

GHELAMCO GROUP

OFERTA PUBLICZNA OBLIGACJI SERII PPC

GHELAMCO INVEST SP.Z O.O.



15 czerwca 2015

OFERTA PUBLICZNA OBLIGACJI SERII PPC

EMISJA OBLIGACJI PUBLICZNYCH

Trzecia oferta publiczna obligacji serii PPC spółki Ghelamco Invest Sp. z o. o. o wartości 30 mln zł w ramach II Publicznego Programu Emisji

Wpływy z emisji obligacji serii PPC zostaną wykorzystane na sfinansowanie lub refinansowanie projektów inwestycyjnych w sektorze nieruchomości, realizowanych przez podmioty zależne od Granbero Holding Limited na terenie Polski.

Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited, spółkę konsolidującą wszystkie spółki projektowe Grupy Ghelamco w Polsce.

Harmonogram

Czynność	Data
Rozpoczęcie sprzedaży	16 czerwca 2015 r.
Zakończenie sprzedaży*	23 czerwca 2015 r.
Przewidywany termin przydziału	24 czerwca 2015 r.
Przewidywana Dzień Emisji	30 czerwca 2015 r.
Przewidywane rozpoczęcie notowań na GPW*	10 lipca 2015 r.
Data wykupu obligacji	16 czerwca 2019 r.

* możliwość przedterminowego zakończenia sprzedaży w przypadku wystąpienia Dnia Przekroczenia Zapisów

EMISJA OBLIGACJI PUBLICZNYCH

Podstawowe informacje o Emisji Obligacji serii PPC

Emitent	Ghelamco Invest Sp. z o. o.
Oprocentowanie obligacji	Oprocentowanie zmienne, stałe w okresie odsetkowym, oparte o stopę WIBOR 6M, powiększone o marżę w wysokości 4,0% Odsetki wypłacane półrocznie
Wartość nominalna jednej obligacji	100 zł
Wykup obligacji	16 czerwca 2019 (obligacje 4-letnie)
Łączna wartość nominalna obligacji serii PPC:	30 mln zł
Cena emisyjna	zmienna, uzależniona od dnia złożenia zapisu
Struktura sprzedaży	Możliwość przedterminowego zakończenia sprzedaży w przypadku wystąpienia Dnia Przekroczenia Zapisów
Oferujący	Pekao Investment Banking S.A.
Konsorcjum dystrybucyjne	Centralny Dom Maklerski Pekao S.A., Dom Inwestycyjny Xelion Sp. z o.o., Dom Maklerski Pekao, Noble Securities S.A., Dom Maklerski PKO BP S.A., Biuro Maklerskie Alior Bank S.A.

CZYNNIKI RYZYKA

Poniżej przedstawione zostały najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla Emitenta. Pełny opis czynników ryzyka znajduje się w prospekcie emisyjnym Emitenta, który jest umieszczony na stronie <http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html>

- Ryzyko związane z istnieniem Emitenta jako spółki specjalnego przeznaczenia
- Ryzyko trudności dochodzenia roszczeń wobec Emitenta
- Ryzyko związane z inwestycjami Emitenta, sposobem zabezpieczenia udzielanych pożyczek i obejmowanych przez Emitenta obligacji spółek z Grupy Gwaranta
- Ryzyko braku możliwości realizacji zobowiązania z umowy poręczenia
- Ryzyko trudności w dochodzeniu roszczeń wobec Gwaranta
- Ryzyko związane z zakresem i charakterem zabezpieczenia
- Ryzyko płynności
- Ryzyko naruszenia wskaźników finansowych
- Ryzyko niewłaściwej wyceny nabywanych nieruchomości
- Ryzyko towarzyszące realizacji projektów Grupy Gwaranta
- Ryzyko związane z sezonowością robót budowlanych
- Ryzyko związane z istotną zmianą kosztów budowy oraz zależnością od wykonawców robót budowlanych
- Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną
- Ryzyko związane z procesem uzyskiwania decyzji administracyjnych
- Ryzyko nieosiągnięcia celów strategicznych
- Ryzyko związane z zależnością od osób pełniących kluczowe funkcje zarządcze i kierownicze
- Ryzyko związane z umowami najmu
- Ryzyko braku możliwości refinansowania
- Wartość łącznego zadłużenia Emitenta z tytułu Obligacji oraz kredytów może się zwiększać
- Ryzyko kosztów związanych z regulacjami dotyczącymi ochrony środowiska
- Ryzyko wad prawnych nieruchomości
- Ryzyko wywłaszczenia nieruchomości na cele publiczne
- Ryzyka związane z protestami społecznymi i żądaniami okolicznych mieszkańców
- Ryzyka związane z sytuacją makroekonomiczną
- Ryzyka związane z rynkiem nieruchomości
- Ryzyko walutowe
- Ryzyko ceny
- Ryzyko związane ze zmiennością stóp procentowych i inflacją
- Ryzyko niewypłacalności najemców
- Ryzyko utraty kontroli nad aktywami Grupy Gwaranta oraz ryzyka związane z umowami kredytów
- Ryzyka związane z brakiem stabilności systemu prawnego, w tym podatkowego
- Ryzyko związane z brakiem stabilności systemu bankowego na Cyprze
- Ryzyko dotyczące kwestionowania podstawy zwrotu VAT

CZYNNIKI RYZYKA

Poniżej przedstawione zostały najważniejsze informacje o głównych czynnikach ryzyka charakterystycznych dla papierów wartościowych. Pełny opis czynników ryzyka znajduje się w prospekcie emisyjnym Emitenta, który jest umieszczony na stronie <http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html>

- Emitent może odstąpić od przeprowadzenia Oferty lub Oferta może zostać zawieszona
- Ryzyko nieprzydzielenia Obligacji lub przydzielenia Obligacji w mniejszej liczbie
- Ryzyko wydłużenia terminu zapisów na Obligację
- Ryzyko wydłużenia terminu przydziału Obligacji
- Ryzyko zwrotu wpłat na Obligację
- Ryzyko związane z rejestracją Obligacji w KDPW
- Ryzyko Zgromadzenia Obligatariuszy
- Ryzyka wynikające z przepisów Ustawy o Ofercie oraz Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi:
 - ryzyko zakazu rozpoczęcia Oferty lub wstrzymania Oferty;
 - ryzyko wstrzymania lub zakazu ubiegania się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym;
 - ryzyka związane z uznaniem Oferty m.in. za naruszającą w sposób znaczny interesy Inwestorów;
 - ryzyko związane z niewykonywaniem lub nienależytym wykonywaniem obowiązków wynikających z Ustawy o Ofercie, Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi lub Rozporządzenia o Prospekcie;
- Ryzyka związane z obrotem obligacjami na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW:
 - ryzyko wstrzymania dopuszczenia Obligacji do obrotu lub rozpoczęcia notowań Obligacji przez GPW;
 - ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami przez GPW;
 - ryzyko wykluczenia Obligacji z obrotu na rynku regulowanym w wyniku niedopełnienia lub nienależytego wykonywania przez Emitentów obowiązków wynikających z przepisów prawa;
- Ryzyka wynikające z charakteru papierów wartościowych - obligacji, oraz innych czynników zewnętrznych:
 - zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji zależy od jego sytuacji finansowej;
 - kurs obligacji i płynność obrotu mogą podlegać wahaniom;
 - Stopa Bazowa oprocentowania Obligacji może znacząco się zmieniać;
 - Cena Obligacji oprocentowanych według stopy stałej może ulegać zmianie w zależności od zmian rynkowych stóp procentowych;
 - Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii nie zawierają klauzuli ubruttowania dotyczącej zryczałtowanego podatku dochodowego;
 - wartość obligacji w portfelach inwestorów zagranicznych może ulec obniżeniu na skutek zmienności kursów walutowych;
 - Obligacje mogą podlegać wcześniejszemu wykupowi;
 - brak ratingu może wpływać na wycenę Obligacji.

GHELAMCO GROUP W POLSCE

- **Założona w 1985 w Belgii**
- **Wiodący deweloper nieruchomości komercyjnych w Polsce**
- **500 000 m2 dostarczonej powierzchni**
- **24 lata na polskim rynku**
- **Wartość sprzedanych projektów to ponad 1,27 mld Euro**
- **300 000 m2 planowane do oddanie w kolejnych 4-5 latach**
- **Strategiczny bank ziemi**
- **Zespół 140 doświadczonych i wykwalifikowanych pracowników**

LEADER ZRÓWNOWAŻONEGO BUDOWNICTWA W CEE

- Pierwszy certyfikat BREEAM w Polsce (2010 Trinity Park III)
- Pierwszy certyfikat BREEAM Excellent w Polsce Poland (2013 T-Mobile Office Park)
- 8 budynków certyfikowanych BREEAM
- 5 budynków w partnerstwie z EU Green Building



WIELOKROTNIENAGRADZANY

- 7 tytułów „DEVELOPER ROKU w POLSCE” (2013, 2012, 2011, 2010, 2008, 2007, 2006)
- Tytuł „NAJLEPSZEGO BUDYNKU” dla:
 - T-MOBILE OFFICE PARK, SENATOR, MOKOTÓW NOVA, CROWN SQUARE,
 - MARYNARSKA BUSINESS PARK, ZAUŁEK PIĘKNA



FUNDUSZE INWESTYCYJNE – NABYWCY BUDYNKÓW GHELAMCO



WYBRANI NAJEMCY



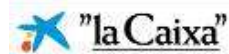











































ZASADY DZIAŁANIA GRUPY GHELAMCO

- **Zasady działania Grupy:**
 - budowa co najmniej dwóch projektów biurowych w tym samym czasie (jeden w centrum miasta, jeden na północy lub południu Warszawy)
 - posiadanie portfolio projektów gotowych do realizacji na życzenie najemcy (przykłady: T-Mobile Office Park, Łopuszańska Business Park)
 - posiadanie portfolio działek (różne działki dostosowane do potrzeb najemcy i sytuacji rynkowej, różnorodność projektów: biurowych, handlowych, mieszkaniowych)
- **Dywersyfikacja projektów: biura jako podstawowa działalność, projekty mieszkaniowe oraz powierzchnia handlowa jako dodatkowy obszar działań**
- **Stałe dostosowanie oferty do zmian rynkowych i nowych trendów**

GHELAMCO POLAND – PRZEWAGA NAD KONKURENCJĄ

- Deweloper, inwestor i generalny wykonawca w jednym
- Doświadczenie i „know how” - baza kosztów związana z m2, oprogramowanie Primavera, kontakty z placówkami władzy miasta, długoterminowe umowy z podwykonawcami
- Wyznaczanie trendów „Trendsetter” - zrównoważone i przyjazne miastu rozwiązania, certyfikaty ekologiczne, wysokie standardy wykończeń wnętrz i rozwiązań technicznych, fundacja Sztuka w Mieście
- Zespół 140 wysoko wykwalifikowanych pracowników
- Elastyczność

INWESTYCJE GHELAMCO W POLSCE (2002 – 2014)

Ważniejsze zrealizowane i sprzedane inwestorom projekty (w latach 2002-2014)

Spółka	Nazwa Projektu	m2 Projektu	Data sprzedaży	koszt Projektu w mln EUR	cena sprzedaży Projektu (mln EUR)
Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ŁBP S.K.A.	Łopuszańska Business Park	16 524	2014	32,0	39,9
Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KBP S.K.A.	Katowice Business Point	16 864	2014	37,8	44,3
Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A.	T-Mobile Office Park	40 875	2014	90,0	112,6
Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A.	Senator	24 566	2013	72,0	113,0
Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kalea S.K.A.	Mokotów Nova	42 198	2013	86,0	119,4
Best Invest	Crown Square	16 120	2011	35,0	63,4
Signal Bud	Trinity Park III	30 516	2010	69,4	85,1
Horizon Investment	Marynarska Business Park	43 750	2008	98,0	157,3
Concept Invest	Bema Plaza	28 044	2008	64,2	104,6
Service Invest	Trinity Park II	23 500	2007	44,5	87,2
Trade Investment	Prosta Office Center	18 600	2007	38,0	79,6
Multibud	Krakowska Distribution Park	11 000	2006	8,4	13,0
Location Invest	Trinity Park I	18 250	2006	35,1	62,6
Central Bud	Crown Tower	8 500	2005	14,1	25,6
Secure Bud	Łopuszańska Business Park	13 700	2005	9,6	16,4
Maxinvest	Zaulek Piękna	8 700	2005	20,7	34,5
Flex Invest	Crown Point	10 850	2005	20,2	26,1
Atlantis Invest	Cybernetyki Office Center	7 500	2004	9,6	15,3
Omega Invest	Bokserska Office Center	25 200	2004	12,6	26,3
Coral Bud	Bitwy Warszawskiej Office Center	20 000	2002	34,7	51,3
Razem		425 257		831,9	1 277,5

WYBRANE DANE FINANSOWE

SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRANBERO HOLDINGS LIMITED – GRUPA GHELAMCO W POLSCE

Granbero Holdings Limited

Skonsolidowane sprawozdanie z pozycji finansowej	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000
Aktywa długoterminowe	656 680	752 014	831 760	680 413
Aktywa bieżące	226 930	188 009	160 390	141 978
AKTYWA RAZEM	883 610	940 023	992 150	822 391
Kapitał własny	479 641	474 897	457 763	403 050
Zobowiązania długoterminowe	336 115	321 151	404 109	323 878
Zobowiązania bieżące	67 854	143 975	130 278	95 463
PASYWA RAZEM	883 610	940 023	992 150	822 391

Skonsolidowany rachunek zysków i strat	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
	EUR '000	EUR '000	EUR '000	EUR '000
Przychody	26 065	30 300	22 888	6 405
Zyski z rewaluacji nieruchomości inwestycyjnych	24 120	30 336	24 040	45 505
Zysk operacyjny	14 528	31 160	33 180	48 367
Przychody finansowe	11 454	8 373	21 103	10 968
Koszty finansowe	(18 799)	(25 081)	(20 341)	(19 700)
Zysk przed opodatkowaniem	7 183	14 452	33 942	39 635
Zysk netto za rok obrotowy	5 262	11 692	55 798	48 816
Nieruchomości Inwestycyjne & Zapasy	467 736	547 312	680 598	536 950
Finansowanie: bank i obligacje (zewnątrzne w stosunku do Grupy)	246 112	294 130	334 878	229 083

Wskaźniki	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Wskaźnik wypłacalności (Kapitał własny/Aktywa razem)	54%	51%	46%	49%
Wskaźnik LTV (Finansowanie: bank i obligacje (zewnątrzne w stosunku do Grupy)/ Nieruchomości Inwestycyjne & Zapasy & Środki pieniężne)	48%	50%	48%	43%

PROJEKTY W TRAKCIE REALIZACJI

KOMPLEKS WARSAW SPIRE

Budynek B (Q3 2014) Budynek C (Q3/Q4 2015) Budynek A, Wieża (Q1 2016)

Finansowanie projektu jest zabezpieczone kredytem udzielonym przez konsorcjum banków: Bank Polska Kasa Opieki S.A., Bank Zachodni WBK S.A., Bank PKO Bank Polski S.A. oraz mBank S.A. (dawniej BRE Bank S.A.)



Budynek B (ok. 20.000 m²) zakończony
Dostarczony w sierpniu 2014

Wynajęty w 91,0%

Zarezerwowany w 8,7%

Budynek C (ok. 20.000 m²) w trakcie budowy
Planowane dostarczenia budynku - 31/10/2015

Wynajęty w ok. 61%

Umowy najmu w trakcie negocjacji ok. 18%

Budynek A Wieża (ok. 68.000 m²) w trakcie budowy
Planowane dostarczenia budynku - 30/04/2016

Wynajęty w ok. 36%

Potencjalni najemcy ok. 38%

Powierzchnia całkowita – ok. 108.000 m²

Kompleks Warsaw Spire - unikalny projekt biurowy powstający w centrum Warszawy, stworzony z wizją przestrzeni biurowej harmonijnie połączonej z otaczającą przestrzenią nowo powstałego Placu Europejskiego. Znajduje się przy skrzyżowaniu ulic Grzybowskiej, Towarowej, Łuckiej i Wroniej, zaledwie 6 minut pieszo od stacji II linii metra – Rondo Daszyńskiego. Okolica projektu staje się jednym z głównych węzłów komunikacyjnych w mieście z przystankami tramwajowymi, autobusowymi - znajdującymi się obok kompleksu Warsaw Spire i nowo wybudowaną stacją metra. Okolica oferuje również szereg udogodnień, takich jak: hotele (Hilton, Westin, Radisson, Accorhotels), gastronomia, banki, kluby fitness .

KOMPLEKS WARSAW SPIRE

Budynek B (Q3 2014) Budynek C (Q3/Q4 2015) Budynek A, Wieża (Q1 2016))

Lista najemców (oraz daty podpisania umów najmu):

Grudzień 2012	– Frontex, Europejska Agencja Zarządzania Współpracą Operacyjną na Zewnętrznych Granicach państw członkowskich Unii Europejskiej – 14.600 m2 powierzchni biurowej w budynku B.
Listopad 2014	– BNP Paribas Securities Services, 4.050 m2 powierzchni biurowej w budynku B;
Grudzień 2014	– Bilfinger HSG Facility Management, 1.691 m2 powierzchni biurowej w budynku A;
Styczeń 2015	– Benefit Systems S.A., 6.290 m2 powierzchni biurowej w budynku C;
Styczeń 2015	– Ghelamco Poland, 2.000 m2 powierzchni biurowej w budynku A.
Kwiecień 2015	– Kluczowy najemca z sektora IT oraz nowych technologii, 21.082 m2 powierzchni biurowej w budynku A.
Maj 2015	– Centrum Unijnych Projektów Transportowych (CUPT), 6.200 m2 powierzchni biurowej w budynku C.



KOMPLEKS WARSAW SPIRE

Budynek B – ok. 20.000 m² (dostarczony w sierpniu 2014)

Budynek C – ok. 20.000 m², w trakcie budowy, 7 miesięcy do końca budowy (planowane dostarczenie budynku - październik 2015)

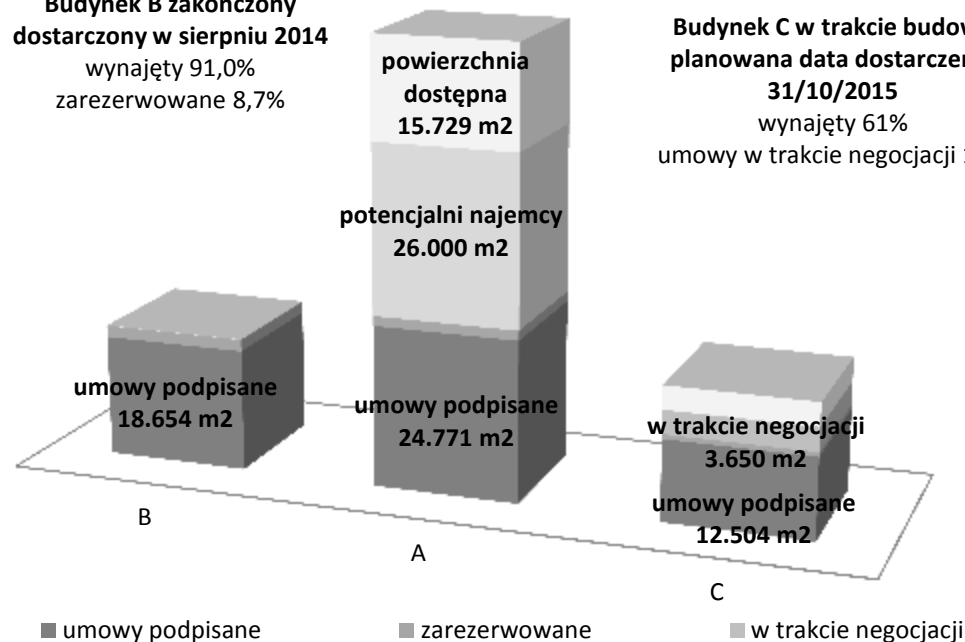
Budynek A (Wieża) – 68.000 m², w trakcie budowy, 13 miesięcy do końca budowy (planowane dostarczenie budynku - kwiecień 2016)

POWIERZCHNIA CAŁKOWITA – ok. 108.000 m²

Budynek A (Wieża) w trakcie budowy
planowana data dostarczenia 30/04/2016
wynajęty 36%
potencjalni najemcy 38%

Budynek B zakończony
dostarczony w sierpniu 2014
wynajęty 91,0%
zarezerwowane 8,7%

Budynek C w trakcie budowy
planowana data dostarczenia 31/10/2015
wynajęty 61%
umowy w trakcie negocjacji 18%



KOMPLEKS WARSAW SPIRE

Szczegółowy status wynajmu

Umowy podpisane [na dzień 19/05/2015]	Budynek B [mkw]	Budynek C [mkw]	Budynek A [mkw]	całość [mkw]	Przychody roczne [mEUR]
Frontex	14 605			14 605	3 797
BNP Securities Services	4 050			4 050	967
Ghelamco Poland Sp. z o.o. Sp. Kom.			2 000	2 000	752
Bilfinger HSG Facility Management			1 691	1 691	449
Benefit Systems S.A.		6 290		6 290	1 611
Centrum Unijnych Projektów Transportowych		6 214		6 214	1 354
Kluczowy najemca z sektora IT oraz nowych technologii [opcja wynajmu dodatkowej powierzchni]			21 082	21 082	4 911
	18 654	12 504	24 773	55 931	13 841

Potencjalni najemcy - umowy w trakcie negocjacji/powierzchnia zarezerwowana [na dzień 19/05/2015]	Budynek B [mkw]	Budynek C [mkw]	Budynek A [mkw]	całość [mkw]	Przychody roczne [mEUR]
BNP Securities Services	1 800			1 800	454
Benefit Systems S.A. [fitness club - 5 piętro][w trakcie negocjacji]			1 500	1 500	378
IT company [w trakcie negocjacji/ najemca w budynku]		700		700	163
Najemca I z sektora usług doradczych		2 150		2 150	542
Najemca II z sektora usług doradczych		1 500		1 500	378
Najemca III z sektora usług doradczych			500	500	126
	1 800	4 350	2 000	8 150	2 040

CAŁOŚĆ (mkw wynajęte + w negocjacjach)	20 454	16 854	26 773	64 081	15 882
% wynajmu w budynkach	100%	82%	39%	59%	
CAŁOŚĆ (mkw)	20 454	20 454	68 000	108 908	

WOŁOSKA 24

21.300 m², planowane dostarczenie budynku Q1 2016

Podpisano umowę kredytową z PKO Bank Polski S.A.



Wołoska 24 - projekt znajduje się w warszawskiej dzielnicy Mokotów, na ulicy Wołoskiej, w pobliżu Galerii Mokotów, z doskonałym dostępem od strony ulicy Wołoskiej oraz od ulicy Magazynowej.

Budynek zaoferuje ok. 21.300 m² powierzchni biurowej zapewniającej jak największą efektywność przestrzeni i nowoczesne standardy techniczne wraz z ekologicznymi rozwiązaniami.

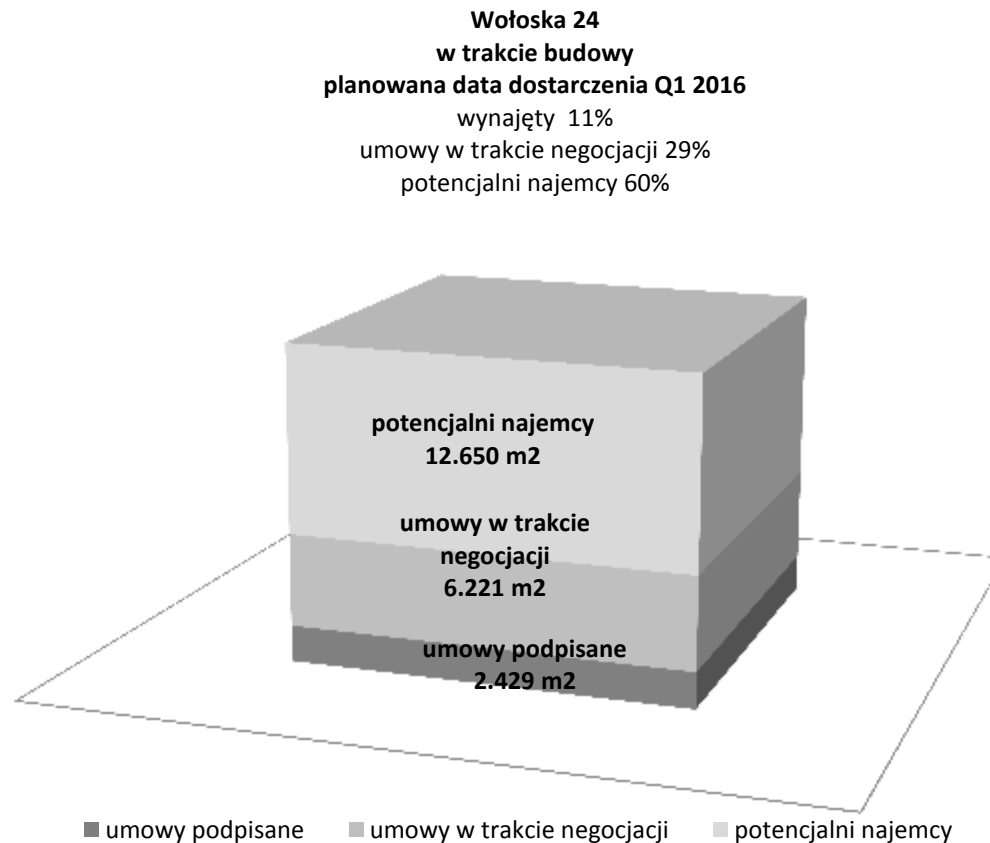
Zachodnia część budynku, od strony Wołoskiej, będzie posiadać 11 kondygnacji nadziemnych, natomiast wschodnia część, od strony Magazynowej, 7 kondygnacji nadziemnych. Na parterze budynku zaprojektowane zostaną lokale handlowe.

Planowany budynek będzie się składać z czterech kondygnacji podziemnych, które dostarczą 526 miejsc postojowych oraz części naziemnej o zróżnicowanej wysokości, która dostarczy 12 miejsc postojowych.

Podpisano umowę najmu z pierwszym najemcą Arval Service Lease Polska, na 2.492 m² powierzchni biurowej. Obecnie prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami odnośnie wynajmu powierzchni w projekcie.

WOŁOSKA 24

Powierzchnia całkowita – 21.300 m², w trakcie budowy, 12 miesięcy do końca budowy (planowane dostarczenia budynku – Q1 2016)



PLAC VOGLA

5.300 sqm, projekt w trakcie budowy i komercjalizacji. Planowane zakończenie budowy – Q3 2015.



Plac Vogla - nowe lokalne centrum usługowo-handlowe, zlokalizowane w dzielnicy Wilanów pomiędzy ulicami Vogla Syta, Zaściankowa, Łokciowa. Budynek będzie wyposażony w unikalną jednopoziomową architekturę.

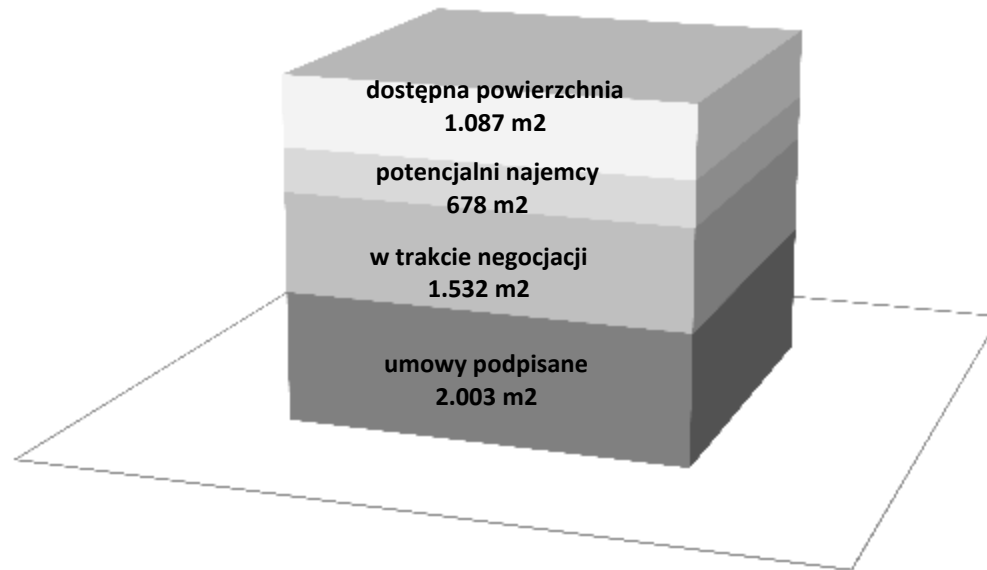
Plac Vogla zaoferuje szeroki wachlarz udogodnień takich jak kawiarnie, restauracje, SPA i publiczny plac zabaw. Centralny dziedziniec został zaprojektowany jako plac miejski i miejsce spotkań.

Obecnie prowadzone są rozmowy z potencjalnymi najemcami.

PLAC VOGLA

Powierzchnia całkowita – 5.300 m²

**Plac Vogla
w trakcie budowy**
wynajęty 37.7 %
w trakcie negocjacji 28.9 %
potencjalni najemcy 12.7 %
dostępna powierzchnia 20.5 %



■ umowy podpisane ■ umowy w trakcie negocjacji ■ potencjalni najemcy ■ dostępna powierzchnia

PROJEKTY PLANOWANE

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU (2015/POCZĄTEK 2016)

Sienna Towers



3 budynki o łącznej
powierzchni ok.
104.500 m²

PKP Dworzec Gdański
(Faza 1)



45.000 m²

Łucka Wronia



17.000 m²

Foksal



7.000 m²

KOMPLEKS SIENNA TOWERS

3 wieże i podium z funkcją handlową

Budynek A (13.000 m²) Budynek B (32.000 m²) Budynek C (36.000 m²) Podium (9.500 m²)

Powierzchnia handlowa (14.000 m²). Powierzchnia całkowita – ok. 104.500 m².

Uzyskano pozwolenie na budowę.



Kompleks Sienna Towers będzie zaawansowanym technologicznie i wielofunkcyjnym kompleksem z unikalną i rozpoznawalną architekturą.

Kompleks znajduje się w „nowym centrum biznesowym” Warszawy, w pobliżu stacji II linii metra – Rondo Daszyńskiego.

Dzielnica Wola w bardzo szybkim czasie zmieniała się z byłego obszaru przemysłowego w główną dzielnicę biznesową z budynkami biurowymi.

Ulica Towarowa zapewnia łatwe połączenie z Międzynarodowym Portem Lotniczym w Warszawie, z trzypasmową drogą w obu kierunkach. Okolica zapewnia doskonały dostęp poprzez transport prywatny i publiczny, w tym tramwaj, autobus i metro.

Lokalizacja tuż obok centrum miasta sprawia, że Wola jest atrakcyjna dla projektów biurowych.

KOMPLEKS SIENNA TOWERS

3 wieże i podium z funkcją handlową

Budynek A (13.000 m²) Budynek B (32.000 m²) Budynek C (36.000 m²) Podium (9.500 m²)

Powierzchnia handlowa (14.000 m²). Powierzchnia całkowita– ok. 104.500 m².

Uzyskano pozwolenie na budowę.



KOMPLEKS SIENNA TOWERS

3 wieże i podium z funkcją handlową



DWORZEC GDAŃSKI

całkowita powierzchnia - ok. 165.000 m²

W ramach projektu zostanie wybudowany nowy dworzec kolejowy – Warszawa Gdańska, otoczony budynkami komercyjnymi.



DWORZEC GDAŃSKI

Faza 1 – 45.000 m² (całkowita powierzchnia w 10 budynkach – ok. 165.000 m²)



Powierzchnia całkowita zabudowy to około 165.000 m².

Ghelamco, we współpracy z PKP, planuje nowy projekt łączący w harmonijny sposób funkcje handlowe i publiczne - nowoczesny kompleks biurowy z dworcem kolejowym wraz z powierzchnią handlową.

Projekt położony jest w szybko rozwijającej się dzielnicy biurowo-handlowej w Warszawie, przy wejściu do stacji I linii metra (Dworzec Gdański), głównego kolejowego węzła komunikacyjnego, przystanków tramwajowych oraz autobusowych, co zapewnia dogodne połączenie z innymi dzielnicami Warszawy.

Prace planistyczne i uzyskanie niezbędnych pozwoleń są obecnie w toku.

Wartość inwestycji szacowana jest na 1,5 mld PLN. Pierwszy etap budowy rozpocznie się w 2016 roku i obejmować będzie przede wszystkim budowę budynku nowego dworca kolejowego.

Podpisana umowa inwestycyjna oczekuje na akceptację Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju.

FOKSAL 13/15

55 apartamentów. Procedura uzyskania pozwolenia na budowę jest w toku



Projekt składa się z dwóch zabytkowych budynków (Foksal 13 i Foksal 15) zlokalizowanych na działce o powierzchni 2.251 m².

Obejmuje 55 wysokiej klasy, unikalnych apartamentów o powierzchni mieszkalnej ok. 6.200 m² oraz ok. 820 m² powierzchni użytkowej.

PLAC GRZYBOWSKI

Ok. 30.000 m2. Projekt będzie obejmował powierzchnię biurową w wieży i powierzchnię handlową oraz teatr w podium kompleksu



Projekt usytuowany jest w samym sercu Warszawy, przy zabytkowym placu Grzybowskim, jest innowatorskim i wielofunkcyjnym projektem, pozycjonowanym jako łącznik między starym a nowym, między historią a przyszłością.

POSTĘPU BUSINESS PARK

Ok. 29.000 m². Uzyskano pozwolenie na budowę.



Postępu Business Park będzie nowoczesnym, wysokiej jakości kompleksem biurowym oferującym około 29.000 m² powierzchni biurowej i usługowej w dwóch budynkach, zlokalizowanym na ulicy Postępu w warszawskiej dzielnicy Mokotów.

Bliskość ulicy Marynarskiej umożliwia transport (tramwaje, autobusy) gwarantujący łatwy dostęp do linii metra i innych dzielnic miasta. Różnorodne udogodnienia w pobliżu to: hotele, restauracje, Galeria Mokotów.

ŁUCKA WRONIA

17.000 m2. Uzyskano pozwolenie na budowę



Powierzchnia niezależnego projektu to około 17.000 m2.

Projekt stanowi unikalną kombinację nowoczesnego kompleksu biurowego z wizją tworzenia przestrzeni miejskich. Budynek będzie zlokalizowany na Placu Europejskim – unikalna przestrzeń z funkcjami publicznymi, w pobliżu stacji II linii metra i głównego węzła komunikacyjnego - Rondo Daszyńskiego.

Lokalizacja przy Rondzie Daszyńskiego zapewnia doskonałe połączenia i dostęp do metra, a także do kilku linii autobusowych i tramwajowych.

Okolice oferuje szereg udogodnień, takich jak hotele (Hilton, Westin, Radisson, Accorhotels), gastronomia, banki, kluby fitness.

Okolice budynku to również bardzo rozwinięta infrastruktura biznesowa i rozrywkowa.

SOBIESKI TOWERS (PLAC ZAWISZY)

35.000 m2 powierzchni biurowej i usługowej w ramach jedno- lub dwuetapowego rozwoju



Budynek **Sobieski Towers** obejmuje 35.000 m2 powierzchni biurowej i usługowej w ramach jedno- lub dwuetapowego rozwoju, z 4 poziomowym garażem podziemnym. Wieżowiec będzie charakterystyczny dzięki jego unikatowej architekturze.

Okolica oferuje szereg udogodnień, takich jak hotele (Hilton, Westin, Radisson, Accorhotels), gastronomia, banki, kluby fitness, galeria handlowa Złote Tarasy, itp.

Decyzja o warunkach zabudowy dotyczy budowy powierzchni biurowej wynoszącej ponad 35.000 m2, jednak Spółka Projektowa przygotowuje obecnie projekt budowlany do wystąpienia z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

SPINNAKER TOWER (Rondo Daszyńskiego)

55.000 m2. Projekt zapewnia wygodne połączenie z innymi dzielnicami Warszawy



Docelowa powierzchnia Spinnaker Tower wyniesie około 55.000 m2.

Znajduje się przy wejściu do stacji II linii metra – Rondo Daszyńskiego i głównego węzła komunikacyjnego, co zapewnia dogodne połączenie z innymi dzielnicami Warszawy (tramwaj, autobus, metro).

Dodatkowym atutem lokalizacji budynku jest odległość 1 przystanku tramwajowego od stacji kolejowej Warszawa Ochota [SKM], która zapewnia transport kolejowy również poza Warszawę.

Okolice budynku to rozwinięta infrastruktura biznesowa i rozrywkowa oferująca szereg udogodnień, takich jak hotele (Hilton, Westin, Radisson, Accorhotels), gastronomia, banki, kluby fitness.

Prace planistyczne i uzyskanie niezbędnych pozwoleń są obecnie w toku.

PROJEKTY HANDLOWO-USŁUGOWE



PASAŻ TUKANÓW, Piaseczno
Około 7.000 m²



PROCHOWNIA ŁOMIANKI, Łomianki
Około 10.000 m²

PROJEKTY MIESZKANIOWE



PORT ŻERAŃSKI, 800 apartamentów



KONSTANCIN GARDENVILLE, 50 domów



VOGLA RESIDENCE, 230 apartamentów

WYBRANE PROJEKTY ZREALIZOWANE

SZCZEGÓŁY DOT. PROJEKTÓW ZREALIZOWANYCH I SPRZEDANYCH PRZEZ GRUPĘ GHELAMCO W POLSCE – CZĘŚĆ 1

		BOKSERSKA OFFICE CENTER Warszawa a ul. Bokserska	BOKSERSKA DISTRIBUTION CENTER Warszawa ul. Bokserska		CYBERNETYKI OFFICE CENTER Warszawa ul. Cybernetyki	BITWY WARSZAWSKIEJ OFFICE CENTER Warszawa ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r.		CROWN POINT Warszawa ul. Prosta	CROWN TOWER Warszawa ul. Hrubieszowska	ZAULEK PIĘKONA Warszawa ul. Piękna	TRINITY PARK PH1 Warszawa ul. Domaniewska 52	ŁOPUSZAŃSKA BUSINESS PARK Warszawa ul. Łopuszańska	TRINITY PARK PH2 Warszawa ul. Suwak	KRAKOWSKA DISTRIBUTION PARK Warszawa ul. Szyszkowa	PROSTA PAŃSKA Warszawa ul. Prosta
			Warehouse, Budynek B,C	Budunek A		Budynek A, B	Budunek C								
Spółka		Omega Invest	Omega Invest	Omega Invest	Atlantis Invest	Coral Bud	Coral Bud	Flex Invest	Central Bud	Maxinvest	Location Invest	Secure Bud	Service Invest	Multibud	Trade Investment Comany
INWESTYCJA DO MOMENTU REFINANSOWANIA / PROCESU SPRZEDAŻY	NABYCIE GRUNTU	15-4-1999	15-4-1999	15-04-1999	12-06-2001	5-8-1999	5-8-1999	18-12-2002	15-1-2004	16-10-2002	21-kwi-04	22-12-2004	27-maj-04	28-03-2002	15-sty-02
	POZWOLENIE NA BUDOWĘ	27-12-1999	5-10-1999	30-06-2000	28-08-2001	20-09-2000	20-09-2000	6-02-2003	31-03-2004	27-05-2004	29-lis-04	31-08-2004	23-cze-05	4-06-2004	21-maj-05
	ROZPOCZĘCIE BUDOWY	27-12-1999	28-10-1999	30-6-2000	1-11-2002	20-12-2000	20-12-2000	3-04-2003	30-4-2004	30-07-2004	19-sty-05	14-06-2004	07-lis-05	1-12-2004	23-wrz-05
	POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE	29-01-2001	5-09-2000	16-11-2000	24-10-2002	15-04-2002	29-11-2002	26-03-2004	10-11-2004	27-07-2005	17-mar-06	23-09-2004	22-mar-07	Phase1: 14-11-2005/ Phase 2: 19-05-2006	22-gru-06
	REFINANSOWANIE	3-09-2001	3-09-2001	3-09-2001	N/A	N/A	N/A	23-08-2004	N/A	July 2005	28-lut-06	12-02-2005	08-kwi-07	14-06-2006	08-kwi-07
	SPRZEDAŻ INWESTOROWI	19-04-2004	19-04-2004	19-04-2004	19-04-2004	16-12-2002	16-12-2002	15-12-2004	9-12-2004	Nov 2005	07-cze-06	12-04-2005	29-cze-07	31-sie-06	29-cze-07
	LICZBA MIESIĘCY OD POZWOLENIA NA BUDOWĘ DO REFINANSOWANIA / SPRZEDAŻY	21	23	14	32	27	27	19	9	14	15	6	21	24	22
	LICZBA MIESIĘCY OD ROZPOCZĘCIA BUDOWY DO REFINANSOWANIA / SPRZEDAŻY	21	23	14	18	24	24	17	8	12	13	8	16	18	16
	WYNAJĘTA POWIERZCHNIA W MOMENCIE ROZPOCZĘCIA BUDOWY (m²)/(%)	0 (0%)	12800 (71%)		0 (0%)	0 (0%)		7700 (71%)	4300 (51%)	6146 (71%)	0%	5000 (37%)	0%	0%	0%
	CAŁOŚĆ POWIERZCHNI DO WYNAJĘCIA (m²)	7 200	18 000		7 500	20 000		10 850	8 500	8 700	18 250	13 500	23 500	11 000	18 600
UMOWY NAJMU PODPISANE PRZED ODDANIEM PROJEKTU DO UŻYTKOWANIA Z NAJEMCAMI	Calsberg Okocim Epson LeasePlan	CeDc / Carey Agri Excel US Embassy Novartis Group		Wyeth Securitas OFI	Zywiec Group Shell Prokor ORIX	Pliva Kraków Scandinavian Tobacco Oce Poland	Commercial Union Storck BMW	Gerling Fresenius-Kabi PepsiCo	Deloitte	Axel Springer Philip Morris LeasePlan Xerox Cargill	Nestle Waters	Fortis Bank Axel Springer Pliva Kraków Olympus, Bull, Sygma Bank	PFI ETC, Pilkington	Prespublica Matrix Raiffaisen Leasing Pracuj Pl	
OBCYNY ETAP	UKOŃCZONY / SPRZEDANY	UKOŃCZONY / SPRZEDANY		UKOŃCZONY / SPRZEDANY	UKOŃCZONY / SPRZEDANY		UKOŃCZONY / SPRZEDANY	UKOŃCZONY / SPRZEDANY	UKOŃCZONY / SPRZEDANY	UKOŃCZONY / SPRZEDANY	UKOŃCZONY / SPRZEDANY	UKOŃCZONY / SPRZEDANY	UKOŃCZONY / SPRZEDANY	UKOŃCZONY / SPRZEDANY	

SZCZEGÓŁY DOT. PROJEKTÓW ZREALIZOWANYCH I SPRZEDANYCH PRZEZ GRUPĘ GHELAMCO W POLSCE – CZĘŚĆ 2

		WROCŁAW (Plac Bema) Wrocław ul.Gen Józefa Bema	MARYNARSKA BUSINESS PARK Warszawa ul. Taśmowa	TRINITY PARK III Warszawa ul. Domaniewska 49	CROWN SQUARE Warszawa ul. Przykopowa	SENATOR (Bieleńska - Warszawa)	MOKOTÓW NOVA (Włoska-Magazynowa Warszawa)	ŁOPUSZAŃSKA BUSINESS PARK (Łopuszańska, Warszawa)	KATOWICE BUSINESS PARK (Ks. Piotra Ściegłinnego - Katowice)	T-MOBILE OFFICE PARK (Marynarska - Warszawa)
Spółka		Concept Invest	Horizon Investment	Signal Bud	Best Invest	Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A.	Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kalea S.K.A.	Ghelamco GP 3 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ŁBP S.K.A.	Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KBP S.K.A.	Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością M12 S.K.A.
INWESTYCJA DO MOMENTU REFINANSOWANIA / PROCESU SPRZEDAŻY	NABYCIE GRUNTU	17-mar-05	20-gru-05	16-wr-z-06	04-gru-06	14-lut-06	10-lip-07	22-gru-04	07-wr-z-07	06-kw-i-12
	POZWOLENIE NA BUDOWE	18-wr-z-06	22-paź-06	05-gru-07	22-sie-08	03-mar-10	22-mar-10	16-kw-i-12	20-sie-08	12-sty-12
	ROZPOCZĘCIE BUDOWY	30-wr-z-06	30-lis-06	11-sty-08	27-wr-z-08	30-wr-z-10	30-cze-10	18-cze-12	02-gru-08	24-lut-12
	POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE	07-lut-08	06-mar-08	11-maj-09	18-sty-10	19-cze-12	Faza 1 - 19-08-2011; Faza 2 - 02-01-2012	23-kw-i-13	09-kw-i-10	26-kw-i-13
	REFINANSOWANIE	10-gru-07	19-kw-i-08	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
	SPRZEDAŻ INWESTOROWI	27-cze-08	28-sie-08	12-mar-10	21-sty-11	22-maj-13	12-wr-z-13	19-sie-14	19-sie-14	19-sie-14
	LICZBA MIESIĘCY OD POZWOLENIA NA BUDOWE DO REFINANSOWANIA / SPRZEDAŻY	15	18	28	29	39	42	29	73	32
	LICZBA MIESIĘCY OD ROZPOCZĘCIA BUDOWY DO REFINANSOWANIA / SPRZEDAŻY	15	17	26	28	32	39	26	70	30
WYNAJEM INWESTYCJI PRZED ODDANIEM JEJ DO UŻYTKOWANIA	WYNAJĘTA POWIERZCHNIA W MOMENCIE ROZPOCZĘCIA BUDOWY (m²)/(%)	0%	0%	0%	8%	0%	0%	48%	0%	0%
	CAŁOŚĆ POWIERZCHNI DO WYNAJĘCIA (m²)	28 048	43 780	30 513	15 956	24 600	42 198	16 524	16 864	40 875
	UMOWY NAJMU PODPISANE PRZED ODDANIEM PROJEKTU DO UŻYTKOWANIA Z NAJEMCAMI KLUCZOWYMI I INNYMI DUŻYMI NAJEMCAMI:	Google,KPMG Millenium UPS	Ford, Ford Bank Readers Digest Tebodin SAP Project Netia, P4, Wyeth	Unilever, Kraft, LU Arval, MTV, , CTL Logistic PPD, Teva Pharmaceuticals (Pliva) Amadeus	Gatix Rail Poland NIKE Oracle, Orlen Upstream, Microstrategy	Orlen SA, , Athlon, Rabo Bank BRE Bank, Discovery Bankomat 24 /Euronet	Cargill, Medcover, Ghelamco Poland, Hyundai, Impaq, Bacardi Martini ConnectMedia, Rada, Reckitt Benkiser, Oriflame, PTU SA, Guess Poland, Lego Poland, Prima Pasta, BMW, Alpabet Polska, Svenska Handelsbanken, CBG International, LG Electronics, Cegedin, EmiTel	Alior Bank Allianz Cemex	PriceWaterhouseCoopers PGD, Tauron Polska Energia SA, , Grupa Żywiec SA , Alior Bank, PTU, Nortgate Arinso People Services	T-Mobile Citibank International
	OBCYNY ETAP	UKOŃCZONY / SPRZEDANY	UKOŃCZONY / SPRZEDANY	UKOŃCZONY / SPRZEDANY	UKOŃCZONY / SPRZEDANY	UKOŃCZONY / SPRZEDANY	UKOŃCZONY / SPRZEDANY	UKOŃCZONY / SPRZEDANY	UKOŃCZONY / SPRZEDANY	UKOŃCZONY / SPRZEDANY

DISCLAIMER

Zaprezentowane w niniejszej prezentacji informacje mają charakter wyłącznie promocyjny lub reklamowy 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 (z ewentualnymi aneksami) zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego. Wszelkie decyzje inwestycyjne powinny być podejmowane wyłącznie w oparciu o treść prospektu emisyjnego.

Prospekt jest dostępny bezpłatnie na stronie <http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html>