

Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.

## MEMORANDUM OFERTOWE

warimpex

### WARIMPEX FINANZ-UND BETEILIGUNGS AG

(spółka założona i zarejestrowana w Austrii w rejestrze spółek pod numerem FN 78485w)

**Emisja do 80 000 niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i o łącznej wartości do 80 000 000 PLN.**

Niniejsze Memorandum Ofertowe („Memorandum Ofertowe”) zawiera informacje udostępnione przez Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft („Warimpex”, „Spółka” lub „Emitent”) w związku z emisją do 80 000 niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej do 80 000 000 zł („Obligacje”), przeprowadzaną wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w drodze oferty publicznej skierowanej do inwestorów, z których każdy może złożyć ofertę nabycia Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie niższej niż 220 000 złotych (tj. o wartości nie niższej, w dniu poprzedzającym datę Memorandum Ofertowego będącym dniem ustalenia ceny emisyjnej Obligacji niż równowartość 50 000 euro wyrażona w złotych polskich) i w związku z tym niepodlegającej obowiązкови sporządzenia, zatwierdzenia i udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego na podstawie art. 7 ust. 3 pkt 2 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. („Ustawa o Ofercie Publicznej”) („Oferta Publiczna” lub „Oferta”). W związku z Ofertą Spółka przeprowadzi ograniczone działania promocyjne poza granicami Polski, skierowane wyłącznie do inwestorów zagranicznych, zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na terytorium, na którym prowadzone będą te działania związane z Ofertą. Poza granicami Rzeczypospolitej Polski, niniejsze Memorandum Ofertowe nie może być traktowane jako propozycja bądź oferta nabycia papierów wartościowych.

**MEMORANDUM OFERTOWE NIE STANOWI PROPOZYCJI ANI OFERTY NABYCIA OBLIGACJI ANI NIE MA NA CELU POZYSKANIA OFERT NABYCIA OBLIGACJI PRZEZ OSOBY PODLEGAJĄCE LUB ZNAJDUJĄCE SIĘ W JAKIEJKOLWIEK JURYSDYKCJI, GDZIE ZŁOŻENIE TAKIEJ PROPOZYCJI LUB OFERTY ALBO PODEJMOWANIE DZIAŁAŃ WOBEC TAKIEJ OSOBY W CELU POZYSKANIA OFERT NABYCIA OBLIGACJI BYŁOBY NIEZGODNE Z PRAWEM. OFERTA PUBLICZNA JEST PRZEPROWADZANA WYŁĄCZNIE NA TERYTORIUM RZECZPOSPOLITEJ POLSKIEJ. MEMORANDUM OFERTOWE NIE ZOSTAŁO ZAREJESTROWANE ANI ZATWIERDZONE PRZEZ ŻADEN ORGAN REGULACYJNY W JAKIEJKOLWIEK JURYSDYKCJI ANI W TAKIM ORGANIE ZŁOŻONE W CELU REJESTRACJI LUB ZATWIERDZENIA.**

Memorandum Ofertowe jest udostępniane publicznie przez, Spółkę, WOOD & Company Financial Services a.s. oraz Dom Inwestycyjny Investors S.A. (każdy z ostatnich dwóch podmiotów to „Oferujący”) oraz przez Członków Konsorcjum Detalicznego, inwestorom, z których każdy może złożyć ofertę nabycia Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie niższej niż 220 000 złotych (tj. o wartości nie niższej, w dniu poprzedzającym datę Memorandum Ofertowego będącym dniem ustalenia ceny emisyjnej Obligacji niż równowartość 50 000 euro wyrażona w złotych polskich) i w związku z tym wyłącznej z obowiązku sporządzenia, zatwierdzenia i udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego na podstawie art. 7 ust. 3 pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej. Zakazane jest powielanie i dalsza dystrybucja Memorandum Ofertowego przez odbiorców. W niektórych jurysdykcjach dystrybucja Memorandum Ofertowego oraz oferta Obligacji mogą podlegać pewnym ograniczeniom wynikającym z obowiązujących przepisów prawa. Oczekuje się, że każda osoba, która otrzyma Memorandum Ofertowe lub złoży ofertę nabycia Obligacji, uzyska informacje na temat takich ograniczeń oraz zapewni, że będą one przestrzegane. Zarówno Spółka, jak również Oferujący, nie ponoszą jakiejkolwiek odpowiedzialności w przypadku naruszenia obowiązującego prawa przez takie osoby. Szczegółowe informacje na temat ograniczeń znajdują się w rozdziale „Ograniczenia możliwości nabywania Obligacji”.

Spółka rozważa podjęcie działania w celu wprowadzenia Obligacji do obrotu na rynku Catalyst – alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A. w Warszawie.

Zgodnie z art. 7 ust. 3 punkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej nie jest wymagane sporządzenie, zatwierdzenie ani udostępnienie do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego Obligacji. Memorandum Ofertowe zostało sporządzone wyłącznie w celu przedstawienia informacji o Ofercie Publicznej, Obligacjach i Spółce oraz nie stanowi: (i) memorandum informacyjnego ani prospektu emisyjnego w rozumieniu Ustawy o Ofercie Publicznej; (ii) oferty w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – kodeks cywilny („Kodeks Cywilny”); lub (iii) propozycji nabycia obligacji w rozumieniu art. 10 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”).

**Inwestowanie w Obligacje wiąże się z ryzykiem. Podstawowe czynniki ryzyka związane z Obligacjami oraz podstawowe czynniki ryzyka, które mogą wpływać na zdolność Spółki do realizacji zobowiązań wynikających z Obligacji, zostały przedstawione w rozdziale „Czynniki ryzyka”.**

Globalny Koordynator, Oferujący, Współmenedżer Oferty:



Oferujący, Współmenedżer Oferty:



Doradca Finansowy Emitenta



Członkowie Konsorcjum Detalicznego:

**Biuro Maklerskie Alior Bank S.A. Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A. KBC Securities N.V. (Spółka Akcyjna) Oddział w Polsce**

Data sporządzenia Memorandum Ofertowego: 14 lutego 2013r.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

## ISTOTNE INFORMACJE

Terminy pisane w Memorandum Ofertowym wielką literą, o ile nie zostały zdefiniowane inaczej w treści Memorandum Ofertowego, mają znaczenie nadane im w rozdziale „Skróty i definicje”.

O ile z kontekstu nie wynika inaczej, używane w Memorandum Ofertowym terminy „Grupa” albo „my”, „nas”, „nasze” i podobne określenia odnoszą się do Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft wraz ze wszystkimi Spółkami Zależnymi i podmiotami powiązanymi. Terminy „**Spółka**” oraz „**Emitent**” odnoszą się wyłącznie do Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft z siedzibą w Wiedniu, bez uwzględniania Spółek Zależnych i podmiotów powiązanych.

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

Zarówno Spółka, jak również Oferujący oraz Doradca Finansowy nie składają żadnych zapewnień co do zgodności z prawem inwestycji w Obligacje dokonanej przez któregośkolwiek z inwestorów.

## OŚWIADCZENIE O ODPOWIEDZIALNOŚCI

Warimpex oraz członkowie jego organów ponoszą wyłączną odpowiedzialność za informacje zawarte w Memorandum Ofertowym. Oferujący ani Doradca Finansowy nie przeprowadzili niezależnego przeglądu informacji przedstawionych w Memorandum Ofertowym. W związku z powyższym, Oferujący oraz Doradca Finansowy nie udzielają żadnych zapewnień, oświadczeń ani gwarancji oraz nie przyjmują żadnych zobowiązań (zarówno wyrażonych wprost jak również dorozumianych) co do rzetelności, zgodności z prawdą lub kompletności informacji zawartych w Memorandum Ofertowym i nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności w związku z powyższym.

Warimpex zlecił Oferującym pełnienie, między innymi, funkcji oferujących oraz upoważnił Oferujących do dystrybucji Memorandum Ofertowego w związku z Ofertą Publiczną. W związku z Ofertą, Oferujący działają wyłącznie jako pełnomocnicy Emitenta i nie ponoszą żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie zobowiązań Emitenta wynikających z Obligacji, w tym w szczególności w odniesieniu do płatności przez emitenta Kwoty Wykupu oraz płatności Odsetek.

Oferujący oraz Doradca Finansowy nie ponoszą odpowiedzialności za jakiekolwiek zobowiązania, oświadczenia czy zapewnienia złożone przez Spółkę w związku z Ofertą. Oferujący oraz Doradca Finansowy nie są zobowiązani do reprezentowania Obligatariuszy wobec Spółki. Fakt oferowania Obligacji przez Oferujących nie stanowi rekomendacji ani domniemania, że Oferujący dokonał weryfikacji lub oceny ryzyk związanych ze Spółką oraz inwestycją w Obligacje, a każda osoba zainteresowana nabyciem Obligacji powinna dokonać samodzielnej analizy Emitenta oraz Obligacji pod względem prawnym, finansowym, podatkowym oraz każdym innym, który uzna za stosowny i właściwy. Oferowanie obligacji przez Agentów Oferujących nie stanowi żadnej gwarancji bezpieczeństwa inwestycji w obligacje Emitenta. Oferujący są upoważnieni do udostępniania inwestorom i Obligatariuszom jedynie tych informacji i dokumentów, które zostały przekazane przez Emitenta w związku z Ofertą oraz Obligacjami oraz zostały wyraźnie oznaczone przez Emitenta, jako informacje i dokumenty przeznaczone dla inwestorów i Obligatariuszy.

## WAŻNA INFORMACJA

Memorandum Ofertowe nie stanowi rekomendacji inwestycyjnej udzielonej przez Spółkę, Oferujących ani Doradcę Finansowego. Potencjalni nabywcy zobowiązani są do dokonania niezależnej oceny informacji przedstawionych w Memorandum Ofertowym, a w szczególności ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem Obligacji, a wyrażając zainteresowanie Obligacjami powinni polegać na przeglądach i analizach, jakie uznają za stosowne. Każda osoba zainteresowana nabyciem Obligacji powinna także zapoznać się z Warunkami Emisji (zob. Załącznik 1 „*Warunki Emisji Obligacji*”), które określają prawa i obowiązki Spółki i Obligatariuszy.

Ponadto ani Spółki, ani Oferujący, ani Doradca Finansowy nie składają żadnych oświadczeń odnoszących się do spraw podatkowych lub księgowych związanych z dokonywaniem jakichkolwiek płatności lub otrzymywaniem jakichkolwiek świadczeń pieniężnych wynikających z Obligacji. Rekomenduje się, aby każdy inwestor rozważający nabycie Obligacji zasięgnął porady profesjonalnego doradcy podatkowego.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

**Inwestycja w Obligacje wiąże się z różnego rodzaju ryzykami (w szczególności ryzykiem utraty części lub wszystkich zainwestowanych środków), a inwestorzy i Obligatariusze ponoszą wyłączną odpowiedzialność za dokonanie oceny ryzyka inwestycyjnego oraz za konsekwencje swoich decyzji inwestycyjnych. Podstawowe czynniki ryzyka związane z Obligacjami oraz podstawowe czynniki ryzyka, jakie mogą wpłynąć na zdolność Spółki do spełnienia jej zobowiązań wynikających z Obligacji, zostały przedstawione w rozdziale „Czynniki ryzyka”.**

Niniejsze Memorandum Ofertowe winno być analizowane łącznie z: (i) rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za lata 2009, 2010, 2011 wraz z opinią biegłego rewidenta dostępnym na stronie internetowej Spółki: [www.warimpex.com](http://www.warimpex.com); (ii) śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2012 roku dostępnym na stronie internetowej Spółki: [www.warimpex.com](http://www.warimpex.com); oraz (iii) wszelkimi uzupełnieniami do niniejszego Memorandum Ofertowego przekazywanymi przez Spółkę lub Oferujących. Niniejsze Memorandum Ofertowe należy odczytywać oraz interpretować w oparciu o założenie, iż powyższe dokumenty zostały do niego inkorporowane i stanowią jego integralną część.

### **STWIERDZENIA DOTYCZĄCE PRZYSZŁOŚCI**

Memorandum Ofertowe zawiera stwierdzenia dotyczące przyszłości, które odnoszą się, w szczególności do zdarzeń oraz trendów, z którymi związane są pewne ryzyka oraz niepewność, które mogą sprawić, iż rzeczywista działalność gospodarcza, wyniki oraz pozycja finansowa Spółki odbiegać będą znacząco od przedstawionych tu informacji. Użyte w niniejszym Memorandum Ofertowym zwroty, „szacuje”, „przewiduje”, „zamierza”, „oczekuje”, „sądzi”, „spodziewa się”, „powinien” oraz inne podobne wyrażenia, odnoszące się do Spółki i członków jej organów zostały użyte w celu zwrócenia uwagi na stwierdzenia dotyczące przyszłości. Przestrzega się adresatów niniejszego Memorandum Ofertowego przed poleganiem na takich stwierdzeniach dotyczących przyszłości, które są aktualne jedynie na datę niniejszego Memorandum Ofertowego. Ani Spółka, ani Oferujący ani też Doradca Finansowy nie mają obowiązku przekazywać do publicznej wiadomości aktualizacji lub weryfikacji jakichkolwiek stwierdzeń dotyczących przyszłości celem odzwierciedlenia zdarzeń lub okoliczności, które będą miały miejsce po dacie niniejszego Memorandum Ofertowego ani też uwzględnienia nieoczekiwanych zdarzeń.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

## **SPIS TREŚCI**

INFORMACJE O SPÓŁCE.....	2
Informacje podstawowe.....	2
Opis Spółki .....	3
Portfolio .....	4
Kluczowe wydarzenia i plany inwestycyjne.....	6
Kadra zarządzająca .....	8
Struktura akcjonariatu.....	8
Kapitał zakładowy .....	9
RYNEK HOTELI I NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH .....	10
Rynek hoteli.....	10
Nieruchomości biurowe.....	12
WYBRANE DANE FINANSOWE.....	14
Przychody i wyniki w okresie trzech pierwszych kwartałów 2012 roku.....	14
Godziwa wartość brutto nieruchomości .....	16
Planowane przychody ze sprzedaży .....	17
Struktura zobowiązań finansowych .....	18
PODSUMOWANIE WARUNKÓW EMISJI.....	20
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI .....	22
Zasady składania Ofert Nabycia Obligacji .....	29
Przydział Obligacji .....	30
WYPŁATY ODSETEK I WYKUP OBLIGACJI .....	33
Płatność Odsetek.....	33
Wykup Obligacji.....	33
CELE EMISJI .....	35
WARTOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ GRUPY ORAZ PERSPEKTYWY ICH ROZWOJU DO MOMENTU WYKUPU OBLIGACJI .....	36
Rzeczpospolita Polska .....	38
Europejski Obszar Gospodarczy.....	38
Federacja Rosyjska .....	39
Stany Zjednoczone Ameryki .....	39
Ograniczenia ogólne .....	39
SKRÓTY I DEFINICJE .....	40
ZAŁĄCZNIK 1 WARUNKI .....	44
ZAŁĄCZNIK 3 FORMULARZ POTWIERDZENIA PRZYDZIAŁU.....	58
ZAŁĄCZNIK 4 WYCIĄG Z UCHWAŁ .....	59

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

## INFORMACJE O SPÓŁCE

### Informacje podstawowe

Nazwa spółki: ..... Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft

Adres: ..... Floridsdorfer Hauptstrasse 1, A-1210 Vienna, Austria

Telefon: ..... +43 1 310 55 00

Fax: ..... +43 1 310 55 00 – 122

Adres www: ..... [www.warimpex.com](http://www.warimpex.com)

Email: ..... [office@warimpex.com](mailto:office@warimpex.com)

Numer rejestracyjny: ..... FN 78485w

Spółka rozpoczęła działalność w 1959 roku, kiedy Stefan Folian założył w Wiedniu Warimpex Export-, Import-Transithandelswarengesellschaft m.b.H.- przedsiębiorstwo eksportowo-importowe wyspecjalizowane w handlu barterowym z krajami Europy Środkowej i Wschodniej. Firma skupiała się na handlu materiałami budowlanymi.

W latach 80' Spółka rozpoczęła działalność deweloperską w regionie Europy Środkowej i Wschodniej. W 1982 roku Warimpex Export-, Import- Transithandelswarengesellschaft m.b.H. został przekształcony w Warimpex Handels AG. W 1986 powstała spółka Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft. W 1994 roku, w wyniku procesu restrukturyzacji Warimpex Handels AG połączył się z Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft. Emitent od 26 stycznia 2007 jest notowany na Giełdzie w Wiedniu oraz od 29 stycznia 2007 na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Historyczne oraz główne projekty Spółki:

2013	Biuro Le Palais, Warszawa
2012	AIRPORTCITY St. Petersburg, 17.000 m <sup>2</sup> powierzchni biurowej
2011	AIRPORTCITY St. Petersburg, Crowne Plaza hotel
2010	Angelo Hotel, Katowice
2009	Andel's Hotel, Łódź; Andel's Hotel, Berlin
2008	Angelo Hotel, Monachium; Angelo Hotel, Pilzno
2007	Oferta publiczna na giełdach w Wiedniu i Warszawie
2006	Angelo Hotel, Praga
2004	Andel's Suites, Praga i Hotel Dream Castle, Paryż
2003	InterContinental Hotel, Warszawa
2002	Hotel Le Palais, Praga
2002	Andel's Hotel, Praga
2001	Velký Špalíček Centrum handlowo-rekreacyjne Shopping & Entertainment Gallery, Brno
1999	Warsaw Towers – budynek biurowy, Warszawa
1996	Sheraton Hotel, Warszawa
1994	Połączenie Warimpex Handels AG z Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG
1994	Hotel Savoy, Praga
1989	Holiday Inn Hotel, Warszawa
1988	Forum Hotel, Praga
1986	Założenie Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (projekty i inwestycje)

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

1982	Penta Hotel, Budapeszt
1982	Przekształcenie spółki Warimpex Export-, Import- Transithandelswarengesellschaft m.b.H. w spółkę akcyjną, Warimpex Handels AG
1982	Novotel, Budapeszt
1959	Powołanie spółki Warimpex Export-, Import- Transithandelswarengesellschaft m.b.H.

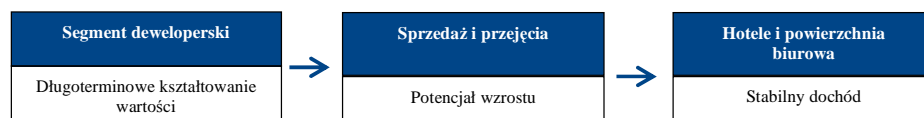
Źródło: Spółka

## Opis Spółki

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG jest spółką zajmującą się zarządzaniem i obrotem nieruchomościami komercyjnymi, skupioną głównie na sektorze nieruchomości hotelowych w Europie Środkowej i Wschodniej.

Działalność Spółki bazuje na modelu biznesowym zakładającym regularne przepływy pieniężne z działalności hotelarskiej oraz z wynajmu biur. Dodatkowe strumienie pieniężne generowane są przez oportunistyczną sprzedaż aktywów oraz przejmowanie nieruchomości. Warimpex koordynuje budowę hoteli, powierzchni biurowych, zarządza realizowanymi projektami oraz sprzedaje je w momencie najbardziej do tego dogodnym, w celu generowania najwyższych zwrotów z inwestycji.

## Rysunek 1. Model biznesowy Spółki

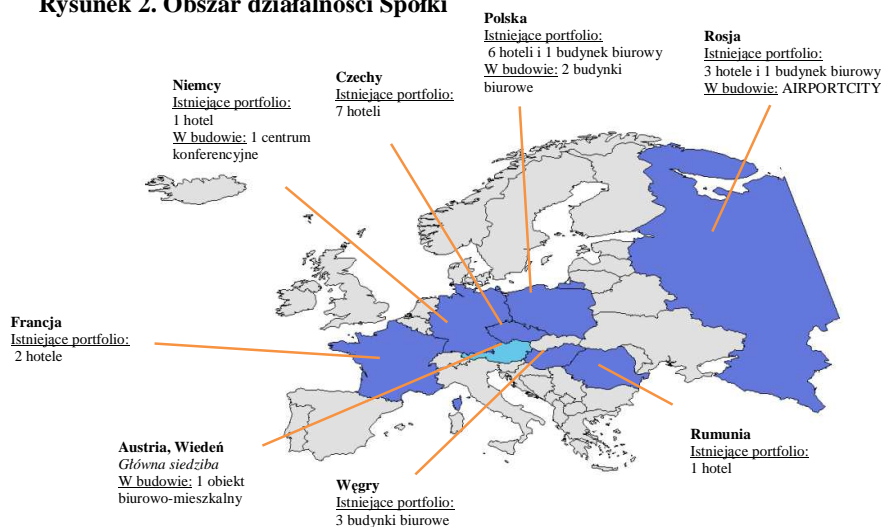


Źródło: Spółka

Spółka swoją działalność operacyjną koncentruje w regionie Europy Środkowej i Wschodniej. Warimpex prowadzi inwestycje w Czechach, Polsce, na Węgrzech, w Rumunii, Francji, Niemczech i w Rosji, a strategią Spółki jest dalsze rozszerzenie działalności na pozostałe kraje Europy Środkowej i Wschodniej.

Na dzień niniejszego Memorandum Ofertowego Warimpex jest współwłaścicielem 20 luksusowych bądź biznesowych hoteli, których łączna liczba pokoi ok. 4 700 (3 400 proporcjonalnie do wartości udziałów Spółki) oraz pięć nieruchomości biurowych, których łączna powierzchnia to około 43 000 m<sup>2</sup> (ok. 30 000 m<sup>2</sup> proporcjonalnie do wartości udziałów Spółki)

## Rysunek 2. Obszar działalności Spółki



Źródło: Spółka

Głównym celem strategicznym Warimpeksu jest zajęcie pozycji lidera na rynku hotelowym w Europie Środkowej i Wschodniej oraz maksymalizacja wartości Spółki poprzez aktywne zarządzanie portfelem

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

nieruchomości. Jedną z intencji Firmy jest sprzedaż posiadanych aktywów w sprzyjających ku temu warunkach rynkowych oraz przejęcia nowych obiektów po atrakcyjnych cenach. Aktualnie, średnio-terminowo Warimpex planuje realizację następujących celów strategicznych:

- Optymalizacja portfela hoteli poprzez działania ukierunkowane na wyższy segment rynku;
- Zbycie aktywów niezwiązanych z podstawową działalnością (przeznaczonych do sprzedaży);
- Rozwój własnych sieci hotelowych “andel’s” i “angelo” w Europie Środkowej i Wschodniej;
- Korzystanie ze sprzyjających warunków na rynku hotelowym oraz rynku nieruchomości w celu generowania stabilnych przepływów pieniężnych z posiadanych hoteli.

W 2002 i 2006 roku Warimpex rozwinął dwie samodzielne marki hoteli: andel’s i angelo. Na dzień niniejszego Memorandum Ofertowego Spółka posiada 8 hoteli marek własnych w 5 krajach. Dodatkowo, współwłaścicielami jednego hotelu andel’s oraz dwóch hoteli Angelo są podmioty trzecie.

Marki te są jeszcze w fazie rozwoju, a zwiększenie ich udziału w rynku hotelarskim Europy Środkowej i Wschodniej stanowi nadrzędny cel Spółki.



Działalność marki własnej andel’s rozpoczęła się w Pradze w 2002 roku. Obecnie Warimpex zarządza 3 hotelami tej marki. andel’s to 4-gwiazdkowe obiekty z przestronnymi pokojami oraz nowoczesnym wystrojem wewnątrz dostosowanym do lokalizacji. Nieruchomości dysponują dużą przestrzenią konferencyjną, przeznaczoną dla klientów biznesowych. Hotele zlokalizowane są w największych miastach Europy. Marka andel’s należy do Spółki a zarządzana jest przez operatora Vienna International. Za wystrój oraz jakość wykonania obiektu, marka andel’s otrzymała wiele nagród.



Marka angelo zaczęła funkcjonować w Pradze w 2006 roku. Warimpex posiada 5 hoteli tej marki. Kluczowy dla marki jest koncept obiektów 3- i 4-gwiazdkowych ze średniej wielkości pokojami. Wystrój wewnątrz jest nowoczesny i jednocześnie wystandaryzowany. Marka ta, ukierunkowana na klientów biznesowych, dysponuje średnich wielkości przestrzenią konferencyjną oraz jest zlokalizowana w największych miastach europejskich. Marka należy do Spółki a zarządzana jest przez operatora Vienna International.

## Portfolio

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum, Spółka w swoim portfolio posiada 25 nieruchomości:

- 20 hoteli (18 własnych lub w ramach joint venture oraz 2 w leasingu operacyjnym)
- 5 budynków biurowych (własnych lub w ramach joint venture)

8 spośród hoteli Spółki działa pod markami własnymi: angelo i andel’s. Usługi bieżącego zarządzania obiektami Spółka zleca podmiotom zewnętrznym (InterContinental Group, Vienna International, Louvre).

Warimpex jest właścicielem bądź współwłaścicielem hoteli w których łączna liczba pokoi to ok. 4 700 (3 400 proporcjonalnie do udziałów) w 6 krajach. Hotele w Polsce stanowią 1/3 łącznej liczby pokoi Emitenta. Drugi największy udział w portfolio Spółki mają Czechy, z 30% udziałem w łącznej liczbie pokoi.

**Tabela 1. Porftolio hoteli**

Hotel	Kraj	Klasa hotelu	Udział (%)	Liczba pokoi
Intercontinental, Warszawa	Polska	5*	Leasing operacyjny (50%)	414
andel’s Hotel, Łódź	Polska	4*	100	278
angelo Hotel, Katowice	Polska	4*	50	203
Amber Baltic, Międzyzdroje	Polska	4*	100	191
Andel’s Kraków	Polska	4*	Leasing operacyjny (100%)	159
Chopin Hotel, Kraków	Polska	3*	100	220
Le Palais, Praga	Czechy	5*	100	72

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

<b>Hotel</b>	<b>Kraj</b>	<b>Klasa hotelu</b>	<b>Udział (%)</b>	<b>Liczba pokoi</b>
Palace Hotel, Praga	Czechy	5*	100	124
angelo Hotel, Praga	Czechy	4*	100	168
angelo Hotel, Plzen	Czechy	4*	50	144
Diplomat Hotel, Praga	Czechy	4*	100	398
Dvoarak, Karlovy Vary	Czechy	4*	100	126
Savory, Praga	Czechy	4*	100	61
angelo Ekateringburg	Rosja	4*	60	211



*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

Crowne Plaza, AIRPORTCITY St. Petersburg	Rosja	4*	55	294
Liner, Ekaterinburg	Rosja	3*	60	151
Dream Castle, Paryż	Francja	4*	50	397
Magic Circus, Paryż	Francja	4*	50	396
andel's Hotel, Berlin	Niemcy	4*	50	557
angelo Hotel, Bukareszt	Rumunia	4*	100	177

*Źródło: Spółka*

Warimpex jest właścicielem lub współwłaścicielem 5 nieruchomości biurowych o łącznej powierzchni 43 100 m<sup>2</sup> (30 600 m<sup>2</sup> proporcjonalnie do udziałów Spółki).

**Tabela 2. Nieruchomości biurowe**

<b>nieruchomości biurowe</b>	<b>Kraj</b>	<b>Udział (%)</b>	<b>powierzchnia w m<sup>2</sup></b>
Parkur Tower, Warszawa	Polska	50	9 700
AIRPORTCITY St. Petersburg	Rosja	55	17 000
Erzsebet Office, Budapeszt	Węgry	100	15 000
Dioszegi Office, Budapeszt	Węgry	100	800
Sajka Office	Węgry	100	9 700
Chopin Hotel, Kraków	Węgry	50	17 000

*Źródło: Spółka*

## **Kluczowe wydarzenia i plany inwestycyjne**

### **Kluczowe wydarzenia ostatnich lat:**

Warimpex posiada historię sprzedaży nieruchomości w Europie Środkowej i Wschodniej:

- 2008 – sprzedaż 10% udziału w inwestycji AIRPORTCITY St. Petersburg, sprzedaż obiektu Margareta oraz obiektu biurowego w Budapeszcie
- 2009 – sprzedaż nieruchomości w Budapeszcie oraz sprzedaż hotelu andel's w Krakowie
- 2010 – sprzedaż udziałów w nieruchomości Palais Hansen – Wiedeń oraz biur Le Palais office w Warszawie
- 2011 – sprzedaż 25% udziałów w hotelu Sobieski w Warszawie, sprzedaż Louvre Joint Venture
- 2012 – sprzedaż 50% udziału w hotelu InterContinental w Warszawie
- 2013 – sprzedaż 50% udziału w hotelu angelo' w Monachium

### **Ostatnie najważniejsze transakcje Emitenta**

#### *Hotel InterContinental - Warszawa*

5-gwiazdkowy hotel w centrum Warszawy. Obiekt posiada 414 pokoi i przez 15 lat Spółka była posiadaczem 50% udziałów. Od 2000 roku spółka Intercontinental Hotels Group (IHG) zarządza nieruchomością. Hotel został otwarty w 2003, za jego budowę odpowiedzialne było konsorcjum Porr/UBM. Warimpex oraz drugi współwłaściciel (UBM) zdecydowali się na sprzedaż hotelu. Kupujący to niemiecki fundusz WestInvest należący do grupy DekaBank. Łączna wartość transakcji to 100 mln euro, może ona ulec zwiększeniu w zależności od wyników operacyjnych hotelu. Sprzedaż hotelu była największą tego typu transakcją na rynku w Polsce.

#### *angelo Monachium*

4-gwiazdkowy hotel we wschodniej części miasta został otwarty w 2008 roku. Obiekt posiada 146 pokoi i apartamentów, restaurację, bar oraz powierzchnię konferencyjną o łącznej powierzchni 250m<sup>2</sup>. W styczniu 2013 roku Warimpex zbył swój 50% udział swojemu partnerowi joint venture – UBM Realitätenentwicklung AG. Strony transakcji postanowiły nie ujawniać kwoty transakcji.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

#### AIRPORTCITY St. Petersburg

Największy aktualny projekt inwestycyjny Spółki. Ten kompleks hotelowo-biurowy zlokalizowany jest w pobliżu międzynarodowego lotniska Pulkovo-2 w St. Petersburgu.

Na inwestycję AIRPORTCITY składają się:

- Crowne Plaza Hotel (otwarty w grudniu 2011) – 4-gwiazdkowy hotel z 294 pokojami
- Jupiter I + II (otwarty w grudniu 2011 i w czerwcu 2012) – obiekt biurowy klasy A; 17 000 m<sup>2</sup>
- Zeppelin (planowane otwarcie w 2014) – obiekt biurowy klasy A; 14 000 m<sup>2</sup>

Jupiter I i II są w całości wynajęte.

#### Rysunek 3. AIRPORTCITY St. Petersburg



Źródło: Spółka

#### Obiekt biurowy Le Palais, Warszawa

Zabytkowy obiekt zlokalizowany w centrum Warszawy przy ulicy Próżnej w Warszawie jest obecnie wynajmowany przez Spółkę. Warimpex zakupił tę nieruchomość, a następnie ją odsprzedał i wziął w leasing zwrotny (ang. *sell and lease back*). Spółka zajęła się remontem obiektu, za który została nominowana do nagrody Gazety Wyborczej „Stołek”. Wielkość powierzchni biurowej do wynajęcia to ok. 6 600m<sup>2</sup>.

Obiekt został otwarty w styczniu 2013 roku, 75% powierzchni już wynajęto.

#### Rysunek 4. Wyremontowany obiekt biurowy przy ulicy Próżnej w Warszawie



Źródło: Spółka

#### Projekty inwestycyjne w realizacji

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum Ofertowego, Spółka zaangażowana jest w następujące projekty:

	Planowana data otwarcia	Liczba pokoi/ powierzchnia najmu	Udział (%)
<b>OBIEKTY W BUDOWIE</b>			
Palais Hansen, Kempinski Hotel*****,	Q1 2013	150 pokoi/4 600 m <sup>2</sup> pow.	9,88

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

	Planowana data otwarcia	Liczba pokoi/ powierzchnia najmu	Udział (%)
Wiedeń		mieszkalnej	
Obiekt biurowy AIRPORTCITY St. Petersburg (Phase II, Zeppelin)	2014	14 000 m <sup>2</sup>	55
Erszebet , obiekt biurowy 2, Budapeszt	Q2 2014	8 000 m <sup>2</sup>	100
<b>PLANOWANE INWESTYCJE</b>			
Centrum konferencyjne, Landsberger Höfe Berlin	2014/2015	do 18 000 m <sup>2</sup>	50
Multidevelopment Kraków	2014	5 000 m <sup>2</sup>	100
Biura AIRPORTCITY St. Peterburg (Faza III)		do 150 000m <sup>2</sup>	55
Rozbudowa hotelu Chopin, Kraków	2016		100
UBX 3, Berlin	2016		50

*Źródło: Spółka*

#### **Kadra zarządzająca**

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum, do zarządu Spółki należą:

- Franz Jurkowitsch – Prezes Zarządu
- Georg Folian – Wiceprezes Zarządu,
- Alexander Jurkowitsch – Członek zarządu

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum, do Rady Nadzorczej spółki należą:

- Günter Korp – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Thomas Aistleitner – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- William Henry Marie de Gelsey – Członek Rady Nadzorczej,
- Harald Wengust – Członek Rady Nadzorczej,
- Hannes Palfinger – Członek Rady Nadzorczej.

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum, do kadry zarządzającej Spółki należą:

- Attila Nagy – Dyrektor generalny biura w Budapeszcie,
- Vladimir Gjuraj – Dyrektor generalny biura w Pradze,
- Jerzy Krogulec – Dyrektor generalny biura w Warszawie,
- Paul Pober – Dyrektor generalny biura w St. Petersburgu.

#### **Struktura akcjonariatu**

Na dzień sporządzenia niniejszego memorandum, Spółka będąca notowaną na giełdach w Warszawie i Wiedniu nie posiada szczegółowych informacji dotyczących struktury jej akcjonariatu. Poniżej znajduje się informacja dotycząca struktury akcjonariatu dostarczona przez głównych akcjonariuszy Spółki, zgodnie z przepisami prawa. Zgodnie z powyższym, głównymi udziałowcami Spółki na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum są:

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

- Franz Jurkowitsch, posiada około 7 600 000 udziałów w Spółce co daje mu 14% udział w kapitale zakładowym Spółki i uprawnia go do około 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy;
- Georg Folian, posiada około 7 700 000 udziałów w Spółce co daje mu 14% udział w kapitale zakładowym Spółki i uprawnia go do około 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy;
- Amber Privatstiftung, posiada około 5 800 000 udziałów w Spółce co daje mu 11% udział w kapitale zakładowym Spółki i uprawnia go do około 11% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy;
- Bocca Privatstiftung, posiada około 5 700 000 udziałów w Spółce co daje mu 11% udział w kapitale zakładowym Spółki i uprawnia go do około 11% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy;
- Aviva OFE, posiada około 2 700 000 udziałów w Spółce co daje mu >5% udział w kapitale zakładowym Spółki i uprawnia go do około >5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy;
- w wolnym obrocie znajduje się około 24 500 000 akcji Spółki, reprezentujące około 45% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do reprezentowania około 45% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

*Źródło: Spółka*

### **Kapitał zakładowy**

Na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum, zatwierdzony oraz w pełni opłacony kapitał zakładowy Spółki kształtuje się następująco:

<b>Rodzaj udziału</b>	<b>Zatwierdzony</b>		<b>Wyemitowany (w pełni opłacony)</b>	
	<b>EUR</b>	<b>Liczba udziałów</b>	<b>EUR</b>	<b>Liczba udziałów</b>
Udziały zwykłe	54 000 000	54 000 000	54 000 000	54 000 000

*Źródło: Spółka*

Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 54 000 000 jednostkowych akcji na okaziciela bez wartości nominalnej. Wg najlepszej wiedzy Zarządu Spółki, nie istnieją ograniczenia dotyczące głosowania bądź transferu udziałów. Na koniec kwietnia i maja 2011 roku, Spółka wyemitowała obligacje zamienne na łączną kwotę 66,25 mln zł. Obligacje zamienne uprawniają ich posiadaczy do wymiany obligacji lub objęcia do 5 179 827 akcji zwykłych na okaziciela. W czerwcu 2012 roku zarząd Spółki został upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego w ciągu 5 lat o 5 400 000 euro, w drodze emisji 5 400 000 nowych akcji.

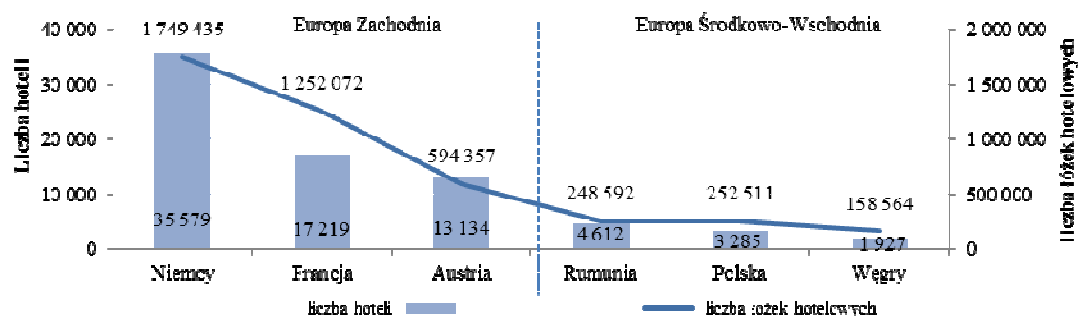
Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.

## RYNEK HOTELI I NIERUCHOMOŚCI BIUROWYCH

### Rynek hoteli

Stan infrastruktury hotelowej w Europie jest zróżnicowany. W kontekście wielkości rynku, cen za pokój, rynek w Europie Środkowo-Wschodniej (CEE) znacznie różni się od tego w Europie Zachodniej. Kraje CEE, takie jak Polska, z łączną liczbą hoteli 3 285 oraz liczbą łóżek 252 511 znajdują się daleko w tyle za rynkami takimi jak np. Niemcy, gdzie liczba hoteli przekracza 35 000, a łóżek hotelowych 1,75 mln. Ta rozbieżność powinna napędzać dalszy rozwój rynku hotelowego w Europie Środkowej, daje to tym samym Spółce przewagę konkurencyjną, ponieważ 16 z 20 jej obiektów hotelowych znajduje się na terenie Europy Środkowo-Wschodniej.

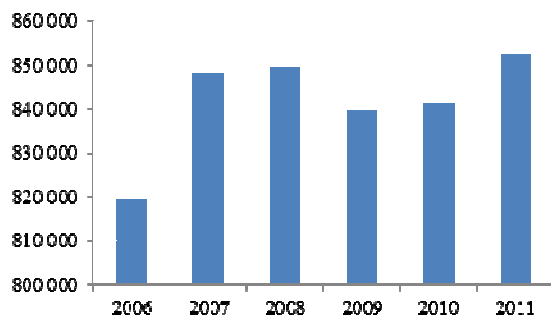
Wykres 1. Liczba hoteli oraz łóżek hotelowych w wybranych krajach (2011)



Źródło: Spółka

Lata 2007 i 2008 były rekordowe dla rynku hotelarskiego kiedy to wskaźniki obłożenia oraz przychody ze sprzedaży pokoi osiągały swoje najwyższe wartości.

Wykres 2. Liczba nocy spędzonych w obiektach noclegowych w latach 2006 – 2011 w krajach Unii Europejskiej



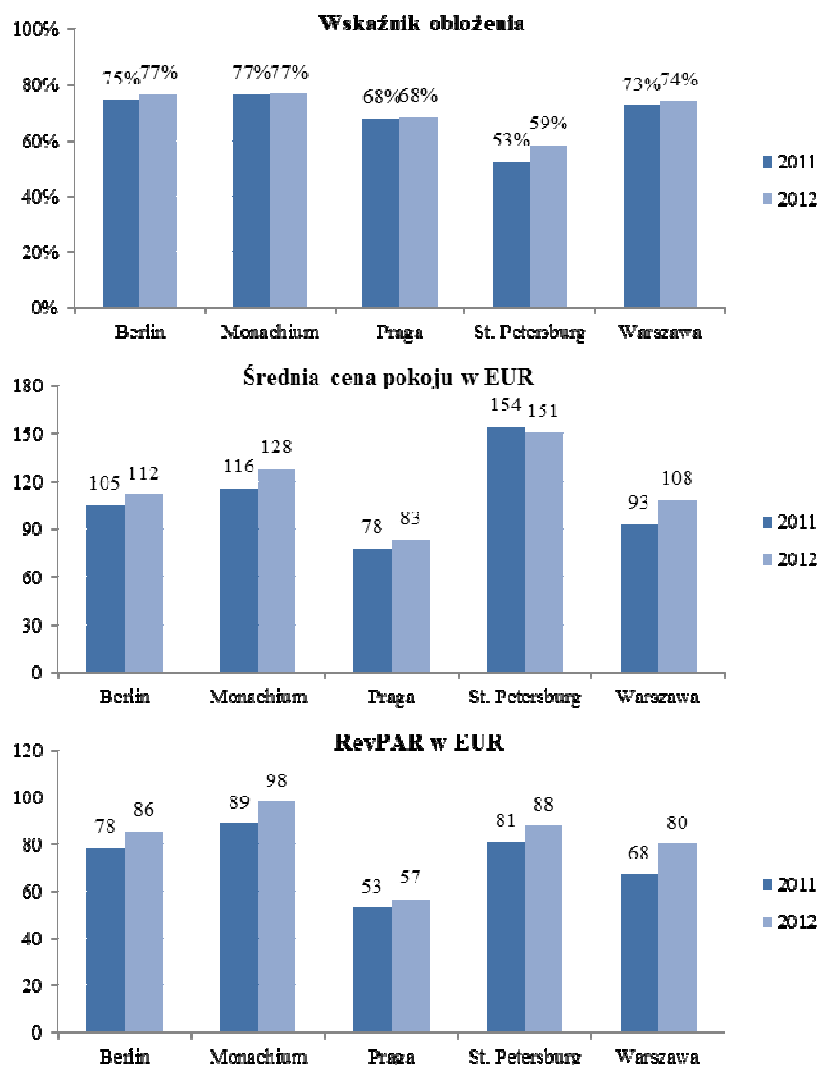
Źródło: Spółka

Po ciężkich dla biznesu hotelarskiego latach 2009-2010, obecnie obserwuje się wyraźny trend wzrostowy na tym rynku. Średni wskaźnik obłożenia hoteli w Berlinie, Monachium, Pradze, St. Petersburgu oraz w Warszawie wzrósł z poziomu 68,9% w 2011 r. do 70,9% w 2012 r. Średnia wartość przychodów przypadających na dostępny pokój (ang. RevPAR – Revenue per available room) dla wymienionych miast w 2012 roku wynosiła 81,86 EUR, co oznacza wzrost o 11% rok do roku.

W Warszawie wskaźnik obłożenia wzrósł w 2012 roku o 2,5% rok do roku – do poziomu 74,3%, natomiast RevPAR zwiększył się w tym okresie o 19% do poziomu 80 EUR.

Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.

**Wykres 3. Wskaźnik obłożenia, średnia cena pokoju oraz średni przychód na wolny pokój (RevPAR) w wybranych miastach Europy**



Definicje:

Obłożenie (Occ) – relacja liczby sprzedanych pokoi do łącznej liczby pokoi w okresie

Średnia cena za pokój (Average Room Rate – ARR) – łączne przychody ze sprzedaży pokoi w okresie przez liczbę pokoi sprzedanych w okresie

Średni przychód na dostępny pokój (Revenue Per Available Room – RevPAR) – łączne przychody ze sprzedaży pokoi w okresie przez liczbę pokoi dostępnych w okresie

Źródło: Hotstats

Polska gospodarka znajduje się w lepszej sytuacji makroekonomicznej niż większość krajów w regionie. Dzięki silnemu popytowi wewnętrznemu, polski rynek hotelowy podczas kryzysu nie stracił zainteresowania zarówno sfery biznesowej jak i turystów. Korzystne dla Polski jest również centralne położenie oraz fakt, że rynek ten bazuje głównie na gościach krajowych.

W osiągnięciu wyższych wskaźników obłożenia oraz przychodów z pokoi pomogła Polsce prezydencja w Unii Europejskiej (II połowa 2011 roku) oraz Mistrzostwa Europy w Piłce Nożnej UEFA 2012 (czerwiec 2012). Oba te wydarzenia wypromowały kraj, co w dłuższej perspektywie może wpłynąć na podwyższenie się liczby turystów zagranicznych.

Rynek hoteli w Rosji stanowi atrakcyjną ofertę dla inwestorów, głównie z powodu tendencji wzrostowych w roku 2012. Wzrost przewiduje się we wszystkich segmentach, oprócz luksusowego. Tłumaczone jest to zwrotem

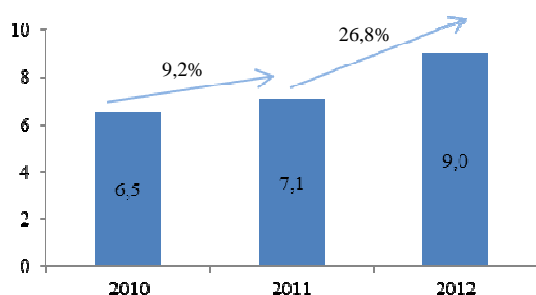
Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.

w kierunku obiektów 4- i 5-gwiazdkowych których standard jest porównywalny do hoteli luksusowych a cena jest dużo niższa.<sup>1</sup>

Tendencje wzrostowe powinny być utrzymane na rynku w Rosji ze względu na proces dążenia do wyrównania standardów do europejskich. Dodatkowym motorem wzrostu może być również organizacja przez Rosję turnieju UEFA World Cup 2018. Przewiduje się wzrost obłożenia podczas turnieju, a po jego zakończeniu miasta, w których odbędą się rozgrywki mogą zyskać na popularności i stać się popularnym kierunkiem turystycznym (St. Petersburg oraz Ekaterinburg to miasta-gospodarze UEFA World Cup 2018).

Szacuje się, że wartość transakcji hotelowych na świecie w 2013 roku przekroczy wartość 32 mld USD. Tylko w Europie w 2012 roku szacowana wartość transakcji przekroczyła 9 mld EUR. Na rynku transakcji hotelowych dominują podmioty takie jak fundusze private equity oraz fundusze nieruchomościowe REIT (ang. *Real Estate Investment Trust*) – ich historyczny udział w inwestycjach stanowi około 60% wszystkich transakcji na świecie.

**Wykres 4. Transakcje na rynku hotelowym w Europie (mld EUR)**



Źródło: „2012 European Hotel Transactions” by HVS, Hospitalitynet.org

### Nieruchomości biurowe

Rynek nieruchomości biurowych w Europie jest silnie skorelowany z aktualną sytuacją makroekonomiczną. Spowolnienie gospodarki europejskiej oraz kryzys zadłużeniowy państw były przyczyną ograniczonego wzrostu na rynku pracy oraz nasilenia się zjawiska bezrobocia. W tych warunkach, czynsze za nieruchomości o wysokim standardzie pozostawały na niezmiennych poziomach bądź spadły w roku 2012. W roku 2013 prognozowany jest umiarkowany wzrost czynszów, początkowo głównie w krajach o relatywnie zdrowych gospodarkach, tj. w Niemczech, w krajach skandynawskich oraz niektórych krajach Europy Środkowo-Wschodniej.<sup>2</sup>

Jones Lang LaSalle szacuje, że podaż nieruchomości biurowych w Europie wzrośnie w roku 2013 o 30% w porównaniu z rokiem 2012. Prognozowane wartości powinny być napędzane inwestycjami w regionie CEE, Londynie oraz Paryżu. Duża część nowej powierzchni posiada najemców przed oddaniem do użytku.

Aktywność najemców w Warszawie pozostaje silna, popyt na powierzchnie biurowe w roku 2012 wzrósł o prawie 30% w porównaniu do roku 2011. Przewidywana podaż nowych nieruchomości w I kwartale 2013 może doprowadzić do wzrostu wskaźnika powierzchni niewynajętej. Wysokość czynszów za obiekty klasy A w ciągu kilku ostatnich lat pozostawała na stabilnym poziomie około 300 EUR/m<sup>2</sup> rocznie.<sup>3</sup>

W IV kwartale 2012 roku wysokość czynszów w obiektach najwyższej klasy w Rosji były drugimi najwyższymi w Europie, po Londynie i wyniosły 872 Euro/m<sup>2</sup> rocznie. Najsilniejszy popyt na moskiewskim rynku odnotowały obiekty klas A oraz *Prime*. Moskwa zdominowana jest przez rosyjskich deweloperów.<sup>4</sup>

St. Petersburg, drugie najdroższe miasto Rosji pod względem wysokości czynszów – w IV kwartale 2012 roku odnotowano je na poziomie przekraczającym 400 EUR/m<sup>2</sup> rocznie za obiekty najwyższej klasy. Stopa kapitalizacji (ang. *office yield*) w ciągu ostatnich kilku kwartałów pozostawała stabilna, na poziomie 10%.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> www.worldpropertychannel.com

<sup>2</sup> „Office Property Clock – Q4 2012” The Jones Lang LaSalle

<sup>3</sup> „Warsaw Office Market Profile – 3Q 2012” The Jones Lang LaSalle

<sup>4</sup> „Moscow Office Market Profile – 3Q 2012” The Jones Lang LaSalle

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

Średni roczny czynsz za najem powierzchni biurowej w Budapeszcie w 2012 roku nie przekroczył 240 EUR/m<sup>2</sup>. Stopa kapitalizacji w 3 kwartale 2012 wyniosła 7,5%. Popyt na nowe obiekty w 3 kolejnych kwartałach 2012 pozostawał na niezmienionym poziomie, bądź minimalnie spadał.<sup>6</sup>

**Tabela 3. Wysokość czynszów za obiekty najwyższej klasy w IV kwartale 2012 oraz stopy kapitalizacji.**

	Roczny czynsz, EUR/m <sup>2</sup>	Stopa kapitalizacji* (%)
Warszawa	300	6,25
Moskwa	872	9,00
Budapeszt	240	7,50
St. Petersburg	417	10,00

\*3Q 2012

Źródło: Jones Lang LaSalle

<sup>5</sup> „Russia, Ukraine and Kazakhstan office market comparison” Jones Lang LaSalle

<sup>6</sup> „Budapest Office Market Profile – 3Q 2012” Jones Lang LaSalle



Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.

## WYBRANE DANE FINANSOWE

Poniższe informacje pochodzą z niezbadanego Raportu za trzy pierwsze kwartały 2012, Raportu Rocznego 2011 oraz prezentacji inwestorskiej za III kwartał 2012 roku. Więcej szczegółowych informacji, w tym skonsolidowane roczne oraz śródroczne sprawozdania finansowe, dostępne są na stronie Spółki: [www.warimpex.com](http://www.warimpex.com)

**Tabela 4. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Spółki\***

	Q3 2012 (niezbadane)	Q3 2011 (niezbadane)	2011	2010
	(tys. EUR)			
Przychody ze sprzedaży w segmencie "Hotel & Resorts"	46 502	43 536	58 613	52 950
Przychody ze sprzedaży w segmencie "Development & Asset Management"	7 772	3 434	6 312	5 439
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>54 273</b>	<b>46 970</b>	<b>64 925</b>	<b>58 389</b>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	329	2 620	3 018	8 756
EBITDA	9 323	10 010	12 492	12 932
EBIT	5 689	9 820	9 662	14 665
Wynik netto za rok obrotowy	(701)	(2 812)	7 240	(2 036)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	9 303	6 842	8 209	6 496
Suma bilansowa	416 004	404 556	412 284	394 806
Kapitał własny	76 165	67 507	76 582	69 811
Zobowiązania finansowe	301 077	299 509	298 413	287 317
Kapitał akcyjny	54 000	54 000	54 000	54 000
GAV (wartość godziwa nieruchomości) w mln EUR**	612,0		605,2	589,7
Wartość aktywów netto (NNNAV) w mln EUR***	175,3		172,6	169,2
NNNAV za akcję EUR	3,2		3,2	3,1
Cena akcji na koniec roku w EUR	0,72		0,78	2,68

\* Od roku 2011 Grupa przyjęła nowe metody rachunkowości w zakresie ujmowania projektów joint venture w bilansie. Dotychczas Grupa wykazywała swoje udziały w projektach joint venture, stosując konsolidację proporcjonalną do wielkości swojego udziału. Od roku 2011 Grupa wykazuje udziały joint venture, stosując metodę praw własności. Więcej informacji znajduje się w Nocie 2.02 do Raportu Rocznego 2011.

\*\* Wyceny nieruchomości wykonane przez CB Richard Ellis (CBRE). GAV ujmuje nieruchomości na prawach własności oraz współwłasności proporcjonalnie do udziałów w projektach joint ventures. Wszystkie istniejące nieruchomości i projekty rozwojowe są wyceniane dwa razy w roku (na 30 czerwca i 31 grudnia) przez międzynarodowych niezależnych rzeczoznawców nieruchomości.

\*\*\* Grupa wycenia nieruchomości wg ceny nabycia pomniejszoną o amortyzację (zamortyzowane koszty nabycia). Jakikolwiek wzrost wartości innych nieruchomości nie jest ujmowany w danym okresie sprawozdawczym. Aby umożliwić porównanie z innymi spółkami nieruchomościowymi, które księgują niezrealizowane zyski, Grupa raportuje wartość aktywów metodą triple net asset value (NNNAV). NNNAV reprezentuje rynkową wartość netto i jest obliczana jako kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych, skorygowany o wartość firmy, aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego i nadwyżkę wartości godziwej nieruchomości ponad ich wartość księgową. Kalkulacja NNNAV ujmuje nieruchomości na prawach własności oraz współwłasności proporcjonalnie do udziałów w projektach joint ventures

Źródło: Spółka

### Przychody i wyniki w okresie trzech pierwszych kwartałów 2012 roku

Pierwsze dziewięć miesięcy 2012 roku charakteryzowało się wyraźną poprawą sytuacji w segmencie hoteli. Wskaźniki obłożenia i ceny pokoi wzrosły w odniesieniu do całego portfolio.

W związku z sezonowymi wahaniami w branży turystycznej, szczególnie w turystyce miejskiej, w segmencie hotelowym wyniki uzyskiwane w drugim półroczu są zwykle wyższe niż w pierwszym. Wyniki ze sprzedaży podmiotów zależnych lub z połączenia jednostek gospodarczych nie podlegają za to żadnym określonym cyklom.

#### Przychody ze sprzedaży

Przychody Grupy wzrosły o 16% do 54,3 mln EUR. Przychody hoteli ze sprzedaży wzrosły w porównaniu z pierwszymi dziewięcioma miesiącami 2011 o 7 % z 43,5 mln EUR do 46,5 mln EUR. Powodem tego wzrostu były w znacznej części dużo wyższe obroty w Jekaterynburgu i Pradze. Przychody z wynajmu powierzchni biurowych i świadczenia usług deweloperskich wzrosły z 3,4 mln EUR do 7,8 mln EUR. Powodem wzrostu jest głównie postęp w realizacji budowy biurowca Le Palais Office w Warszawie.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

*Analiza segmentów działalności (więcej szczegółowych wyjaśnień znajduje się w Nocie 5 „Informacje dot. segmentów działalności” do Raportu Rocznego 2011)*

Grupa Warimpex zdefiniowała podstawowe segmenty działalności „Hotels & Resorts” oraz „Development & Asset Management”. Segment „Hotels & Resorts” oznacza hotele wzgl. pokoje hotelowe posiadane przez Grupę w trakcie roku obrotowego. W obszarze „Development & Asset Management” należy rozróżnić wynik z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych oraz wynik ze sprzedaży nieruchomości. Dane w tym segmencie oparte są na konsolidacji proporcjonalnej.

**Tabela 5. Segment Hotels & Resorts**

<i>(w tys. EUR)</i>	<b>1-9/2012</b>	<b>1-9/2011</b>
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	84 000	76 628
Średnia liczba pokoi	3 608	3 558
NOP przypadający na Grupę	24 179	20 081

*Źródło: Spółka*

Przychody ze sprzedaży w pierwszych trzech kwartałach 2012 rosły znacznie szybciej niż w roku 2011. Podczas gdy średnia liczba dostępnych pokoi wzrosła nieco ponad 1% z powodu otwarcia hotelu Crowne Plaza w St. Petersburgu, przychody z działalności hotelarskiej wzrosły o 10% z 76,6 mln EUR do 84 mln EUR.

Net Operating Profit (Gross Operating Profit (GOP), określony zgodnie z „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry” minus koszty) wzrósł o 20 % do 24,21 mln EUR. Powodem wyższej marży NOP były głównie wyższe obłożenie i ceny pokoi.

**Tabela 6. Segment Development & Asset Management**

<i>(w tys. EUR)</i>	<b>1-9/2012</b>	<b>1-9/2011</b>
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	8 736	4 208
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	329	2 620
Segment EBITDA	1 900	215

*Źródło: Spółka*

Przychody w segmencie deweloperskim oraz Asset Management wzrosły o 108% z 4,2 mln EUR do 8,7 mln EUR. Poprawę należy przypisać przede wszystkim przychodom wynikającym z ukończenia budynku biurowego Le Palais w Warszawie.

Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (*share deals*) i nieruchomości (*asset deals*) i podlega silnym rocznym wahaniom. W okresie pierwszych 9 miesięcy 2012 nie dokonano żadnej transakcji sprzedaży nieruchomości, jednakże w czwartym kwartale miała miejsce sprzedaż Hotelu InterContinental w Warszawie, była to największa transakcja sprzedaży nieruchomości w historii Warimpexu. Transakcja ta wpłynie znacząco na wskaźnik EBITDA segmentu za rok obrotowy 2012.

#### *Wynik*

Warimpex wycenia swój majątek trwały według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia i nie realizuje rocznie zwiększenia wartości majątku nieruchomościowego z odniesieniem na wynik. Przychód jest odpowiednio księgowany dopiero przy sprzedaży nieruchomości, a więc wskaźniki dotyczące wyniku są silnie uzależnione od sprzedaży nieruchomości i w związku z tym podlegają wahaniom.

W pierwszym kwartale 2012 nastąpiła korekta dotycząca sprzedaży udziałów spółki joint venture w Hotelu Louvre, osiągnięte zostały przychody rzędu 0,3 mln EUR. W pierwszym kwartale 2011 roku, Warimpex sprzedał 12,5% udziałów w Hotelu Sobieski w Warszawie. Przychód z tytułu tej sprzedaży to 1,5 mln EUR.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

#### **EBITDA – EBIT**

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i umorzenia wartości firmy (EBITDA) spadł w stosunku do okresu porównywalnego z ubiegłego roku z 10,0 mln Euro do 9,3 mln EUR, natomiast wynik operacyjny (EBIT) spadł z 9,8 mln Euro do 5,7 mln EUR. Powodem spadku jest niższy udział transakcji sprzedaży nieruchomości w wyniku oraz niższe zwiększenia odpisanych wartości (1-9 2012: 6,2 mln EUR, 1-9 2011: 8,3 mln EUR).

#### **Wynik z działalności finansowej**

Wynik z działalności finansowej wzrósł z -12,2 mln EUR do -6,3 mln EUR.

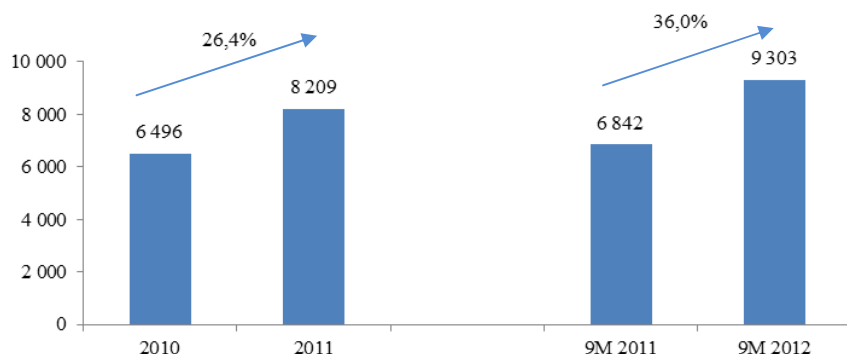
#### **Wynik netto okresu**

Wynik netto za pierwsze dziewięć miesięcy 2012 wyniósł -0,7 mln EUR (1-9 2011: -2,8 mln EUR).

#### **Przepływy pieniężne**

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły wyraźnie z 6,8 mln EUR do 9,3 mln EUR

**Wykres 5. Skonsolidowane przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (tys. EUR)**



Źródło: Spółka

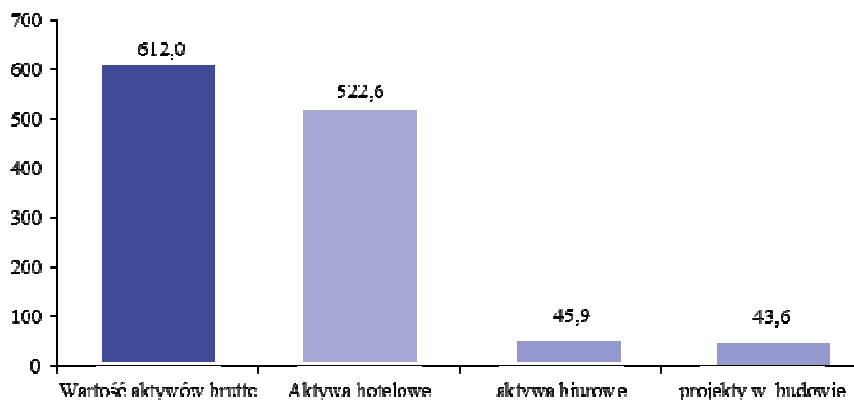
#### **Godziwa wartość brutto nieruchomości**

Wszystkie istniejące nieruchomości oraz projekty inwestycyjne wyceniane są dwa razy w roku (30 czerwca, 31 grudnia) przez niezależnych, międzynarodowych rzeczoznawców majątkowych CB Richard Ellis (CBRE). Wartość godziwa określana jest zgodnie ze standardami Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców. Wartość godziwa nieruchomości to cena, za którą możliwa byłaby sprzedaż pomiędzy dwoma chętnymi do wymiany oraz niezależnymi podmiotami.

Zgodnie z raportami CBRE, na dzień 30 czerwca 2012 r. łączna wartość brutto nieruchomości będących własnością bądź współwłasnością Spółki, proporcjonalnie do udziału, wyniosła 612 mln EUR, co przekracza poziom wartości księgowej tych aktywów (liczonym metodą proporcjonalności) o 84,2 mln EUR.

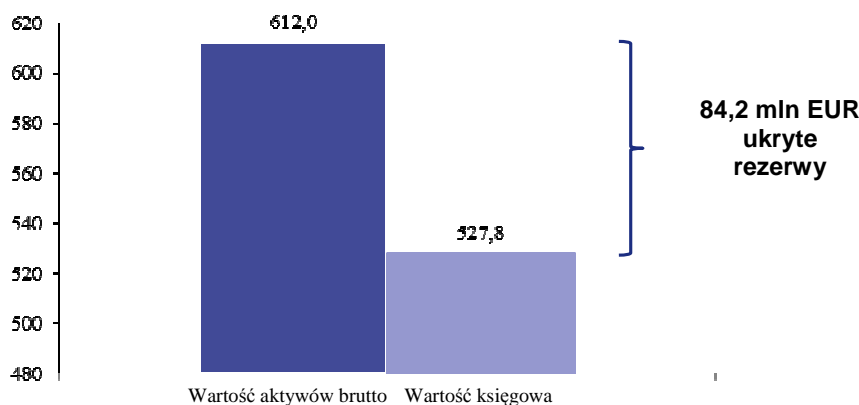
**Wykres 6. Godziwa wartość brutto nieruchomości na dzień 30 czerwca 2012, proporcjonalnie do udziałów (mln EUR)**

Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.



Źródło: Spółka

**Wykres 7. Wartość godziwa brutto nieruchomości w porównaniu do ich wartości księgowej na dzień 20 czerwca 2012 r., proporcjonalnie do udziałów (mln EUR)**



Źródło: Spółka

### Planowane przychody ze sprzedaży

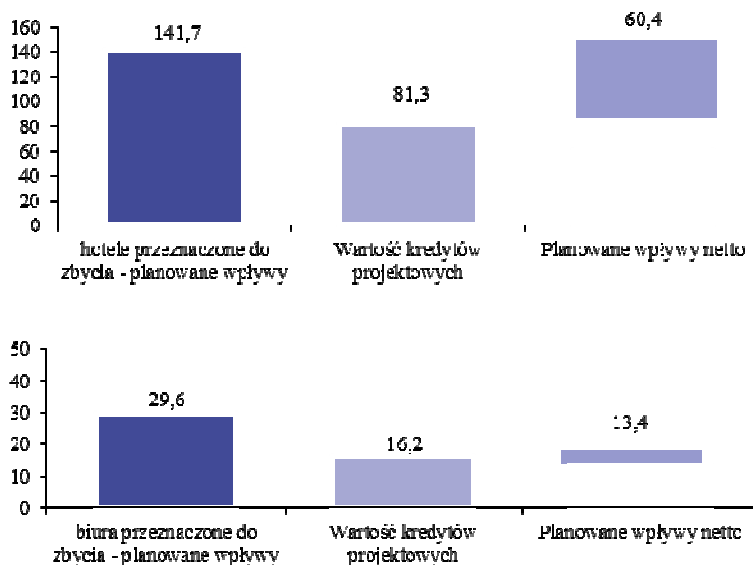
Portfolio hoteli i budynków biurowych Spółki, podzielone jest na aktywa przeznaczone do zbycia (*non-core*) i aktywa możliwe do okazjonalnej sprzedaży (*core*). Aktywa przeznaczone do zbycia to obiekty przeznaczone na sprzedaż w latach 2013-2016, należą do nich:

- Hotele: Amber Baltic (Polska), Magic Circus (Paryż), Golden Tulip Savoy (Praga), Palace (Praga), Le Palais (Praga), Dream Castle (Paryż), Dvorak (Karlovy Vary), Kempinski Palais Hansen (Wiedeń)
- Nieruchomości biurowe: Erszebet (Węgry), Centrum Handlowe Galaxy (Polska), Offices in Budapest (Budapeszt), Parkur Tower (Warszawa), Office Le Palais (Warszawa).

Zakładając wycenę wartości godziwej CBRE na dzień 30 czerwca 2012, zarząd Spółki szacuje, że całkowite wpływy ze sprzedaży powyższych aktywów wyniosą 171,3 mln EUR.

**Wykres 8. Planowane przychody ze sprzedaży hoteli i nieruchomości biurowych przeznaczonych do zbycia w latach 2013-2016 (mln EUR)**

Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.



Źródło: Spółka

Podstawowym przeznaczeniem portfela aktywów hotelowych i biurowych możliwych do okazymnej sprzedaży jest generowanie bieżącego przychodu operacyjnego dla Spółki. Do tych aktywów należą: Angelo (Praga), Diplomat (Praga), Angelo (Pilzno), Angelo (Katowice), Angelo (Bukareszt), Angelo (Ekaterinburg), Andels (Kraków, leasing operacyjny), Andels (Łódź), Andels (Berlin), InterContinental (Warszawa, leasing operacyjny), Chopin (Kraków), Liner (Ekaterinburg), Crowne Plaza (St. Petersburg) i AIRPORTCITY (St. Petersburg).

Powyższe aktywa możliwe są do okazymnej (oportunistycznej) sprzedaży pod warunkiem uzyskania przez Zarząd Spółki satysfakcjonującego zwrotu z inwestycji.

### Struktura zobowiązań finansowych

Na dzień 30 września 2012 skonsolidowane zobowiązania finansowe Spółki stanowiły wartość 301 mln EUR, wzrost o 0,9% w stosunku do 31 grudnia 2011.

Pożyczki związane z realizowanymi projektami wyniosły 209 mln EUR a zadłużenie na poziomie holding wyniosło 92 mln EUR, z czego 16 mln EUR to obligacje zamienne.

Na dzień 30 września 2012 wartość skonsolidowanych zobowiązań finansowych wyniosła 61 mln EUR, z czego 25 mln EUR została spłacona po sprzedaży hotelu InterContinental w Warszawie, oraz hotelu Angelo Munich, odpowiednio w IV kwartale 2012 roku oraz I kwartale 2013 roku.

Tabela 7. Skonsolidowane zobowiązania finansowe

	30.09.2012 (niezbadane)	Wymagane w ciągu 1 roku	Wymagane powyżej 1 roku (tys. EUR)	31.12.2011	31.12.2010
Pożyczki związane z inwestycjami zabezpieczone nieruchomościami	209 109	24 763	184 346	212 235	214 702
Zadłużenie na poziomie Holdingu	88 547	36 328	52 218	83 314	70 952
(pożyczki od udziałowców mniejszościowych)	3 422	-	3 422	2 863	1 663
<b>Łączna wartość zobowiązań finansowych</b>	<b>301 077</b>	<b>61 091</b>	<b>239 987</b>	<b>298 413</b>	<b>287 317</b>

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

*Źródło: Spółka*

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

## **PODSUMOWANIE WARUNKÓW EMISJI**

*Poniższe podsumowanie warunków nabycia prezentuje wybrane informacje dotyczące Oferty oraz Obligacji. Informacje zawarte w niniejszym Podsumowaniu nie są wyczerpujące i powinny być czytane wyłącznie w kontekście bardziej szczegółowych informacji zawartych w niniejszym Memorandum Ofertowym, w szczególności w Załączniku 1 do niniejszego Memorandum Ofertowego.*

<b>Cele emisji</b>	Spółka zamierza przeznaczyć wpływy z Oferty na rozwój nowych i ukończenie bieżących projektów (do 50%) oraz częściowe refinansowanie istniejącego zadłużenia (do 50%).
<b>Cena Emisyjna</b>	1 000 PLN za obligację.
<b>Emitent</b>	Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, zarejestrowany pod numerem FN 78485w z siedzibą na Floridsdorfer Hauptstrasse 1, A-1210, Wiedeń.
<b>Harmonogram Oferty</b>	1 marca 2013 do godz. 16 czasu warszawskiego – złożenie Ofert Nabycia przez Inwestorów. 4 marca 2013 — ustalenie ostatecznej liczby Obligacji, Marży Bazowej oraz przydział Obligacji Inwestorom. 4 marca 2013 — przesłanie Inwestorom Potwierdzeń Przydziału. 6 marca 2013 r. lub zbliżony termin – rozliczenie i rejestracja Obligacji w systemie KDPW.
<b>Konsorcjum Detaliczne</b>	Biuro Maklerskie Alior Bank S.A., Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A., KBC Securities N.V. (Spółka Akcyjna) Oddział w Polsce.
<b>Koordynator globalny</b>	WOOD & Company Financial Services a.s.
<b>Marża Odsetkowa</b>	4 marca 2013 roku, Spółka po konsultacji z Oferującymi, określi wysokość marży odsetkowej. Inwestorzy którym przydzielone zostały Obligacje będą poinformowani o wysokości Marży Odsetkowej. Marża Odsetkowa nie powinna być mniejsza niż 5,5% oraz nie powinna przekraczać 6%
<b>Obligacje</b>	Emisja obejmuje do 80 000 zdematerializowanych, niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 1 000 każda, o łącznej wartości emisji do 80 000 000 PLN.
<b>Okresy odsetkowe</b>	Okresy odsetkowe wynoszą pół roku (szczegółowe informacje znajdują się w pkt. 4 Warunków Emisji).
<b>Osoby, do których adresowana jest Oferta</b>	Oferta prowadzona jest wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, a skierowana jest do Inwestorów, z których każdy może nabyć wyłącznie Obligacje o wartości nominalnej równej co najmniej 220 000 PLN (tj. o wartości nie niższej, w dniu poprzedzającym datę Memorandum Ofertowego będącym dniem ustalenia ceny emisyjnej Obligacji niż równowartość 50 000 euro wyrażona w złotych polskich) i podlega zwolnieniu z wymogu prospektowego na podstawie art. 7 ust. 3 pkt 2 Ustawy o Ofercie. W związku z Ofertą, Spółka podejmie ograniczone działania promocyjne adresowane do podmiotów mających swoją siedzibą poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej zgodnie z

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

regulacjami obowiązującymi w krajach, w których przeprowadzane będą te działania. Niniejsze Memorandum Ofertowe poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej nie może być traktowane, jako propozycja lub oferta nabycia papierów wartościowych.

<b>Planowany rynek notowań Obligacji</b>	Emitent rozważa podjęcie działań mających na celu wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu Catalyst, prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie lub BonSpot S.A. w Warszawie. Emitent będzie ubiegał się o powyższe notowania w ciągu 60 dni od Daty Emisji.
<b>Podstawa prawna Oferty</b>	Obligacje oferowane są na podstawie (i) art. 9 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w drodze oferty publicznej, o której mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej; (ii) uchwały Zarządu Emitenta z dnia 16 listopada 2010 roku; (iii) uchwały Zarządu z dnia 14 lutego 2013 roku zatwierdzającego Warunki Emisji oraz z dnia 4 marca 2013 roku zatwierdzającego Memorandum Ofertowe wraz z Warunkami Emisji; (iv) uchwał Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 14 lutego 2013 roku oraz z dnia 4 marca 2013 roku, zatwierdzających uchwały Zarządu Emitenta w przedmiocie emisji Obligacji (zob. Rozdział 4 niniejszego Memorandum).
<b>Przeniesienie Obligacji na rynek wtórny</b>	Przepisy dotyczące przeniesienia Obligacji na rynku wtórnym zdefiniowane są w Regulaminie KDPW oraz w Szczegółowych Zasadach a także, jeśli dotyczy, w regulaminach właściwych alternatywnych systemów obrotu.
<b>Status Obligacji</b>	Obligacje stanowią bezwarunkowe, bezpośrednie, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązanie Emitenta do spełnienia świadczeń oraz umożliwienia realizacji uprawnień określonych w Warunkach Emisji, które zostaną wykonane zgodnie z ich postanowieniami. Spłata Obligacji następować będzie równocześnie i w równym zakresie, oraz <i>pari passu</i> z jakimkolwiek przyszłymi, niepodporządkowanymi oraz niezabezpieczonymi zobowiązaniami Emitenta, z wyjątkiem takich zobowiązań, których uprzywilejowane traktowanie wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
<b>Stopa Procentowa</b>	Oznacza stopę procentową WIBOR dla depozytów 6-miesięcznych powiększoną o marżę odsetkową (szczegółowe informacje znajdują się w pkt. 4 Warunków Emisji)
<b>Współmenedżerowie Oferty oraz Oferujący</b>	WOOD & Company Financial Services a.s. i Dom Inwestycyjny Investors S.A.
<b>Zapadalność Obligacji</b>	3 lata.
<b>Zmiany Warunków Emisji</b>	Zmiany w Warunkach Emisji wymagają zgody większości Obligatariuszy posiadających co najmniej 66% Obligacji istniejących w danym czasie oraz Emitenta.



*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

## **CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI**

*Potencjalni inwestorzy przed podjęciem decyzji o inwestycji w Obligacje powinni uważnie rozważyć określone poniżej czynniki ryzyka, a także inne informacje zawarte w Memorandum Ofertowym. Działalność Grupy, jej sytuacja finansowa oraz wyniki działalności podlegały i mogą w przyszłości podlegać negatywnym zmianom w wyniku zaistnienia któregośkolwiek z opisanych poniżej czynników ryzyka. Przedstawione poniżej czynniki ryzyka mogą nie stanowić wyczerpującej listy. Przed podjęciem decyzji o zakupie Obligacji, inwestorzy powinni przeanalizować nie tylko wymienione poniżej czynniki ryzyka, ale również inne powszechnie dostępne informacje dotyczące działalności Grupy oraz środowiska rynkowego, w szczególności zaś informacje udostępnione publicznie przez Spółkę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Działalność Grupy, jej sytuacja finansowa oraz wyniki zostały oraz mogą zostać poddane niekorzystnym zmianom wynikającym z czynników ryzyka nieuwzględnionych w niniejszym Memorandum Ofertowym a powiązanych z działalnością Grupy oraz otoczeniem rynkowym. Wystąpienie choćby niektórych z poniższych czynników ryzyka może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki finansowe Grupy, co może spowodować obniżenie ceny rynkowej Obligacji i narażić inwestorów na utratę całości lub części zainwestowanych środków. Kolejność, w jakiej zostały przedstawione poniższe czynniki ryzyka, nie jest wskazówką co do ich istotności, prawdopodobieństwa ziszczenia się lub potencjalnego wpływu na działalność Grupy.*

**Działalność, sytuacja finansowa oraz wyniki z działalności operacyjnej Warimpexu w dużej mierze zależą od ogólnych warunków ekonomicznych, które są poza jego kontrolą i pozostają pod silnym wpływem skutków kryzysu finansowego oraz spowolnienia gospodarczego.**

Kryzys finansowy, który nastąpił po załamaniu się amerykańskiego rynku kredytów hipotecznych w sektorze *sub-prime* miał wpływ nie tylko na sektor finansowy, ale doprowadził do globalnego spowolnienia gospodarczego oraz znacznych spadków na globalnym rynku nieruchomości w latach 2008-2009.

Jeśli podobne, negatywne wydarzenia nastąpią w przyszłości, Warimpex może w dalszym ciągu mierzyć się ze zmniejszonym popytem, co w połączeniu z wysokimi kosztami stałymi, może spowodować nadwyżki, zmniejszanie się marż, niemożność sprzedaży nieruchomości po odpowiedniej cenie bądź w ogóle, oraz niedotrzymywanie zobowiązań finansowych. Czynniki te mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Warimpexu, jego sytuację finansową oraz wyniki z działalności operacyjnej.

**Ze względu na koncentrację działalności w regionie Europy Środkowej i Wschodniej oraz w wybranych lokalizacjach w Rosji, Warimpex jest szczególnie narażony na czynniki makroekonomiczne oraz inne czynniki, które wpływają na wymienione regiony.**

Na dzień 30 czerwca 2012 r. około 80% nieruchomości (wg metody GAV) Spółki zlokalizowanych jest w Europie Środkowej i Wschodniej oraz w wybranych lokalizacjach w Rosji a udział ten może w przyszłości jeszcze wzrosnąć. Jakikolwiek spadek na tych rynkach, w szczególności z powodu pogorszenia się globalnych, krajowych, regionalnych lub lokalnych warunków ekonomicznych, może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność Warimpexu, jego sytuację finansową oraz wyniki z działalności operacyjnej.

Ponadto działalność Warimpexu w krajach spoza strefy Euro jest przedmiotem istotnego ryzyka w zakresie kursów walutowych, które jest być dodatkowo zwiększone w warunkach trudnej sytuacji fiskalnej kraju, w którym Warimpex prowadzi działalność. Jakiegokolwiek zmiany kursów walutowych mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Warimpexu, jego sytuację finansową oraz wyniki z działalności operacyjnej.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

**Instytucje finansowe mogą być niechętne do finansowania inwestycji w nieruchomości, w szczególności w Europie Środkowej i Wschodniej oraz w Rosji.**

Ze względu na trwający kryzys finansowy, banki oraz inne instytucje finansowe wciąż niechętnie finansują inwestycje w nieruchomości, w szczególności w Europie Środkowej i Wschodniej oraz w Rosji. Z tego powodu Warimpex może nadal napotykać trudności w uzyskaniu finansowania bądź refinansowania swojej działalności na możliwych do przyjęcia warunkach w przyszłości dla większej ilości projektów. Może mieć to istotny, negatywny wpływ na działalność Warimpexu, jego sytuację finansową oraz wyniki z działalności operacyjnej.

#### **Inwestycje w nieruchomości są inwestycjami o niskiej płynności**

Z uwagi na fakt, że inwestycje w nieruchomości charakteryzują się niską płynnością, zdolność Warimpexu do szybkiej sprzedaży nieruchomości w odpowiedzi na zmieniające się warunki ekonomiczne, finansowe oraz inwestycyjne jest ograniczona. Jeżeli ryzyko to się urzeczywistni, może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność Warimpexu, jego sytuację finansową oraz wyniki z działalności operacyjnej.

**Sezonowe wahania przychodów z działalności hotelarskiej Warimpexu, jak również wpływ sytuacji makroekonomicznej na branżę hotelarską może powodować fluktuacje przychodów i zysków Spółki.**

Branża hotelarska jest z natury sezonowa, zwłaszcza, choć nie tylko, w przypadku hoteli mieszczących się w turystycznych i wakacyjnych lokalizacjach, odwiedzanych przez osoby przyjeżdżające tam raczej w celach wypoczynkowych niż biznesowych. Ta sezonowość może powodować wahania w przychodach, które to wahania mogą przyjmować znaczące rozmiary. Na przychody Warimpexu istotny, negatywny wpływ mogą mieć również takie czynniki, jak warunki pogodowe. Szczególne znaczenie będzie to miało w przypadku hoteli goszczących wczasowiczów i może to spowodować niekorzystny wpływ na działalność hotelarską. Może to mieć silny, negatywny wpływ na działalność Warimpexu, jego sytuację finansową oraz wyniki z działalności operacyjnej.

#### **Identyfikacja lub przeprowadzenie akwizycji przez Warimpex może zakończyć się niepowodzeniem**

Identyfikacja lub przeprowadzenie nabycia, którego realizacja jest zgodna z ogólną strategią Warimpexu może zakończyć się niepowodzeniem. Warimpex konkuruje z innymi deweloperami, inwestorami oraz innymi podmiotami zaangażowanymi w działalność inwestycyjną na rynku nieruchomości, z których każdy może mieć podobne lub odmienne cele inwestycyjne niż Warimpex. Ponadto konkurencja w kontekście poszukiwania dogodnych nieruchomości może wzrosnąć w przyszłości. Nawet jeśli Warimpex będzie w stanie zidentyfikować oraz dokonać nabycia innych nieruchomości, niekoniecznie muszą one przynieść oczekiwane przez Warimpex stopy zwrotu. Dodatkowo, w przypadku inwestycji finansowanych poprzez emisję akcji Emitenta, może on ulec rozwodnieniu. Warimpex może również ponieść znaczące koszty w związku z oceną i negocjacjami potencjalnych projektów i nabyć, włączając w to te, których nie będzie w stanie dokończyć. Warimpex może nie doszacować wielkości kosztów niezbędnych do przystosowania nieruchomości do standardów ustalonych podczas określania przeznaczenia rynkowego obiektu bądź kosztów włączenia nabytej nieruchomości do prowadzonej działalności operacyjnej. Znaczne koszty mogłyby istotnie wpłynąć na wynik operacyjny Spółki, w tym na koszt niezakończonych projektów bądź nabyć, gdyż byłyby one rozliczane w czasie, w którym dane koszty byłyby poniesione. Może to mieć istotny, negatywny wpływ na działalność Warimpexu oraz na sytuację finansową i wyniki z działalności operacyjnej.

**Przychody Spółki z tytułu wynajmu powierzchni biurowej zależą od stabilności finansowej podmiotów wynajmujących, co więcej, Warimpex ponosi ryzyko niepowodzenia ponownego wynajęcia powierzchni w przypadku wypowiedzenia lub wygaśnięcia obowiązujących umów.**

Opóźnienia lub brak płatności ze strony najemców mogą spowodować znaczne zmniejszenie przychodów z tytułu wynajmu. Sytuacja ta może wymusić zaangażowanie dodatkowego kapitału przez Spółkę, bądź uzyskanie alternatywnego finansowania w celu sfinansowania zobowiązań związanych z daną nieruchomością. Ponadto koszty oraz czas zaangażowany w egzekwowanie praw wynajmującego wobec najemcy, włączając w to eksmisję oraz koszty ponownego wynajmu, mogą być znaczne. Stabilność finansowa podmiotów wynajmujących może zmieniać się w czasie. Każde obniżenie ratingów kredytowych najemców bądź niekorzystne zmiany ich sytuacji finansowej mogą mieć negatywny wpływ na wartość nieruchomości, w których tacy najemcy wynajmują powierzchnię. Najemcami często są międzynarodowi dostawcy usług, tacy jak banki,

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

ubezpieczyciele, firmy consultingowe, prawnicze bądź rachunkowe. Wynajmują one zazwyczaj duże powierzchnie biurowe. Może to wiązać się z ryzykiem, że w sytuacji, gdy ich działalność nie przyniesie oczekiwanych wyników, mogą one wycofać się z działalności operacyjnej w danym kraju. Takie działanie może w rezultacie pozostawić dużą powierzchnię wolną do wynajmu i w efekcie może mieć to istotny negatywny wpływ na Warimpex, jeśli sytuacja rynkowa nie pozwoli na ponowne wynajęcie wolnej powierzchni w krótkim czasie. Jeśli najemcy budynków biurowych nie zdecydują się na ponowne wynajęcie nieruchomości po wygaśnięciu obowiązującej umowy, Warimpex może nie być w stanie ponownie wynająć wolnej powierzchni na warunkach równie korzystnych, co w poprzednich umowach bądź Spółka może mieć problem z zainteresowaniem nowego najemcy wolną powierzchnią w krótkim terminie. W konsekwencji przepływy gotówkowe Spółki oraz jej rentowność mogą się obniżyć.

**Przyszły sukces działalności Spółki zależy od kadry zarządzającej. Utrata jednego lub więcej zarządzających może mieć negatywny wpływ na zdolność zarządzania Spółką oraz realizację jej strategii rozwoju, lub też może być negatywnie postrzegana na rynkach kapitałowych.**

Przyszły sukces Spółki oraz zdolność do zarządzania wzrostem w przyszłości w dużej mierze zależy od wysiłków i nieprzerwanej działalności jej kadry zarządzającej, która jest i była aktywna w branży deweloperskiej w sektorze hotelarskim. Franz Jurkowitsch oraz Georg Folian, zasiadający w Zarządzie Spółki, są zaangażowani w rozwój oraz są współwłaścicielami aktywów Spółki - aktywnie uczestniczą w procesie zarządzania Spółką. Georg Folian oraz Franz Jurkowitsch w dużej mierze określają kierunki rozwoju Warimpexu, zwłaszcza w zakresie działalności operacyjnej, finansowania, nabyć oraz działalności sprzedażowej. Wycofanie się jednego z nich może mieć istotny, negatywny wpływ na działalność Spółki, jej kondycję finansową oraz wyniki z działalności operacyjnej oraz na wyznaczanie i realizację celów strategicznych. Ponadto takie odejście może być negatywnie postrzegane na rynkach kapitałowych, co w konsekwencji może spowodować spadek wartości rynkowej Obligacji. To może mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Warimpexu, jego sytuację finansową oraz wyniki z działalności operacyjnej.

**Na sytuację finansową Spółki oraz jej wyniki z działalności mogą wpływać ryzyka związane z realizacją projektów.**

W ramach swojej działalności Warimpex nabywa prawa do nieruchomości (gruntów) pod budowę, wiąże się to z zagrożeniami odnoszącymi się do projektów konstrukcyjnych oraz deweloperskich, między innymi przejmowana nieruchomość może być źródłem nieznanego ryzyka bądź zidentyfikowane problemy mogą okazać się poważniejsze niż spodziewał się tego sprzedawca lub Warimpex. Ponadto Warimpex z reguły nie wymaga gwarancji niezmienności wysokości kosztów od swoich partnerów w kontekście nowych projektów deweloperskich. Taka strategia może w efekcie prowadzić do wzrostu kosztów realizacji projektów oraz obniża zdolność planowania i prognozowania wydatków w ramach projektu. Koszt realizacji projektów deweloperskich może przekroczyć szacunki Warimpexu z powodu wzrostu ceny materiałów, pracy lub innych, co w efekcie może doprowadzić do tego, że Emitent zakończy taką inwestycję ponosząc straty z powodu niemożności podniesienia czynszów bądź ceny i braku możliwości kompensacji w ten sposób wzrostu kosztów budowy. Warimpex może także nie być w stanie uzyskać bądź napotkać opóźnienia w uzyskaniu wymaganych dokumentów dotyczących zagospodarowania przestrzennego terenu, budowy, użytkowania oraz innych rządowych pozwoleń lub zezwoleń, co może doprowadzić do wzrostu kosztów i może zmusić Warimpex do zaniechania dalszej działalności w zakresie danego projektu. Spółka może nie być w stanie zakończyć budowy i oddać do wynajmu nieruchomości zgodnie z harmonogramem, co może spowodować zwiększenie kosztów obsługi zadłużenia oraz kosztów budowy lub remontu oraz potencjalnie doprowadzić do wypowiedzenia obowiązujących umów inwestycyjnych, powstania roszczeń odszkodowawczych osób trzecich oraz wypowiedzeniu określonych umów najmu lub dzierżawy nieruchomości Warimpex może wprawdzie być w stanie wynająć ukończone nieruchomości, ale przy czynszach niższych od zakładanych. Procent wynajętych powierzchni oraz stawki czynszu w nowo oddanych nieruchomościach mogą się zmieniać, zależnie od wielu czynników, w szczególności warunków rynkowych i ekonomicznych, w rezultacie powodując nierentowność inwestycji. Warimpex może również nie mieć możliwości kontynuowania inwestycji z powodu niemożności pozyskania finansowania na zadowalających warunkach. Wszystkie wymienione czynniki mogą mieć istotny, niekorzystny wpływ na działalność Warimpexu, jego sytuację finansową oraz wyniki z działalności operacyjnej.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

### **Obligacje mogą nie stanowić odpowiedniej inwestycji dla wszystkich Inwestorów**

Każdy podmiot rozważający inwestycję w Obligacje powinien ustalić, czy inwestycja w Obligacje jest dla niego odpowiednią inwestycją w danych okolicznościach. W szczególności, każdy potencjalny inwestor powinien:

- mieć wystarczającą wiedzę i doświadczenie do dokonania właściwej oceny Obligacji oraz korzyści i ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje;
- mieć dostęp do oraz znajomość odpowiednich narzędzi analitycznych umożliwiających dokonanie oceny w kontekście jego szczególnej sytuacji finansowej, inwestycji w Obligacje oraz wpływu inwestycji w Obligacje na całość jego portfela inwestycyjnego;
- posiadać wystarczające zasoby finansowe oraz płynność dla poniesienia wszelkich rodzajów ryzyka związanego z inwestowaniem w Obligacje;
- w pełni rozumieć warunki Obligacji oraz posiadać znajomość rynków finansowych; oraz
- umieć ocenić (indywidualnie lub przy pomocy doradcy finansowego) ewentualne scenariusze rozwoju gospodarczego, poziomy stóp procentowych i inflacji oraz inne czynniki, które mogą wpłynąć na inwestycję oraz zdolność do ponoszenia różnego rodzaju ryzyka.

Dodatkowo, działalność inwestycyjna realizowana przez osoby, które potencjalnie dokonają inwestycji w Obligacje, podlega przepisom regulującym inwestycje lub ocenie albo regulacjom przyjętym przez określone organy. Każda osoba rozważająca inwestycję w Obligacje powinna skonsultować się ze swoimi doradcami prawnymi w celu ustalenia, czy oraz w jakim zakresie:

- Obligacje stanowią dla niej inwestycję zgodną z prawem;
- Obligacje mogą być wykorzystywane jako zabezpieczenie różnego rodzaju zadłużenia; oraz
- obowiązują inne ograniczenia w zakresie nabycia lub zastawiania Obligacji przez taką osobę.

Instytucje finansowe powinny uzyskać poradę od swoich doradców prawnych lub odpowiednich organów nadzoru w celu ustalenia, jaka jest właściwa klasyfikacja Obligacji w odniesieniu zasad dotyczących ryzyka kapitałowego lub innych podobnych zasad.

### **Obligacje są niezabezpieczone**

Obligacje są emitowane, jako niezabezpieczone papiery wartościowe. W celu zabezpieczenia pewnych zobowiązań Spółki, w szczególności kredytów, ustanowiono hipoteki lub zastawy na aktywach lub prawach Spółki. Ponadto Spółka może ustanowić dodatkowe zabezpieczenia w związku z aktualnym lub przyszłym zadłużeniem. Oznacza to, że w przypadku dochodzenia zaspokojenia ze składników majątku Spółki przez wierzycieli, składniki majątku obciążone zabezpieczeniami zostaną w pierwszej kolejności przeznaczone na zaspokojenie roszczeń wierzycieli posiadających zabezpieczenia rzeczowe na składnikach majątku Emitenta w przypadku, między innymi, upadłości, likwidacji, rozwiązania lub dystrybucji składników majątku Spółki w związku z innym zdarzeniem o podobnych skutkach. Może się okazać, że po zaspokojeniu wierzycieli posiadających zabezpieczenia rzeczowe na składnikach majątku Emitenta (lub, w przypadku upadłości Spółki, wierzycieli posiadających szczególne uprzywilejowanie zgodnie z prawem austriackim) wartość składników majątku pozostałych dla zaspokojenia wierzycieli niezabezpieczonych (w tym Obligatoriuszy) będzie niewystarczająca do zaspokojenia pozostałych wierzycieli, a Obligatoriusze odzyskają, jeżeli pozostaną jakiekolwiek środki, kwotę niższą od tej, za którą nabyli Obligacje.

### **Spółka może nie być zdolna do spłaty zadłużenia w przyszłości**

Zdolność Spółki do spłaty zadłużenia zależy od tego, czy Spółka będzie w stanie skutecznie realizować swoją strategię, jak również od czynników finansowych, konkurencyjnych, prawnych, regulacyjnych oraz technicznych, jak również pewnych czynników pozostających poza jej kontrolą. Ponadto niektóre z istniejących kredytów Grupy oraz inne umowy pożyczki staną się wymagalne lub mogą stać się wymagalne przed datą wykupu Obligacji. Jeżeli Spółka nie będzie zdolna do wygenerowania wystarczających przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej w celu dokonania spłaty kwoty głównej i oprocentowania swojego zadłużenia, Spółka może nie mieć środków wystarczających do spłaty całości lub części swojego zadłużenia. Ponadto przepływy pieniężne z działalności operacyjnej Spółki mogą być niewystarczające na spłatę Obligacji w całości w terminie

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

ich wymagalności. Zdolność Spółki do refinansowania swojego zadłużenia, w tym Obligacji, będzie zależała między innymi od:

- sytuacji finansowej Spółki w danym czasie;
- ograniczeń zawartych w umowach kredytowych; oraz
- innych czynników, w tym warunków rynkowych.

Spółka nie może zapewnić, że refinansowanie będzie możliwe na warunkach akceptowalnych dla Spółki lub że Spółka będzie mogła pozyskać dodatkowe finansowanie. Jeżeli refinansowanie nie będzie możliwe lub dodatkowe finansowanie nie będzie dostępne, Spółka może być zobowiązana do sprzedaży swoich aktywów w okolicznościach, które mogą nie pozwolić na uzyskanie optymalnych warunków sprzedaży, nie spełnić swoich zobowiązań, w tym zobowiązań z tytułu Obligacji, co może uprawnnić Obligatariuszy do domagania się Wcześniejszego Wykupu.

**Z uwagi na fakt, że Spółka jest spółką holdingową, możliwość realizacji jej zobowiązań w stosunku do Obligatariuszy zależy od możliwości jej poszczególnych jednostek zależnych do transferowania środków do Spółki.**

Będąc Spółką holdingową, zdolność Spółki do spłaty zobowiązań finansowych, w tym zobowiązań w stosunku do Obligatariuszy, zależy od zdolności jednostek zależnych do regulowania wypłat dywidendy, spłaty pożyczek oraz innych przekazów pieniężnych do Spółki. Brak jest zobowiązania umownego lub innego zobowiązania podmiotów zależnych lub powiązanych Spółki do regularnego wypłacania dywidendy Spółce. Ponadto zdolność organów spółek zależnych i powiązanych do podejmowania uchwał w przedmiocie wypłaty dywidend bądź wysokości dywidend możliwych do wypłaty zależy od wyników z działalności operacyjnej tych podmiotów zależnych oraz stowarzyszonych oraz regulowana jest przepisami prawa. Roszczenia wierzycieli podmiotów zależnych i powiązanych w stosunku do aktywów tych podmiotów mają pierwszeństwo przed roszczeniami Spółki. W związku z tym roszczenia Obligatariuszy są strukturalnie podporządkowane, w przypadku niewypłacalności któregośkolwiek z podmiotów, roszczeniom wierzycieli tych podmiotów zależnych lub powiązanych.

**Spółka może nie wykupić Obligacji z powodu braku lub ograniczenia płynności.**

Warunki Emisji nakładają na Spółkę ograniczenia dotyczące podejmowania określonych działań przed Datą Wykupu, w szczególności wypłaty dywidendy przez Spółkę. Zgodnie z prawem austriackim, wypłata dywidendy przez Spółkę możliwa jest za zgodą Walnego Zgromadzenia. Zarząd Spółki nie posiada żadnych uprawnień umożliwiających mu kontrolę lub ograniczenie działań akcjonariuszy Spółki oraz nie jest w stanie zapobiec ewentualnej uchwale uprawniającej obligatariuszy do żądania Wcześniejszego Wykupu. W konsekwencji, jeśli Obligatariusze zostaną upoważnieni do żądania Wcześniejszego Wykupu, może dojść do sytuacji, w której Emitent nie będzie znajdował się w posiadaniu wystarczających środków do opłacenia kwoty wymaganej do Wcześniejszego Wykupu w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

**Inwestorzy mogą nie być w stanie zbyć Obligacji z powodu braku płynności na rynku wtórnym**

Obligacje nie były przedmiotem obrotu na zorganizowanym rynku obrotu i nie możemy zapewnić, iż Oferta doprowadzi do powstania rynku obrotu Obligacjami ani też, że rynek, który powstanie będzie rynkiem płynnym. Cena sprzedaży Obligacji na rynku wtórnym (rynku zorganizowanym lub w ramach transakcji prywatnych) będzie zależna od wielu czynników, w tym, w szczególności, od wyników działalności Spółki, jej konkurentów oraz ogólnych warunków rynkowych i sytuacji ekonomicznej. Na cenę może również wpłynąć ziszczenie się zdarzeń opisanych w rozdziale „Czynniki Ryzyka”. W rezultacie Obligatariusze mogą nie mieć możliwości zbycia Obligacji przed Datą Wykupu lub możliwość ta może być ograniczona.

**Spółka może nie zrealizować Celów Emisji**

Spółka zamierza przeznaczyć pozyskane w drodze Emisji środki na nowe projekty deweloperskie i dokończenie rozpoczętych projektów deweloperskich (do 50%) oraz na refinansowanie istniejącego zadłużenia (do 50%). Istnieje kilka czynników niezależnych od Spółki które mogą mieć wpływ na realizację wymienionych celów, w szczególności: sytuacja ekonomiczna w Europie Środkowej i Wschodniej oraz w Rosji, uwarunkowania na rynku hotelowym oraz nieruchomości biurowych, działania podejmowane przez podmioty prowadzące

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

działalność konkurencyjną w stosunku do działalności Grupy oraz wysokość środków pozyskanych przez Spółkę z emisji Obligacji. Jeśli środki pozyskane z Emisji będą niższe niż łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji, Emitent może zostać postawiony w sytuacji, w której będzie musiał zweryfikować cele emisji, aby dostosować je do posiadanych środków. Ponadto nie ma żadnej gwarancji, że wymienione czynniki nie będą miały wpływu na realizację wszystkich lub niektórych elementów strategii, które mają zostać zrealizowane przy wykorzystaniu środków z emisji Obligacji oraz, że takie użycie środków pozyskanych z Emisji nie będzie miało negatywnego wpływu na działalność, sytuację finansową oraz wyniki z działalności operacyjnej Grupy.

### **Ryzyko stopy procentowej**

Inwestycja w Obligacje wiąże się z ryzykiem, że późniejsze zmiany rynkowych stóp procentowych mogą mieć niekorzystny wpływ na przyszłe przepływy pieniężne związane z płatnością odsetek od Obligacji.

### **Zmiany w polskim prawie mającym zastosowanie do Warunków Emisji**

Postanowienia Warunków Emisji oparte są o polskie prawo obowiązujące w dacie niniejszego Memorandum Ofertowego. Nie udzielamy żadnych zapewnień w odniesieniu do wpływu potencjalnych orzeczeń sądowych lub zmian w prawie lub praktyce organów administracji po dacie niniejszego Memorandum Ofertowego na prawa i obowiązki Spółki oraz Obligatariuszy zawarte w Warunkach Emisji.

### **Wykonywanie niektórych z praw Obligatariuszy w stosunku do austriackiej Spółki może być bardziej złożone i kosztowne.**

Emitent jest spółką utworzoną oraz działającą zgodnie z prawem Austrii. Obligacje podlegają prawu polskiemu. Wykonywanie praw niektórych Obligatariuszy w stosunku do austriackiej spółki może być trudniejsze i bardziej kosztowne niż w przypadku wykonywania praw w stosunku do polskiej spółki. Inwestorzy z Polski muszą egzekwować w Austrii każde orzeczenie sądowe wydane przez sąd w Polsce na podstawie rozporządzenia (WE) Nr 44/2001 z 22 grudnia 2000 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych (z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia (WE) 805/2004 z 21 kwietnia 2004 w sprawie utworzenia Europejskiego Tytułu Egzekucyjnego dla roszczeń bezspornych (z późniejszymi zmianami) oraz Austriackiego Kodeksu Postępowania Cywilnego i innych właściwych przepisów prawa austriackiego.

### **Ryzyko związane z niewprowadzeniem Obligacji na rynek Catalyst**

Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („GPW”) lub BondSpot S.A. w Warszawie („BondSpot”) mogą odmówić wprowadzenia Obligacji na rynek Catalyst, co może spowodować m.in. niemożność transferu Obligacji spowodowanego brakiem platformy handlowej będącej podstawą do większej płynności aniżeli w przypadku wyłącznie prywatnych transakcji.

### **Obrót Obligacjami na rynku Catalyst może zostać zawieszony**

Zgodnie z art. 78 ust 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach, które wskazują na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu w tym systemie lub naruszenia interesów inwestorów, GPW, na żądanie Komisji Nadzoru Finansowego („KNF”), jest obowiązana zawiesić obrót tymi instrumentami na okres nie dłuższy niż miesiąc.

Stosownie do § 11 Regulaminu ASO GPW, oraz stosownie do § 13 Regulaminu ASO Bondspot, GPW lub BondSpot, jako właściwy organizator alternatywnego systemu obrotu, może zawiesić obrót instrumentami finansowymi na okres nie dłuższy niż trzy miesiące:

- a) na wniosek emitenta;
- b) jeżeli uzna, że wymaga tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;
- c) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie obrotu.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

### **Obligacje mogą być wykluczone z rynku Catalyst**

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, na żądanie KNF, organizator alternatywnego systemu obrotu wyklucza wskazane przez KNF instrumenty finansowe, w przypadku gdy obrót nimi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub powoduje naruszenie interesów inwestorów.

Stosownie do § 12 Regulaminu ASO GPW, oraz stosownie do § 14 Regulaminu ASO Bondspot, GPW lub BondSpot, jako właściwy organizator alternatywnego systemu obrotu, może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- a) na wniosek Emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez Emitenta dodatkowych warunków;
- b) jeżeli uzna, że wymagają tego interes i bezpieczeństwo uczestników obrotu;
- c) wskutek ogłoszenia upadłości Emitenta albo w przypadku oddalenia przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania;
- d) wskutek otwarcia likwidacji Emitenta.

Dodatkowo, organizator ASO wykluczy z obrotu instrument finansowe:

- a) w przypadkach określonych przepisami prawa;
- b) jeżeli zbywalność tych instrumentów jest ograniczona;
- c) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów;
- d) po upływie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o ogłoszeniu upadłości Emitenta, obejmującej likwidację jego majątku, lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie tej upadłości z powodu braku środków w majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Niezależnie od powyższego, organizator alternatywnego systemu obrotu może zawiesić obrót takimi instrumentami finansowymi. Ponadto jeżeli Emitent nie spełni wymagań określonych w Rozdziale V właściwego Regulaminu ASO, organizator alternatywnego systemu obrotu może wykluczyć instrumenty finansowe Emitenta z alternatywnego systemu obrotu.

### **Obligacje mogą stać się de facto niezbywalne z powodu braku płynności**

Przed wprowadzeniem Obligacji do obrotu na rynku Catalyst, a nawet po wprowadzeniu, Obligatariusze mogą być ograniczeni w możliwości zbycia Obligacji bądź zbywanie Obligacji może stać się niemożliwe z powodu braku lub ograniczonej płynności.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

## **ZASADY PRZYJMOWANIA OFERT NABYCIA OBLIGACJI ORAZ NABYWANIA OBLIGACJI**

### **Zasady składania Ofert Nabycia Obligacji**

#### *Inwestorzy Instytucjonalni*

Oferty Zakupu będą przyjmowane od Inwestorów Instytucjonalnych zamierzających nabyć Obligacje na formularzu jak w Załączniku 2 w części I do niniejszego Memorandum Ofertowego. Popyt na Obligacje oraz Marża Odsetkowa będą ustalone na podstawie złożonych Ofert Nabycia. Inwestorzy Instytucjonalni mogą składać Oferty Nabycia emailem na adres:

[grzegorz.skowronski@wood.com](mailto:grzegorz.skowronski@wood.com), faksem na nr +48 22 222 15 56 bądź osobiście w biurze WOOD & Company a.s.; adres: Skylight 9.piętro, ul. Złota 59, 00-120 Warszawa lub w siedzibie głównej w Palladium, Náměstí Republiky 1079/1a, 110 00 Praha 1, Czechy

lub

emailem na adres [sebastian.siejko@investors.pl](mailto:sebastian.siejko@investors.pl), faksem na nr +48 22 378 91 91 lub osobiście w biurze Dom Inwestycyjny Investors S.A.; adres: Zebra Tower 16.piętro, ul. Mokotowska 1, 00-640 Warszawa.

Do Oferty Nabycia Obligacji należy dołączyć dokument stwierdzający możliwość reprezentacji przez osobę składającą Ofertę Nabycia Inwestora Instytucjonalnego w tym zakresie.

Oferty Nabycia Obligacji przyjmowane będą w dniach od 18 lutego 2013 r. od godziny 9:00 czasu warszawskiego do 1 marca 2013 r. do godziny 16:00 czasu warszawskiego.

Każdy Inwestor Instytucjonalny jest uprawniony do złożenia więcej niż jednej Oferty Nabycia Obligacji, jednak w takim przypadku każda Oferta Nabycia Obligacji będzie traktowana odrębnie.

Oferta Nabycia Obligacji składana przez Inwestora Instytucjonalnego powinna zawierać oferowaną przez Inwestora do nabycia liczbę Obligacji oraz proponowaną Marżę Odsetkową, która nie powinna być: niższa niż 5,5% oraz wyższa niż 6%.

Proponowana przez Inwestora Instytucjonalnego Marża Odsetkowa powinna być zaokrąglona do części setnej ułamka dziesiętnego. W przypadku złożenia propozycji Marży Odsetkowej niezaokrąglonej do części setnej ułamka dziesiętnego, cena ta będzie traktowana, jako zaokrąglona w dół do najbliższej setnej części ułamka dziesiętnego.

Łączna liczba Obligacji, których nabycie przy określonej Marży Odsetkowej oferuje Inwestor Instytucjonalny, nie może być wyższa niż 80 000 Obligacji. Oferty Nabycia Obligacji opiewające na liczbę większą niż 80 000 Obligacji będą uznawane za Oferty Nabycia Obligacji opiewające na 80 000 Obligacji.

**Każdy Inwestor Instytucjonalny uprawniony jest do złożenia Oferty Nabycia nie mniej niż 220 Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie niższej niż 220 000 złotych.**

W terminie przyjmowania Ofert Nabycia Obligacji Inwestor Instytucjonalny ma prawo do odwołania złożonej Oferty Nabycia Obligacji, pod warunkiem dojścia pisemnego oświadczenia Inwestora Instytucjonalnego o odwołaniu Oferty Nabycia Obligacji do Oferującego do dnia 1 marca 2013 r. do godz. 16:00 czasu warszawskiego.

Towarzystwa funduszy inwestycyjnych składają Oferty Nabycia Obligacji odrębnie w imieniu własnym oraz odrębnie na rzecz poszczególnych funduszy zarządzanych przez dane towarzystwo funduszy inwestycyjnych.

Zarządzający cudzym portfelem papierów wartościowych mogą złożyć Oferty Nabycia Obligacji obejmujące zarządzane przez nich rachunki, wraz z listą zawierającą informacje o Inwestorach, liczbie oferowanych do nabycia w ich imieniu Obligacji oraz proponowanej przez nich Marży Odsetkowej.

Złożenie Oferty Nabycia Obligacji przez Inwestora Instytucjonalnego nie powoduje powstania wiążącego zobowiązania Spółki do przydziału Inwestorowi Instytucjonalnemu Obligacji. Emitent zastrzega sobie prawo do



*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

przydzielenia Obligacji w liczbie mniejszej lub do nieprzydzielenia żadnych Obligacji. Emitent dokona przydziału Obligacji według swojego uznania, uwzględniając Marżę Odsetkową zaproponowaną przez Inwestorów Instytucjonalnych w Ofercie Nabycia Obligacji.

Zwraca się uwagę, że przy zachowaniu opisanych powyżej warunków, Oferta Nabycia Obligacji, w przypadku jej przyjęcia przez Spółkę, stanowi zobowiązanie Inwestora Instytucjonalnego do nabycia Obligacji zgodnie z zasadami opisanymi w Memorandum Ofertowym.

#### *Inwestorzy Indywidualni*

Inwestorzy Indywidualni mogą składać Oferty Nabycia Obligacji: (i) w języku angielskim, na formularzu zawartym w Części II A Załącznika 2 do niniejszego Memorandum Ofertowego; lub (ii) w języku polskim, na formularzu zawartym w Części II B Załącznika 2 do niniejszego Memorandum Ofertowego.

Inwestorzy Indywidualni mogą składać Oferty Nabycia Obligacji w punktach obsługi klienta Członków Konsorcjum Detalicznego w następującym terminie: od godz. 9:00 w dniu 18 lutego 2013 roku do godz. 16:00 w dniu 1 marca 2013 roku.

Jeśli dany Członek Konsorcjum Detalicznego stworzy taką możliwość i o ile będzie ona zgodna z regulaminami takiego Członka Konsorcjum Detalicznego, Inwestor Indywidualny będzie mógł złożyć Ofertę Nabycia Obligacji na innym formularzu dostępnym w punktach obsługi klienta takiego Członka Konsorcjum Detalicznego lub za pośrednictwem faksu, poczty elektronicznej lub z wykorzystaniem innych środków komunikacji elektronicznej.

W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania Ofert Nabycia Obligacji, w tym w szczególności: (i) dokumentów wymaganych w przypadku, gdy Ofertę Nabycia Obligacji składa przedstawiciel ustawowy, pełnomocnik lub inna osoba działająca w imieniu Inwestora Indywidualnego oraz (ii) możliwości składania Ofert Nabycia Obligacji w innej formie niż forma pisemna, potencjalni inwestorzy powinni skontaktować się z punktem obsługi klienta Członka Konsorcjum Detalicznego, w którym zamierzają złożyć swoją Ofertę Nabycia Obligacji.

Każdy Inwestor Indywidualny może złożyć tylko jedną Ofertę Nabycia Obligacji u danego Członka Konsorcjum Detalicznego.

**Każdy Inwestor Indywidualny może złożyć ofertę jedynie na co najmniej 220 Obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej co najmniej 220 000 zł. Oferta Nabycia Obligacji w liczbie mniejszej niż 220 zostanie uznana za nieważną.**

Całkowita liczba Obligacji, które Inwestor Indywidualny zaoferuje nabyć nie może przekraczać 80 000. Oferty Nabycia Obligacji w liczbie przekraczającej 80 000 będą traktowane jak Oferty Nabycia Obligacji w liczbie 80 000.

Oferty Nabycia Obligacji składane przez Inwestorów Indywidualnych będą przyjmowane tylko od tych Inwestorów Indywidualnych, którzy w momencie składania swoich ofert posiadają otwarte rachunki papierów wartościowych u Członka Konsorcjum Detalicznego. Każda osoba, która zamierza złożyć Ofertę Nabycia Obligacji, lecz nie posiada rachunku papierów wartościowych, powinna otworzyć taki rachunek najpóźniej przed złożeniem Oferty Nabycia Obligacji.

Wraz z jej złożeniem przez Inwestora Indywidualnego Oferta Nabycia Obligacji staje się bezwarunkowa i nieodwołalna, nie może zawierać żadnych zastrzeżeń i jest wiążąca wobec osoby, która ją złożyła do momentu przydziału Obligacji w Ofercie lub do dnia wycofania Oferty.

#### **Przydział Obligacji**

W dniu 4 marca 2013 r. Spółka, w porozumieniu z Oferującymi dokona ustalenia Marży Odsetkowej oraz liczby Obligacji przydzielanych Inwestorom, którzy złożyli Oferty Nabycia Obligacji.

Emitent dokona przydziału nie więcej niż 80 000 Obligacji.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

Spółka, za pośrednictwem Oferujących prześle do Inwestorów Instytucjonalnych, którym przydzielono Obligacje „Potwierdzenie przydziału i wezwanie do zapłaty” („**Potwierdzenie Przydziału**”), w formie stanowiącej Załącznik 3 do niniejszego Memorandum Ofertowego.

Potwierdzenie przydziału zostanie wysłane przez Spółkę za pośrednictwem Oferujących, tylko do Inwestorów Instytucjonalnych, którzy złożyli Ofertę Nabycia z Marżą Odsetkową nie wyższą niż Marża Odsetkowa ustalona przez Spółkę w dniu 4 marca 2013 r.

Przydział Obligacji zostanie dokonany w liczbie wskazanej w Potwierdzeniu Przydziału pod warunkiem, że zostały one w całości opłacone. Jeżeli Inwestor Instytucjonalny dokona płatności za mniej Obligacji aniżeli ich liczba podana w Potwierdzeniu Przydziału, Spółka może podjąć decyzję o nieprzydzieleniu Obligacji Inwestorowi w ogóle, bądź o przydzieleniu mu Obligacji w liczbie, za które Inwestor zapłacił.

Spółka zastrzega sobie prawo do przydzielenia mniejszej liczby Obligacji lub nieprzydzielenia ich wcale.

Potwierdzenie przydziału obligacji zostanie wysłane do tych Inwestorów Indywidualnych, których Oferta Nabycia została zaakceptowana przez Spółkę w dniu 4 marca 2013 r. za pośrednictwem Członków Konsorcjum Detalicznego, u których Inwestor Indywidualny złożył Ofertę Nabycia Obligacji.

Potwierdzenie Przydziału (dla Inwestora Instytucjonalnego), lub Potwierdzenie Przydziału dla Inwestora Indywidualnego stanowić będzie przyjęcie przez Spółkę skierowanej przez odpowiedniego Inwestora Oferty Nabycia Obligacji, z zastrzeżeniem (dotyczy tylko Inwestorów Instytucjonalnych) opłacenia przez Inwestora kwoty wskazanej w skierowanym do niego Potwierdzeniu Przydziału oraz pod warunkiem dojścia emisji do skutku.

Przydzielenie na rzecz Inwestora mniejszej liczby Obligacji lub przy wyższej niż wynikająca z Oferty Nabycia Obligacji Marży Odsetkowej nie stanowi przyjęcia oferty przez Spółkę z zastrzeżeniami w rozumieniu art. 68<sup>1</sup> § 2 Kodeksu Cywilnego.

Wskazana w Potwierdzeniu Przydziału liczba Obligacji, do której nabycia Inwestor Instytucjonalny jest zobowiązany, nie będzie większa niż liczba Obligacji, na którą opiewać będzie złożona przez Inwestora Instytucjonalnego Oferta Nabycia Obligacji.

## **Zapłata za Obligacje**

### *Inwestorzy Instytucjonalni*

W przypadku otrzymania przez Inwestora Instytucjonalnego Potwierdzenia Przydziału, Inwestor Instytucjonalny będzie zobowiązany dokonać wpłaty na Obligacje w wysokości równej iloczynowi Ceny Emisyjnej i liczby Obligacji przydzielonych danemu Inwestorowi, wskazanej w Potwierdzeniu Przydziału. Emitent zastrzega sobie prawo do uzgodnienia z danym Inwestorem Instytucjonalnym innych form płatności.

Wpłata na Obligacje powinna być dokonana zgodnie z Regulaminem KDPW, w ramach rozliczenia transakcji zawartej w ramach Oferty w formule *delivery versus payment*. Rozliczenie Oferty zostanie dokonane w Dacie Emisji.

Inwestor zobowiązany jest do przekazania Uczestnikowi KDPW, prowadzącemu rachunek papierów wartościowych Inwestora, wszelkich wymaganych instrukcji, które mogą być niezbędne dla rozliczenia Oferty, na warunkach określonych w §11 Szczegółowych Zasad.

Inwestor jest również zobowiązany do posiadania na rachunku pieniężnym prowadzonym przez Uczestnika KDPW nie później niż o godzinie 10 w Dniu Emisji, odpowiedniej ilości środków pieniężnych wymaganych do nabycia przydzielonych Obligacji.

### *Inwestorzy Indywidualni*

Inwestorzy Indywidualni składający swoje Oferty Nabycia Obligacji powinni je opłacić najpóźniej w chwili składania swoich Ofert Nabycia. Zapłata powinna nastąpić w kwocie stanowiącej iloczyn liczby Obligacji, na którą Inwestor Indywidualny złożył swoją Ofertę Nabycia oraz Wartości Nominalnej, powiększony o ewentualną prowizję maklerską pobieraną przez Członka Konsorcjum Detalicznego przyjmującego Ofertę

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

Nabycia Obligacji. Ofertę Nabycia Obligacji uznaje się za opłaconą, jeśli Inwestor Indywidualny pozostawi do dyspozycji na swoim rachunku maklerskim odpowiednią kwotę pieniężną denominowaną w PLN z przeznaczeniem na opłacenie Obligacji.

Środki pieniężne pozostawione do dyspozycji z przeznaczeniem na opłacenie Obligacji nie podlegają oprocentowaniu. Na opłacenie Obligacji nie można przeznaczyć żadnych nierozliczonych wcześniej należności.

Oferta Nabycia Obligacji złożona przez Inwestora Indywidualnego, który nie pozostawi do dyspozycji środków pieniężnych z przeznaczeniem na opłacenie Obligacji, zostanie uznana za nieważną.

### **Rejestracja Obligacji**

Z uwagi na to, że Obligacje zostaną wyemitowane w formie zdematerializowanej, prawa z Obligacji powstaną z chwilą dokonania zapisu na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza, po ich uprzedniej rejestracji w ewidencji. Intencją Spółki jest, aby podmiotem prowadzącym ewidencję Obligacji był KDPW, zgodnie z art. 5a Ustawy o Obligacjach. Spółka złoży do KDPW wniosek o rejestrację Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonych przez KDPW.

Rejestracja Obligacji w systemie KDPW powinna nastąpić w wyniku rozliczenia transakcji zawartych w ramach Oferty, o których mowa powyżej.

W przypadku podjęcia przez KDPW uchwały o odmowie rejestracji Obligacji w depozycie KDPW uznaje się, że emisja Obligacji nie doszła do skutku.

### **Notowanie Obligacji**

Emitent zamierza podjąć kroki w celu wprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalist prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub BondSpot S.A. w Warszawie. Emitent rozważy złożenie wniosku o wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO GPW lub ASO BondSpot w terminie 60 dni od Daty Emisji.

### **Harmonogram Oferty oraz wprowadzanie zmian do Memorandum Ofertowego**

Spółka zastrzega sobie prawo do zmiany wszelkich terminów związanych z Ofertą, w tym terminów przyjmowania Ofert Nabycia Obligacji, ustalenia Marży Odsetkowej, ustalenia ostatecznej liczby Obligacji, przydziału Obligacji, przekazania Potwierdzenia Przydziału i wpłaty na Obligacje. W takim przypadku Inwestorzy zostaną o tym poinformowani przez Spółkę lub Oferujących, w taki sam sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum Ofertowe.

Spółka może również podjąć decyzję o zmianie każdej z części Memorandum Ofertowego poprzez publikację aneksu do Memorandum Ofertowego. Wszelkie zmiany natury technicznej, niemające negatywnego wpływu na prawa przyszłych Obligatariuszy, nie będą miały wpływu na wiążący charakter Ofert Nabycia złożonych przed datą publikacji aneksu. Publikacja jakiegokolwiek aneksu mającego negatywny wpływ na prawa przyszłych Obligatariuszy określone Warunkami Emisji spowoduje, iż Oferty Nabycia złożone przed datą publikacji aneksu staną się nieważne. Inwestorzy zostaną poinformowani o takich okolicznościach przez Spółkę lub Oferujących, w taki sam sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum Ofertowe.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

## WYPŁATY ODSETEK I WYKUP OBLIGACJI

### Płatność Odsetek

#### Odsetki

Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej WIBOR dla 6-miesięcznych depozytów powiększonej o Marżę Odsetkową.

Odsetki będą płacone w PLN, zgodnie z wymogami KDPW, w dniach określonych w Warunkach Emisji.

### Wykup Obligacji

#### Wykup

Obligacje, które nie zostały wcześniej wykupione zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji zostaną wykupione przez Emitenta w Dniu Wykupu. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty równej wartości nominalnej Obligacji.

#### Wcześniejszy Wykup

Zgodnie z Warunkami Emisji, Wcześniejszy Wykup będzie możliwy, jeżeli wystąpią wymienione poniżej okoliczności stanowiące Przypadki Naruszenia:

- **niedokonanie płatności z tytułu Obligacji** – Emitent nie dokona płatności jakiegokolwiek świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji w pierwotnie ustalonym Dniu Płatności i płatność taka nie zostanie uzupełniona w terminie 14 dni od pierwotnie ustalonego terminu płatności;
- **wycofanie akcji Emitenta z obrotu** – akcje Emitenta zostaną wycofane z obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Wiedniu i Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie;
- **brak spłaty istotnego zadłużenia** – Emitent nie dokona spłaty wymagalnego i niespornego zadłużenia w kwocie co najmniej 20 000 000 EUR w terminie 30 dni od dnia, w którym takie zadłużenie stało się wymagalne;
- **niewypłacalność** – Emitent bądź Istotna Spółka Zależna stanie się niewypłacalna, co dla celów niniejszego Memorandum Ofertowego oznacza:
  - (a) sytuację, w której likwidator, syndyk masy upadłościowej, zarządca bądź podobny urzędnik zostaje powołany z uwagi na trudną sytuację finansową Emitenta (z wyłączeniem sytuacji, gdy którakolwiek z tych osób zostanie zwolniona w ciągu czterdziestu pięciu (45) dni od powołania); lub
  - (b) zawarcie przez Emitenta lub Istotną Spółkę Zależną układu lub porozumienia z ogółem wierzycieli lub na ich rzecz; lub
  - (c) dokonanie przez Emitenta bądź Istotne Spółki Zależne jakiejkolwiek reorganizacji bądź zawarcie układu wymagających zgody ich wierzycieli, lub
  - (d) podjęcie uchwały o likwidacji Emitenta lub Istotnej Spółki Zależnej, chyba że aktywa likwidowanego podmiotu zostaną przejęte przez wypłacalny podmiot należący do Grupy; lub
  - (e) Emitent lub Istotna Spółka Zależna stanie się niezdolny, lub przyzna się do niemożności spłaty swoich zobowiązań w rozumieniu odpowiednich przepisów prawa upadłościowego bądź wartość jej aktywów będzie mniejsza od kwoty zobowiązań, lub Emitent lub jego Spółki Zależne wstrzymają dokonywanie płatności (kapitału, premii (o ile taka występuje) lub odsetek) wobec swoich wierzycieli;
- **zaprzestanie prowadzenia działalności lub zmiana działalności podstawowej** – Grupa zaprzestanie prowadzenia działalności podstawowej;

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

- **wypłata nadmiernej dywidendy** – Emitent wypłaci w danym roku dywidendę w kwocie przekraczającej 50% zysku netto wykazanego w ostatnim opublikowanym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym.

Jeżeli wystąpi Przypadek Naruszenia określony w Warunkach Emisji, każdy Obligatariusz uprawniony będzie do zażądania na piśmie, w Okresie Żądania Wcześniejszego Wykupu, Wcześniejszego Wykupu Obligacji posiadanych przez danego Obligatariusza. Wykup nastąpi poprzez zapłatę kwoty równej iloczynowi liczby Obligacji podlegających wykupowi oraz ich wartości nominalnej powiększonej o naliczone odsetki, zgodnie z zasadami określonymi szczegółowo w Warunkach Emisji.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

#### **CELE EMISJI**

Przy założeniu, że wszystkie Obligacje zostaną sprzedane, przewiduje się, że wpływy z emisji Obligacji brutto ukształtują się na poziomie 80 000 000 zł.

Grupa zamierza przeznaczyć wpływy z Oferty na rozwój nowych i ukończenie bieżących projektów (do 50%) oraz częściowe refinansowanie istniejącego zadłużenia (do 50%).

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

## **WARTOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ GRUPY ORAZ PERSPEKTYWY ICH ROZWOJU DO MOMENTU WYKUPU OBLIGACJI**

### **Zobowiązania na dzień 31 grudnia 2012 r.**

Z uwagi na fakt, że Raport Roczny zawierający informacje finansowe na dzień 31 grudnia 2012 r. zostanie opublikowany 25 kwietnia 2013 r., Spółka jest obecnie w stanie przedstawić jedynie wartość szacunkową swoich zobowiązań na dzień 31 grudnia 2012 r. Według tych szacunków, łączna wartość zobowiązań Grupy wyniosła 325 mln EUR, z których 117 mln EUR stanowią zobowiązania krótkoterminowe i 208 mln EUR zobowiązania długoterminowe, natomiast zobowiązania samej spółki Warimpex na dzień 31 grudnia 2012 r. wyniosły 78 mln EUR, w tym zobowiązania krótkoterminowe - 30 mln EUR, a zobowiązania długoterminowe - 48 mln EUR.

Na dzień 31 grudnia 2012 r., głównymi elementami łącznych zobowiązań Grupy były: (i) długoterminowe oprocentowane kredyty i pożyczki w wysokości 175 mln EUR stanowiące 54% łącznej wartości zobowiązań Grupy, (ii) krótkoterminowe oprocentowane kredyty i pożyczki w wysokości 77 mln EUR stanowiące 24% łącznej wartości zobowiązań Grupy, (iii) zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania w wysokości 24 mln EUR stanowiące 7% łącznej wartości zobowiązań Grupy, (iv) obligacje zamienne na kwotę 16 mln EUR stanowiące 5% łącznej wartości zobowiązań Grupy.

#### ***Oprocentowane kredyty i pożyczki***

Na dzień 31 grudnia 2012 r., większość nieruchomości będących własnością Grupy Warimpex zostało sfinansowanych długoterminowymi kredytami projektowymi, stąd długoterminowe zobowiązania stanowią większość zobowiązań bilansowych.

Krótkoterminowe oprocentowane kredyty i pożyczki na dzień 31 grudnia 2012 r. wyniosły 77 mln EUR. Spółka zamierza poszerzyć lub zrefinansować te operacyjne linie kredytowe bądź zamienić zadłużenie z nich wynikające w 2013 r.

Na dzień niniejszego Memorandum Ofertowego, oprocentowane kredyty i pożyczki Grupy stanowiły głównie zabezpieczone pożyczki bankowe i były denominowane głównie w EUR.

#### ***Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania***

Na dzień 31 grudnia 2012 r., zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania wyniosły 24 mln EUR. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane, a okres ich spłaty wynosi zazwyczaj 10-60 dni.

#### ***Obligacje zamienne***

Pod koniec kwietnia oraz maja 2011 r. wyemitowano obligacje zamienne denominowane w PLN o łącznej wartości nominalnej 66,25 mln PLN i jednostkowej wartości nominalnej 210 000 PLN. Termin zapadalności obligacji zamiennych wynosi 3 lata. Obligacje są oprocentowane w wysokości 8,5 proc. w stosunku rocznym, z wypłatą w okresach półrocznych do daty wykupu 6 maja 2014 r. Cena zamiany została ustalona na poziomie 12,79 PLN. Obligacje te będą uprawniały do zamiany na lub objęcia do 5 179 827 akcji na okaziciela w Spółce.

### **Perspektywy rozwoju zobowiązań Grupy do momentu wykupu Obligacji**

Sektor, w którym działa Grupa jest kapitałochłonny. Grupa potrzebuje znacznych środków na wydatki związane z zakupem gruntów, działalnością deweloperską oraz na pokrycie kosztów budowy i inwestycji związanych z badaniami i rozwojem. Ponadto po zakończeniu etapu budowy niezbędne mogą również być inwestycje kapitałowe w celu utrzymania nieruchomości w dobrym stanie. Stąd Grupa w ramach działalności operacyjnej wymaga znacznych ilości gotówki, finansowania budowy od banków i innych zasobów kapitałowych (np. inwestorzy instytucjonalni lub publiczni).

Na poziomie potrzeb zewnętrznego finansowania Grupy, perspektywa rozwoju zobowiązań Grupy zależy od projektów w realizacji oraz możliwości finansowych. Grupa aktualnie zaangażowana jest w realizację następujących projektów: (i) Palais Hansen, Kempinski Hotel\*\*\*\*\*, Wiedeń oraz nieruchomość biurowa Zeppelin AIRPORTCITY St. Petersburg, (iii) nieruchomość biurowa Erzsebet office tower 2, Budapeszt.

Na etapie projektowania znajdują się obecnie następujące projekty: (i) centrum konferencyjne Landsberger Höfe, Berlin, (ii) Multidevelopment, Kraków, (iii) nieruchomości biurowe AIRPORTCITY St. Petersburg (etap III), (iv) rozbudowa hotelu Chopin, Kraków i UBX 3, Berlin. Zakończenie realizacji powyższych projektów znajdujących się obecnie na etapie projektowania zostało zaplanowane na lata 2014 - 2016.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

Grupa zamierza sfinansować około 60%-70% łącznych kosztów projektów inwestycyjnych za pomocą bankowego finansowania dłużnego, podczas gdy pozostała część zostanie pokryta ze środków własnych. Obecnie Grupa nie zamierza rozpoczynać nowych projektów dopóki nie uzyska finansowania z banku i dopóki nie zostanie osiągnięty określony poziom wynajmu powierzchni przez rozpoczęciem etapu budowy.

Ogólnie Grupa zamierza nadal prowadzić konserwatywną politykę finansową i na przestrzeni 2-4 lat planuje sprzedać niektóre swoje niezasadnicze aktywa (ang. *non-core assets*) o wartości 171,3 mln EUR (uwzględniając wycenę CBRE z czerwca 2012 r.)



*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

## OGRANICZENIA MOŻLIWOŚCI NABYWANIA OBLIGACJI

### Rzeczpospolita Polska

Oferta Publiczna prowadzona jest wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w drodze oferty publicznej skierowanej wyłącznie do Inwestorów, z których każdy może złożyć ofertę nabycia Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie niższej niż 220 000 złotych (tj. o wartości nie niższej, w dniu poprzedzającym datę Memorandum Ofertowego będącym dniem ustalenia ceny emisyjnej Obligacji niż równowartość 50 000 euro wyrażona w złotych polskich) i w związku z tym nie podlegającej obowiązkowi prospektowemu na podstawie art. 7 ust. 3 pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej. W związku z Ofertą Spółka przeprowadzi ograniczone działania promocyjne poza granicami Polski, skierowane wyłącznie do inwestorów zagranicznych, zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na terytorium, na którym prowadzone będą te działania związane z Ofertą. Poza granicami Rzeczypospolitej Polski, niniejsze Memorandum Ofertowe nie może być traktowane jako propozycja bądź oferta nabycia papierów wartościowych.

### Europejski Obszar Gospodarczy

W żadnym Państwie Członkowskim, które dokonało implementacji Dyrektywy Prospektowej (wyłączając Polskę) (każde z takich państw zwane dalej „**Odpowiednim Państwem Członkowskim**”), Oferujący oświadczyli oraz uzgodnili, iż nie przeprowadzili oraz nie przeprowadzą oferty publicznej Obligacji w Odpowiednim Państwie Członkowskim, w sposób inny niż w ramach następujących wyjątków przewidzianych przez Dyrektywę Prospektową, jeżeli wyjątki te zostały implementowane w danym Odpowiednim Państwie Członkowskim:

- oferta zostanie skierowana do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu Dyrektywy Prospektowej;
- oferta zostanie skierowana do podmiotów prawnych spełniających dwa lub więcej następujących kryteriów: (i) zatrudniających średnio co najmniej 250 pracowników w poprzednim roku obrotowym, (ii) posiadających sumę bilansową przekraczającą 43 000 000 EUR, oraz (iii) posiadających roczne obroty netto ponad 50 000 000 EUR według ostatniego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- oferta zostanie skierowana do mniej niż 150 osób fizycznych lub prawnych w danym Odpowiednim Państwie Członkowskim lub do mniej niż 150 osób fizycznych lub prawnych we wszystkich Państwach Członkowskich, w zależności od metody obliczeń przewidzianej w odpowiednich regulacjach prawnych takiego Odpowiedniego Państwa Członkowskiego; oraz
- we wszelkich innych okolicznościach, o których mowa w art. 3(2) Dyrektywy Prospektowej;

pod warunkiem, iż: (i) żadna z takich ofert Obligacji nie doprowadzi do obowiązku publikacji prospektu przez Spółkę lub Oferujących na podstawie Art. 3 Dyrektywy Prospektowej; oraz (ii) którakolwiek z tych osób fizycznych lub prawnych („**Dozwolony Inwestor**”) może nabyć takie Obligacje wyłącznie we własnym imieniu, a nie w celu odsprzedaży Obligacji lub umieszczenia ich w którymkolwiek Odpowiednim Państwie Członkowskim (z wyjątkiem odsprzedaży innym Dozwolonym Inwestorom) albo na rachunek innego Dozwolonego Inwestora; lub (iii) którykolwiek Dozwolony Inwestor będzie mógł nabyć takie Obligacje na podstawie Oferty przeprowadzonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej wyłącznie na rachunek innych osób lub podmiotów będących dozwolonymi inwestorami w rozumieniu Art. 8 ust. 1 Ustawy o Ofercie Publicznej.

Nabycie przez inwestora Obligacji w Odpowiednim Państwie Członkowskim zostanie uznane za złożenie przez tego inwestora oświadczenia i zapewnienia wobec Spółki oraz Oferujących, że inwestor ten jest Dozwolonym Inwestorem oraz że zastosował się do wszelkich innych ograniczeń mających zastosowanie w takim Odpowiednim Państwie Członkowskim.

Na potrzeby niniejszego Memorandum Ofertowego, termin „oferta publiczna Obligacji” w stosunku do jakichkolwiek Obligacji w jakimkolwiek Odpowiednim Państwie Członkowskim oznacza przekazanie, w jakiegokolwiek formie oraz w dowolny sposób, wystarczających informacji o warunkach oferty i o oferowanych Obligacjach w celu umożliwienia inwestorowi podjęcia decyzji o nabyciu lub objęciu Obligacji, z uwzględnieniem zmian wprowadzonych w danym Odpowiednim Państwie Członkowskim za pośrednictwem jakiegokolwiek regulacji wdrażającej Dyrektywę Prospektową w takim Odpowiednim Państwie Członkowskim.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

Ani Memorandum Ofertowe, ani żadne inne materiały ofertowe nie zostały poddane procedurze rejestracji przez Komisję Nadzoru Finansowego w Zjednoczonym Królestwie (ang. *Financial Services Authority*). Ponadto, w Zjednoczonym Królestwie Memorandum Ofertowe może być dystrybuowane wyłącznie wśród i adresowane wyłącznie do (a) osób posiadających zawodowe doświadczenie w kwestiach inwestycyjnych, o których mowa w art. 19(5) Zarządzenia w sprawie promocji finansowej z 2005 r. wydanego na podstawie brytyjskiej Ustawy o Rynkach i Usługach Finansowych (ang. *Financial Services and Markets Act*) z 2000 r., ze zm. („**Zarządzenie**”) lub (b) podmiotów o znacznej wartości netto, o których mowa w art. 49(2)(a)-(d) Zarządzenia lub (c) osób, którym można w inny zgodny z prawem sposób przekazać Memorandum Ofertowe („**Właściwe Osoby**”).

W Państwie Członkowskim innym niż Zjednoczone Królestwo mogą obowiązywać dodatkowe zasady i przepisy (przyjęte w takim państwie lub jurysdykcji w obrębie Europejskiego Obszaru Gospodarczego) odnoszące się do Obligacji lub rozpowszechniania bądź publikacji Memorandum Ofertowego lub jakichkolwiek innych materiałów ofertowych lub reklam. Osoby posiadające Memorandum Ofertowe powinny zapoznać się z wszelkimi tego rodzaju ograniczeniami dotyczącymi rozpowszechniania Memorandum Ofertowego oraz oferty Obligacji obowiązującymi w takim Państwie Członkowskim oraz ich przestrzegać.

### **Federacja Rosyjska**

Obligacje nie były i nie będą oferowane, sprzedawane ani przekazywane w inny sposób do lub na rzecz podmiotów zamieszkałych, mających siedzibę, utworzonych lub mających miejsce zwykłego pobytu w Federacji Rosyjskiej, ani żadnej osobie przebywającej na terytorium Federacji Rosyjskiej, chyba że takie działanie będzie dozwolone zgodnie z prawem rosyjskim. Ani emisja Obligacji, ani Memorandum Ofertowe, nie są przeznaczone do zgłoszenia ani zarejestrowania w Federalnej Służbie Rynków Finansowych Federacji Rosyjskiej. Informacje zawarte w niniejszym Memorandum Ofertowym nie stanowią oferty, reklamy czy zaproszenia do składania ofert, sprzedaży, wymiany czy innego rozporządzania Obligacjami w Federacji Rosyjskiej ani na rzecz jakichkolwiek rosyjskich osób lub podmiotów.

### **Stany Zjednoczone Ameryki**

Obligacje nie zostały i nie zostaną zarejestrowane zgodnie z Amerykańską Ustawą o Papierach Wartościowych z 1933 r., ze zm. ani przez żaden inny organ regulujący obrót papierami wartościowymi jakiegokolwiek innego Stanu lub jurysdykcji w Stanach Zjednoczonych i nie mogą być oferowane ani sprzedawane w Stanach Zjednoczonych Ameryki na rachunek ani na rzecz jakichkolwiek rezydentów amerykańskich (ang. *U.S. persons*) (osób fizycznych lub prawnych).

### **Ograniczenia ogólne**

W niektórych jurysdykcjach rozpowszechnianie Memorandum Ofertowego oraz oferta Obligacji mogą podlegać ograniczeniom prawnym. Osoby, które uzyskają Memorandum Ofertowe lub nabędą Obligacje, powinny zapoznać się z wszelkimi ograniczeniami tego rodzaju i przestrzegać takich ograniczeń oraz zasad. Ani Spółka, ani Oferujący nie ponoszą odpowiedzialności z tytułu naruszenia postanowień prawa obowiązujących lub wiążących takie osoby.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

## SKRÓTY I DEFINICJE

Następujące sformułowania użyte w Memorandum Ofertowym mają znaczenie podane poniżej, chyba że z kontekstu wynika inaczej:

<b>Aktywa</b>	Wszystkie aktywa wskazane w zwykle publikowanym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym, powiększone o Ukryte Rezerwy. Jeśli wartość aktywów wskazanych w zwykle publikowanym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jest wyznaczana zgodnie z Metodą Wartości Godziwej, wartość aktywów nie będzie powiększana o Ukryte Rezerwy.
<b>Cena Emisyjna</b>	PLN 1 000 za obligację.
<b>Data Emisji</b>	data, w której Obligacje zostały zarejestrowane przez KDPW zgodnie z art. 5a pkt 2 Ustawy o Obligacjach, w sposób umożliwiający identyfikację Obligatariuszy zgodnie z pkt. 3.1 Warunków Emisji.
<b>Data Wcześniejszego Wykupu</b>	zdefiniowane w pkt. 7.3. Warunków Emisji.
<b>Doradca Finansowy</b>	Q-Advisers GmbH, który działał jako doradca finansowy w związku z Ofertą i nie jest w inny sposób zaangażowany w dystrybucję Obligacji, z wyjątkiem roli podmiotu współdziałającego z Globalnym Koordynatorem. Q-Advisers GmbH jest agentem zależnym spółki Q Investment Management & Advisory Ltd, REG. NO. HE 281096, spółki utworzonej i istniejącej na podstawie przepisów prawa Republiki Cypru i podlegającej nadzorowi cypryjskiej Komisji Papierów Wartościowych o numerze licencji 146/11.
<b>Dyrektywa Prospektowa</b>	Dyrektywa 2003/71/EC Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej z 4 października 2003 roku, w sprawie prospektu emisyjnego publikowanego w związku z publiczną ofertą lub dopuszczeniem do obrotu papierów wartościowych i zmieniająca dyrektywę 2001/34/WE, ze zmianami.
<b>Dzień Roboczy</b>	oznacza każdy dzień od poniedziałku do piątku (z wyjątkiem dni ustawowo wolnych w Polsce i Austrii)
<b>Dzień Wykupu</b>	31 marca 2016 r.
<b>EURO, EUR</b>	oznacza walutę obowiązującą w strefie Euro.
<b>Europa Środkowa i Wschodnia</b>	Węgry, Polska, Rumunia, Czechy, Estonia, Grecja, Litwa, Łotwa, Słowacja, Słowenia, Chorwacja, Bośnia i Hercegowina, Bułgaria, Serbia, Czarnogóra, Macedonia, Albania, Ukraina, Białoruś, Turcja.
<b>Globalny Koordynator</b>	WOOD & Company Financial Services a.s.
<b>Grupa</b>	Spółka łącznie z jej spółkami zależnymi.
<b>Inwestor</b>	oznacza zarówno Inwestora Indywidualnego jak i Inwestora Instytucjonalnego
<b>Inwestor Indywidualny</b>	osoba fizyczna mająca pełną zdolność do czynności prawnych, które składają Ofertę Nabycia Obligacji

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

<b>Inwestor Instytucjonalny</b>	osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej składająca Ofertę Nabycia Obligacji za pośrednictwem Oferującego
<b>KDPW</b>	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
<b>KNF</b>	Komisja Nadzoru Finansowego
<b>Kodeks Cywilny</b>	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dziennik Ustaw 1964, nr 16, poz. 93, ze zm.)
<b>Kwota Wykupu</b>	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji.
<b>Marża Odsetkowa</b>	oznacza marżę odsetkową, której wysokość zostanie podana do wiadomości Inwestorów, na rzecz których zostanie dokonany przydział Obligacji zgodnie z Memorandum Ofertowym.
<b>Memorandum Ofertowe</b>	oznacza niniejsze memorandum sporządzone przez Spółkę na potrzeby Oferty. Memorandum Ofertowe nie stanowi prospektu i nie zostało oraz nie zostanie zatwierdzone przez organ regulacyjny w jakiegokolwiek jurysdykcji.
<b>Obligacje</b>	oznacza do 80 000 niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 000 PLN każda, których łączna wartość nominalna może osiągnąć 80 000 000 PLN.
<b>Obligatariusz</b>	oznacza osobę, na której rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez Uczestnika Depozytu lub KDPW zapisana jest co najmniej jedna Obligacja.
<b>Oferta</b>	oznacza ofertę publiczną Obligacji, przeprowadzaną wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, skierowaną do Inwestorów, z których każdy może nabyć Obligacje o wartości równej co najmniej 220 000 PLN (tj. o wartości nie niższej, w dniu poprzedzającym datę Memorandum Ofertowego będącym dniem ustalenia ceny emisyjnej Obligacji niż równowartość 50 000 euro wyrażona w złotych polskich) i w związku z tym zwolnione z wymogu prospektowego zgodnie z art. 7 ust. 3 pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej).
<b>Oferty Nabycia</b>	pisemne oświadczenie Inwestora wskazujące liczbę Obligacji, które Inwestor składający Ofertę Nabycia zobowiązuje się nabyć, zawierające informacje wskazane w: (i) Załączniku 2 Część I do niniejszego Memorandum Ofertowego dla Inwestorów Instytucjonalnych, lub (ii) Załączniku 2 Część II A i B do niniejszego Memorandum Ofertowego dla Inwestorów Indywidualnych
<b>Oferujący</b>	WOOD & Company Financial Services a.s. oraz Dom Inwestycyjny Investors S.A.
<b>Okres Odsetkowy</b>	zdefiniowany w pkt 1.1.21 w Warunków Emisji
<b>PLN</b>	polski złoty, prawny środek płatniczy obowiązujący w Rzeczypospolitej Polskiej.
<b>Potwierdzenie przydziału</b>	Potwierdzenie przydziału Obligacji zgodnie z Załącznikiem 3 do niniejszego Memorandum Ofertowego.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

<b>Przypadki Naruszenia</b>	zdefiniowane w Art. 7.1 Warunków Emisji.
<b>Put Period</b>	oznacza okres 45 dni od dnia wystąpienia Przypadku Naruszenia, lecz nie dłuższy niż do dnia, w którym taki Przypadek Naruszenia już nie występuje
<b>Q-Advisers</b>	Q-Advisers GmbH, Doradca Finansowy.
<b>Rada Nadzorcza</b>	Rada Nadzorcza Spółki
<b>Regulamin KDPW</b>	oznacza regulamin KDPW uchwalany przez radę nadzorczą KDPW zgodnie z art. 50 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi lub na innej podstawie prawnej, która zastąpi powyższą podstawę prawną, obowiązującą w danym czasie.
<b>Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe</b>	odpowiednio, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy lub niezbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pół roku obrotowego, które zostało opublikowane przez Emitenta zgodnie z odpowiednimi przepisami.
<b>Spółka, Emitent, Warimpex</b>	Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, zarejestrowany w pod adresem Floridsdorfer Hauptstrasse 1, A-1210, Wiedeń. Z numerem rejestracyjnym Austriackich Spółek, FN 78485w.
<b>Spółki Zależne lub Jednostki Zależne</b>	Oznacza spółki zależne lub stowarzyszone Emitenta zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 24 ( <i>Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych</i> ).
<b>Szczegółowe Zasady</b>	oznacza Szczegółowe Zasady Działania KDPW ze zmianami.
<b>USD</b>	dolar amerykański, prawny środek płatniczy obowiązujący w Stanach Zjednoczonych Ameryki.
<b>Ustawa o Obligacjach</b>	ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dziennik Ustaw 2001, nr 120, poz. 1300, ze zm.)
<b>Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi</b>	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jednolity, Dziennik Ustaw z 2010 r. nr 211, poz. 1338, ze zm.)
<b>Ustawa o Ofercie Publicznej</b>	ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2009 roku, Nr 185, poz. 1439, ze zmianami).
<b>Walne Zgromadzenie</b>	walne zgromadzenie Spółki.
<b>Warunki Emisji</b>	Warunki Emisji Obligacji opisane w Załączniku nr 1 Memorandum Informacyjnego.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

**Istotna Spółka Zależna**

oznacza spółkę zależną:

- (a) która posiada nieruchomości o wartości przekraczającej 20 000 000 EUR (ustalanej pro rata biorąc pod uwagę udział Emitenta),
- (b) której aktywa stanowią nie mniej niż 10% skonsolidowanych aktywów Emitenta,

w każdym przypadku zgodnie z ustaleniami dokonanymi na podstawie najnowszego w danej dacie opublikowanego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

**Wcześniejszy Wykup**

zdefiniowane w pkt. 7.2. Warunków Emisji.

**Współmenedżerowie Oferty**

WOOD & Company Financial Services a.s. oraz Dom Inwestycyjny Investors S.A.

**Zarząd**

Zarząd Spółki

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

## ZAŁĄCZNIK 1 WARUNKI

### WARUNKI EMISJI

Niniejszy dokument (Warunki Emisji) określa warunki emisji niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji serii C, o wartości nominalnej 1 000 PLN każda („**Obligacje**”), emitowanych przez **Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft**, spółkę prawa austriackiego, z siedzibą w Wiedniu (A-1210), Floridsdorfer Hauptstrasse 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem FN 78485w („**Emitent**”). Obligacje emitowane są zgodnie z Ustawą o Obligacjach, na podstawie: (i) uchwały zarządu Emitenta z dnia 16 listopada 2010 roku (ii) uchwały zarządu Emitenta z dnia 14 lutego 2013 roku, zatwierdzającej Warunki Emisji oraz Memorandum Ofertowe oraz uchwały z dnia 4 marca 2013 roku zatwierdzającej emisję Obligacji, a także uchwał Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 14 lutego 2013 roku oraz z dnia 4 marca 2013 roku, zatwierdzających uchwały Zarządu Emitenta w przedmiocie emisji Obligacji (zob. Rozdział 4 niniejszego Memorandum).

#### 1 DEFINICJE

- |        |  |  |
|--------|--|--|
| 1.1    | Terminy pisane wielką literą, które nie zostały zdefiniowane w innym miejscu, posiadają znaczenia przypisane im poniżej. |  |
| 1.1.1  | “Agent”  | oznacza Dom Inwestycyjny Investors S.A.  |
| 1.1.2  | “Aktywa”   | Wszystkie aktywa wskazane w zwykłe publikowanym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym, powiększone o Ukryte Rezerwy. Jeśli wartość aktywów wskazanych w zwykłe publikowanym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym jest wyznaczana zgodnie z Metodą Wartości Godziwej, wartość aktywów nie będzie powiększana o Ukryte Rezerwy. |
| 1.1.3  | “Dzień Przydziału”   | oznacza dzień, w którym Emitent dokona przydziału Obligacji na rzecz Inwestorów zgodnie z Memorandum Ofertowym.  |
| 1.1.4  | “Marża Odsetkowa”  | oznacza Marżę Odsetkową, której wysokość zostanie ustalona w Dniu Przydziału i podana do wiadomości Inwestorów, na rzecz których zostanie dokonany przydział Obligacji.  |
| 1.1.5  | “Obligatariusz”  | oznacza osobę, na której rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez Uczestnika KDPW albo KDPW zapisana jest co najmniej jedna Obligacja.  |
| 1.1.6  | “Obligacje”  | oznacza niezabezpieczone, zdematerializowane obligacje na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 000 PLN każda, wyemitowane przez Emitenta, a „ <b>Obligacja</b> ” oznacza jedną sztukę takich Obligacji.  |
| 1.1.7  | “Ustawa o Obligacjach”   | oznacza ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r., nr 120, poz. 1300, ze zm.) lub akt prawny, który zastąpi tą ustawę.  |
| 1.1.8  | “Dzień roboczy”  | oznacza każdy dzień od poniedziałku do piątku (z wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy w Polsce i w Austrii).  |
| 1.1.9  | “Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe”  | Zbadane skonsolidowane sprawozdani finansowe Emitenta za rok obrotowy lub niezbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pół roku obrotowego, które zostało opublikowane przez Emitenta zgodnie z odpowiednimi przepisami.  |
| 1.1.10 | “Depozyt”  | oznacza ewidencję w rozumieniu art.5a ust.2 Ustawy o Obligacjach, prowadzoną przez KDPW, w której dokonuje się zapisów pozwalających ustalić Obligatariuszy, stanowiącą depozyt  |

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

		papierów wartościowych w rozumieniu Ustawy o Obrocie.
1.1.11	<b>“Uczestnik Depozytu”</b>	oznacza firmę inwestycyjną lub bank posiadający status uczestnika depozytu w rozumieniu Regulaminu KDPW.
1.1.12	<b>“Szczegółowe Zasady”</b>	oznacza Szczegółowe Zasady Działania KDPW.
1.1.13	<b>“Wcześniejszy Wykup”</b>	posiada znaczenie nadane temu terminowi w Art. 7.2 niniejszych Warunków Emisji.
1.1.14	<b>“Kwota Przedterminowego Wykupu”</b> lub <b>“Kwota Wcześniejszego Wykupu”</b>	oznacza kwotę równą iloczynowi liczby Obligacji podlegających Przedterminowemu (Wcześniejszemu) Wykupowi i Kwoty Wykupu, powiększoną o Odsetki naliczone za okres od dnia rozpoczynającego Okres Odsetkowy, w którym nastąpi Dzień Przedterminowego (Wcześniejszego) Wykupu, do Dnia Przedterminowego (Wcześniejszego) Wykupu (z wyłączeniem tego dnia).
1.1.15	<b>“Dzień Wcześniejszego Wykupu”</b>	posiada znaczenie nadane temu terminowi w Art. 7.3 Warunków Emisji.
1.1.16	<b>“EUR”</b>	oznacza walutę obowiązującą w strefie Euro.
1.1.17	<b>“Przypadki Naruszenia”</b>	posiada znaczenie nadane temu terminowi w Art. 7.1 Warunków Emisji.
1.1.18	<b>“Grupa”</b>	oznacza Spółkę łącznie z jej Spółkami Zależnymi.
1.1.19	<b>“Kwota Odsetek”</b> lub <b>“Odsetki”</b>	oznacza kwotę odsetek brutto należną z tytułu oprocentowania Obligacji w Dniu Płatności Odsetek.
1.1.20	<b>“Dzień Płatności Odsetek”</b>	oznacza dzień: (i) w którym Odsetki są należne i wymagalne zgodnie z Art. 4.4 Warunków Emisji; lub (ii) który jest Dniem Wcześniejszego Wykupu.
1.1.21	<b>“Okres Odsetkowy”</b>	oznacza: (i) w przypadku pierwszego Okresu Odsetkowego – okres rozpoczynający się w Dniu Emisji i kończący się w pierwszym Dniu Płatności Odsetek lub w Dniu Przedterminowego Wykupu (Dniu Wcześniejszego Wykupu), w zależności od przypadku oraz (ii) w przypadku kolejnych Okresów Odsetkowych – okres rozpoczynający się w Dniu Płatności Odsetek za poprzedni Okres Odsetkowy i kończący się, odpowiednio, w Dniu Płatności Odsetek za bieżący Okres Odsetkowy lub w Dniu Przedterminowego Wykupu (Dniu Wcześniejszego Wykupu) albo, w odniesieniu do ostatniego Okresu Odsetkowego, w dniu poprzedzającym Dzień Wykupu.
1.1.22	<b>“Stopa Procentowa”</b>	oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę Odsetkową.
1.1.23	<b>“Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”</b>	oznacza dzień przypadający na trzy Dni Robocze przed pierwszym dniem danego Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać określona Stopa Procentowa.
1.1.24	<b>“Inwestor”</b>	oznacza inwestora, który złożył Emitentowi Ofertę Nabycia Obligacji.
1.1.25	<b>“Dzień Emisji”</b>	oznacza dzień dokonania zapisu Obligacji w Depozycie, zgodnie z Art. 3.1 Warunków Emisji.
1.1.26	<b>“Emitent”</b>	oznacza Warimpex Finanz und Beteiligungs Aktiengesellschaft z siedzibą w Wiedniu (A-1210) przy Floridsdorfer Hauptstrasse 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców pod numerem FN 78485w.



*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

1.1.27	<b>“KDPW”</b>	oznacza Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.
1.1.28	<b>„Istotna Spółka Zależna”</b>	oznacza Spółkę zależną: <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) która posiada nieruchomości o wartości przekraczającej 20 000 000 EUR (ustalanej pro rata biorąc pod uwagę udział Emitenta),</li> <li>(b) której aktywa stanowią nie mniej niż 10% skonsolidowanych aktywów Emitenta,</li> </ul> w każdym przypadku zgodnie z ustaleniami dokonany w podstawie najnowszego w danej dacie opublikowanego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.
1.1.29	<b>“Dzień Przekazania Informacji”</b>	oznacza Dzień Roboczy przypadający pięć Dni Roboczych przed danym Dniem Ustalenia Uprawnionych lub odpowiednio w innym terminie, w przypadku zmiany Szczegółowych Zasad powodującej zmianę regulacji dotyczących terminu Dnia Przekazania Informacji.
1.1.30	<b>“Oferta”</b>	oznacza ofertę publiczną Obligacji, przeprowadzaną wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, skierowaną do Inwestorów, z których każdy może nabyć Obligacje o wartości równej co najmniej 220 000 PLN (tj. o wartości przekraczającej równowartość 50 000 EUR, zgodnie z art. 7 ust. 3 pkt 2 Ustawy o Ofercie Publicznej).
1.1.31	<b>“Memorandum Ofertowe”</b>	oznacza memorandum ofertowe sporządzone przez Spółkę na potrzeby Oferty.
1.1.32	<b>“Kwota do Zapłaty”</b>	oznacza Kwotę Odsetek, Kwotę Przedterminowego Wykupu, Kwotę Wykupu lub Kwotę Wcześniejszego Wykupu, w zależności od przypadku.
1.1.33	<b>“Dzień Płatności”</b>	oznacza Dzień Płatności Odsetek, Dzień Przedterminowego Wykupu, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu, w zależności od przypadku.
1.1.34	<b>“PLN” lub “złoty”</b>	oznacza prawny środek płatniczy obowiązujący w Rzeczypospolitej Polskiej.
1.1.35	<b>“Ustawa o Ofercie Publicznej”</b>	oznacza ustawę o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych z dnia 29 lipca 2005 r. (tekst. jedn. Dz.U. z 2009 r., nr 185, poz. 1439, ze zm.), lub akt prawny, który zastąpi tę ustawę.
1.1.36	<b>“Oferta Nabycia”</b>	oznacza pisemne oświadczenie Inwestora, do którego zostało skierowane Memorandum Ofertowe, o treści zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik 2 do Memorandum Ofertowego, określającą liczbę Obligacji, jaką Inwestor je składający zobowiązuje się nabyć.
1.1.37	<b>“Okres Żądania Wcześniejszego wykupu”</b>	oznacza okres 45 dni od dnia wystąpienia Przypadku Naruszenia, jednakże nie dłużej niż do dnia, w którym Przypadek Naruszenia ustąpił.
1.1.38	<b>“Dzień Ustalenia Uprawnionych”</b>	oznacza: (i) w stosunku do Dni Płatności Odsetek, o których mowa w punkcie (i) definicji „Dnia Płatności Odsetek” powyżej, każdy dzień wskazany w kolumnie „Dzień Ustalenia Uprawnionych” w Art. 4.4 Warunków Emisji lub (ii) w stosunku do innych Dni Płatności, Dzień Roboczy przypadający sześć Dni Roboczych przed danym Dniem Płatności lub, odpowiednio, w innym dniu w przypadku zmiany Szczegółowych Zasad w zakresie wymogów

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

		mających zastosowanie do Dnia Ustalenia Uprawnionych.
1.1.39	<b>“Kwota Wykupu”</b>	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji.
1.1.40	<b>“Dzień Wykupu”</b>	31 marca 2016 r.
1.1.41	<b>“Banki Referencyjne”</b>	oznacza Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A., Bank Polska Kasa Opieki S.A. oraz ING Bank Śląski S.A.
1.1.42	<b>“Stopa Bazowa”</b>	oznacza stopę procentową dla depozytów sześciomiesięcznych publikowaną na ekranie Reuters Monitor Screen, pochodzącą z fixingu około godz. 11 czasu warszawskiego w danym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej. Dla celów niniejszej definicji, ekran Reuters Monitor Screen oznacza ekran WIBO dla usługi Reuters Monitor Service lub jakiegokolwiek inny ekran, który kiedykolwiek zastąpi tak ekran WIBO, zawierający informacje o stopach procentowych oferowanych w rannym czasie dla depozytów denominowanych w złotych. Jeżeli Stopa Bazowa będzie niedostępna, Emitent zażąda od Banków Referencyjnych określenia stopy procentowej oferowanej przez nie wiodącym bankom na warszawskim rynku międzybankowym. W takim przypadku stopa bazowa zostanie określona jako średnia arytmetyczna stóp referencyjnych podanych przez Banki Referencyjne, obliczona przez Emitenta i zaokrąglona, jeżeli będzie to konieczne, do pięciu miejsc po przecinku (przy czym liczbę (0,000005 zaokrągla się w górę). Jeżeli ustalenie Stopy Bazowej zgodnie z postanowieniami powyżej będzie niemożliwe, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako równa stopie obowiązującej w ostatnim poprzednim Dniu Ustalenia Stopy Procentowej.
1.1.43	<b>“Regulamin KDPW”</b>	oznacza regulamin KDPW uchwalany przez radę nadzorczą KDPW zgodnie z art. 50 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi lub na innej podstawie prawnej, która zastąpi powyższą podstawę prawną, obowiązujący w danym czasie.
1.1.44	<b>“Spółka Zależna”</b>	oznacza podmiot, nad którym Emitent posiada bezpośrednią lub pośrednią kontrolę lub posiada ponad 50% udziałów lub akcji takiego podmiotu, a „kontrola” oznacza zdolność do kierowania polityką finansową i operacyjną takiego podmiotu, poprzez własność kapitału uprawniającego do wykonywania prawa głosu, poprzez umowę lub w inny sposób.
1.1.45	<b>“Warunki Emisji”</b>	oznacza niniejsze warunki emisji Obligacji.
1.1.46	<b>“Ustawa o Obrocie Instrumentami Finansowymi”</b>	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. nr 211, poz. 1338, ze zm.), lub inny akt prawny, który zastąpi tą ustawę.

## 2 FORMA OBLIGACJI I SPOSÓB PROWADZENIA DEPOZYTU

- 2.1 Obligacje są papierami wartościowymi emitowanym w serii zgodnie z Ustawą o Obligacjach, zgodnie z którą Emitent oświadcza, iż jest dłużnikiem Obligatariuszy i zobowiązuje się dokonać zapłaty Kwoty Wykupu oraz Odsetek na warunkach i w czasie określonym w niniejszych Warunkach Emisji. Obligacje emitowane są w Rzeczypospolitej Polskiej, jako obligacje na okaziciela i są zdematerializowane.
- 2.2 Prawa wynikające z Obligacji powstają z dniem ich zapisania w Depozycie. Pierwszy zapis w Depozycie zostanie dokonany w Dniu Emisji. Prawa z Obligacji będą przysługiwać osobie, na której rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez Uczestnika Depozytu lub KDPW zapisana jest co najmniej jedna Obligacja.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

- 2.3 Zasady przenoszenia Obligacji w obrocie wtórnym określone są w Regulaminie KDPW i Szczegółowych Zasadach.
- 2.4 Emitent rozważa podjęcie działań mających na celu wprowadzenie Obligacji na alternatywny rynek obrotu Catalyst w ciągu 60 dni od Dnia Emisji.

### 3 STATUS OBLIGACJI

- 3.1 Dniem emisji Obligacji jest dzień, w którym zostanie dokonany w Depozycie zapis Obligacji przydzielonych Inwestorom, którzy w odpowiedzi na skierowane do nich Memorandum Ofertowe złożyli Ofertę Nabycia Obligacji („**Dzień Emisji**”). Szczegółowe zasady dokonywania przydziału Obligacji zawiera Memorandum Ofertowe.
- 3.2 Obligacje stanowią bezwarunkowe, bezpośrednie, niepodporządkowane i niezabezpieczone zobowiązanie Emitenta do świadczeń określonych w Warunkach Emisji, wykonywalne zgodnie z ich treścią. Obligacje będą jednocześnie i w takim samym stopniu spłacane oraz mają równe pierwszeństwo z przyszłymi niezabezpieczonymi i niepodporządkowanymi zobowiązaniami Emitenta, z zastrzeżeniem zobowiązań, które na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa podlegają wcześniejszemu zaspokojeniu.

### 4 OPROCENTOWANIE

- 4.1 Obligacje będą oprocentowane począwszy od pierwszego dnia pierwszego Okresu Odsetkowego, według Stopy Bazowej ustalonej w każdym Dniu Ustalenia Stopy Procentowej powiększonej o Marżę Odsetkową, corocznie, z zastrzeżeniem postanowień pkt. 4.6 poniżej („**Stopa Procentowa**”). Dla potrzeb obliczeń przyjmuje się, iż rok ma 365 dni.
- 4.2 Odsetki przypadające na jedną Obligację będą naliczane według następującej formuły:

$$K = \frac{N * O * L}{365}$$

Gdzie:

**K** oznacza Kwotę Odsetek za dany Okres Odsetkowy od jednej Obligacji,

**N** oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

**O** oznacza Stopę Procentową, oraz

**L** oznacza liczbę dni w tym Okresie Odsetkowym.

- 4.3 Najpóźniej w każdym Dniu Przekazania Informacji (wyłączając pierwszy Dzień Przekazania Informacji) Emitent dokona wyliczenia Kwoty do Zapłaty należnej z tytułu Obligacji w najbliższym Dniu Płatności zgodnie z § 117 ust. 1 pkt 1 Szczegółowych Zasad oraz zawiadomi KDPW o najbliższym Dniu Ustalenia Uprawnionych, Dniu Płatności oraz o Kwocie do Zapłaty przypadającej do zapłaty w najbliższym Dniu Płatności, zgodnie z § 117 ust. 1 Szczegółowych Zasad.
- 4.4 Z zastrzeżeniem postanowień Art. 4.6 poniżej oraz w przypadku płatności Odsetek w Dniu Wcześniejszego Wykupu, Odsetki płatne są w PLN zgodnie z postanowieniami Regulaminu KDPW, w Dniach Płatności Odsetek wskazanych w tabeli poniżej:

Rok	Okres Odsetkowy	Dzień Ustalenia Uprawnionych	Dzień Płatności Odsetek
1.	pierwszy	20 września 2013 r.	30 września 2013 r.
	drugi	21 marca 2014 r.	31 marca 2014 r.
2.	trzeci	22 września 2014 r.	30 września 2014 r.
	czwarty	23 marca 2014 r.	31 marca 2015 r.
3.	piąty	22 września 2015 r.	30 września 2015 r.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

Rok	Okres Odsetkowy	Dzień Ustalenia Uprawnionych	Dzień Płatności Odsetek
	szósty	22 marca 2016 r.	31 marca 2016 r.

4.5 Naliczanie Odsetek od Obligacji, które nie zostały wcześniej wykupione zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, ustanie w Dniu Wykupu, chyba że Emitent w sposób nieuzasadniony odmówi lub wstrzyma wypłatę Kwoty Wykupu.

4.6 Jeżeli Dzień Płatności świadczeń pieniężnych z tytułu Obligacji będzie przypadać na dzień niebędący Dniem Roboczym, Obligatariusz otrzyma świadczenie pieniężne pierwszego Dnia Roboczego przypadającego po Dniu Płatności, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie ani innych należności z tytułu takiej odroczonej płatności.

4.7 Wszelkie płatności Kwot do Zapłaty będą dokonywane zgodnie z Regulaminem KDPW i Szczegółowymi Zasadami.

## 5 OPODATKOWANIE

5.1 Wszystkie kwoty płatne z tytułu Obligacji wypłacane będą bez jakichkolwiek potrąceń lub odliczeń z tytułu lub na rzecz jakichkolwiek, mających zastosowanie obecnie lub w przyszłości, podatków, opłat lub należności publicznoprawnych jakiegokolwiek rodzaju, chyba że potrącenie lub odliczenie takich podatków, opłat lub należności publicznoprawnych wymagane jest z mocy prawa.

5.2 Jeżeli konieczne jest dokonanie odliczenia lub potrącenia jakiegokolwiek podatku, a Obligatariusz nie przekaze we właściwym terminie Uczestnikowi Depozytu prowadzącemu rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza informacji i dokumentów, z aktualnym certyfikatem rezydencji podatkowej włącznie, niezbędnych dla zastosowania podatku wedle obniżonej lub zerowej stawki podatkowej, podatek zostanie pobrany w pełnej wysokości, a Emitent nie dokona żadnego ubruttowania płatności w celu zrekompensowania odliczonego lub potrąconego podatku.

5.3 Na podstawie informacji uzyskanych od Uczestnika Depozytu prowadzącego rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza zgodnie z § 117 Szczegółowych Zasad, Emitent obliczy, potrąci i wpłaci podatek dochodowy należny z tytułu jakiegokolwiek Kwoty do Zapłaty zapłaconej na rzecz Obligatariusza, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa i Szczegółowe Zasady stanowią inaczej.

5.4 Każdy Obligatariusz poinformuje odpowiedniego Uczestnika Depozytu prowadzącego rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza w terminach umożliwiających temu ostatniemu przedstawienie informacji wymaganych zgodnie z § 117 Szczegółowych Zasad w zakresie tego, czy Obligatariusz jest zobowiązany do zapłaty jakiegokolwiek podatku z tytułu Obligacji. W szczególności, Obligatariusz będący nierezydentem w rozumieniu polskiego prawa podatkowego, jest zobowiązany do dostarczenia Uczestnikowi Depozytu prowadzącemu rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza, w celu przekazania Emitentowi, informacji, o których mowa w § 117 ust. 1 pkt 7 Szczegółowych Zasad w celu dalszego przekazania ich do Emitenta.

5.5 Niezależnie od postanowień Art. 5.4 powyżej, Emitent może zażądać od każdego Obligatariusza informacji lub dokumentów dotyczących statusu podatkowego takiego Obligatariusza, jakie mogą być wymagane zgodnie z odpowiednimi przepisami prawa.

5.6 Każdy Obligatariusz niebędący polskim rezydentem w rozumieniu przepisów prawa podatkowego zobowiązuje się, niezwłocznie po nabyciu Obligacji, przekazać Uczestnikowi Depozytu prowadzącemu rachunek papierów wartościowych danego Obligatariusza certyfikat rezydencji podatkowej w celu dalszego przekazania go do Emitenta.

## 6 WYKUP OBLIGACJI

6.1 Obligacje, które nie zostały przedterminowo wykupione zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji, zostaną wykupione przez Emitenta w Dniu Wykupu. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę Kwoty Wykupu.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

- 6.2 Kwoty Wykupu Obligacji zostaną zapłacone przez Emitenta w Dniu Wykupu na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Uprawnionych przypadającym bezpośrednio przed Dniem Wykupu.

## **7 PRZYPADKI NARUSZENIA**

- 7.1 Następujące okoliczności, chyba że ustaną, uznaje się za przypadki naruszenia uprawniające Obligatariuszy do złożenia żądania Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w Art. 7.2 („**Przypadki Naruszenia**”):

- 7.1.1 **Niedokonanie płatności z tytułu Obligacji** – Emitent nie dokona płatności jakiegokolwiek świadczenia pieniężnego z tytułu Obligacji w pierwotnie ustalonym terminie płatności i płatność taka nie zostanie uzupełniona w terminie 14 dni od pierwotnie ustalonego terminu płatności,

- 7.1.2 **Wykluczenie z obrotu akcji Emitenta**- akcji Emitenta zostaną wykluczone z obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Wiedniu lub Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

- 7.1.3 **Brak spłaty zobowiązań**- Emitent nie spłaci wymagalnych i niespornych zobowiązań w kwocie nie niższej niż 20 000 000 EUR w terminie 30 dni od dnia wymagalności.

- 7.1.4 **Niewypłacalność** – Emitent bądź Istotna Spółka zależna stanie się niewypłacalna, co dla celów niniejszego Memorandum oznacza:

- (a) sytuację w której likwidator, syndyk masy upadłościowej, administrator bądź podobny urzędnik powołuje się na trudną sytuację Emitenta (z wyłączeniem sytuacji, gdy którakolwiek z tych osób jest zwolniona w ciągu czterdziestu pięciu (45) dni od powołania); lub
- (b) zawarcie przez Emitenta lub Istotną Spółkę Zależną układu lub porozumienia z ogółem wierzycieli lub na ich rzecz; lub
- (c) dokonanie przez Emitenta bądź Istotne Spółki Zależne jakiegokolwiek reorganizacji bądź zawarcie porozumienia wymagających zgody wierzycieli, lub
- (d) podjęcie uchwały o likwidacji Emitenta lub Istotnej Spółki Zależnej, chyba że aktywa likwidowanego podmiotu zostaną przejęte przez wypłacalny podmiot należący do Grupy; lub
- (e) Emitent lub Istotna Spółka Zależna stanie się niezdolny, lub przyzna się do niemożności spłaty swoich długów w rozumieniu odpowiednich przepisów prawa upadłościowego bądź wartość jej aktywów będzie mniejsza od kwoty zobowiązań, lub Emitent lub jego Spółki Zależne wstrzymają dokonywanie płatności (kapitału, premii, (o ile taka występuje) lub odsetek) wobec swoich wierzycieli

- 7.1.5 Zaprzestanie działalności lub zmiana profile działalności- zarzucenie głównej działalności przez Grupę.

- 7.1.6 Wypłata zbyt wysokiej dywidendy - Emitent wypłaci w danym roku obrotowym dywidendę w kwocie przekraczającej 50% zysku netto wykazanego w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za ostatni rok obrotowy.

- 7.2 W przypadku wystąpienia któregokolwiek z Przypadków Naruszenia każdy z Obligatariuszy jest uprawniony do żądania na piśmie, w trakcie trwania Okresu Żądania Wcześniejszego Wykupu, wcześniejszego wykupu Obligacji posiadanych przez takiego Obligatariusza („**Wcześniejszy Wykup**”). W żądaniu Wcześniejszego Wykupu Obligatariusz powinien wskazać podstawę żądania Wcześniejszego Wykupu oraz liczbę Obligacji przedstawianych do Wcześniejszego Wykupu, przedkładając świadectwo depozytowe wystawione przez Uczestnika Depozytu, obejmujące Obligacje objęte żądaniem Wcześniejszego Wykupu i z terminem ważności do Dnia Wcześniejszego Wykupu.

- 7.3 W przypadku wystąpienia przypadków naruszenia, o których mowa w Art. 7.1 Warunków Emisji, Wcześniejszy Wykup Obligacji Obligatariuszy, którzy wykonali uprawnienie do żądania Wcześniejszego Wykupu nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym po upływie okresu trzech miesięcy od dnia zgłoszenia żądania Wcześniejszego Wykupu przez Obligatariusza („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”).

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

- 7.4 Wcześniejszy Wykup nastąpi poprzez zapłatę Kwoty Wcześniejszego Wykupu w Dniu Wcześniejszego Wykupu.

## **8 ZAWIADOMIENIA**

- 8.1 Zawiadomienia i ogłoszenia Emitenta skierowane do Obligatariuszy będą uznane za ważne dokonane po upływie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia umieszczenia zawiadomienia lub ogłoszenia w języku angielskim na stronie internetowej Emitenta pod adresem [www.warimpex.com](http://www.warimpex.com).

- 8.2 Zawiadomienia do Emitenta powinny być kierowane na następujący adres:

Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft  
Floridsdorfer Hauptstrasse 1  
A-1210 Vienna, Austria  
Do wiadomości: Zarząd

## **9 STATUS AGENTA**

Emitent powierzył Agentowi realizację określonych czynności związanych z emisją Obligacji na warunkach określonych w umowie zawartej pomiędzy Emitentem a Agentem. Agent ponosi odpowiedzialność w stosunku do Obligatariuszy wyłącznie w zakresie odpowiednich czynności przewidzianych do wykonania przez Agenta. Agent nie ponosi wobec Obligatariuszy odpowiedzialności za wykonanie przez Emitenta zobowiązań wynikających z Obligacji. W przypadku rozwiązania umowy pomiędzy Emitentem a Agentem, Emitent zapewni wykonanie czynności Agenta przewidzianych w Warunkach Emisji przez inny podmiot uprawniony do wykonywania takich czynności.

## **10 ZMIANY**

Zmiany niniejszych Warunków Emisji wymagają zgody wyrażonej przez większość Obligatariuszy posiadających co najmniej 66% Obligacji.

## **11 PRAWO WŁAŚCIWE I JURYSDYKCJA**

### **11.1 Prawo właściwe**

Obligacje są emitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu będą podlegać.

### **11.2 Jurysdykcja**

Wszelkie spory związane z Obligacjami będą podlegać rozstrzygnięciu przez sąd powszechny właściwy dla dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

## **12 RÓŻNE**

### **12.1 Nabywanie obligacji przez Emitenta**

Obligacje mogą być nabywane przez Emitenta wyłącznie w celu umorzenia zarówno w transakcji prywatnej, ofercie publicznej jak i w inny sposób.

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

**ZAŁĄCZNIK 2 CZĘŚĆ I**  
**FORMULARZ OFERTY NABYCIA OBLIGACJI – INWESOTRZY INSTYTUCJONALNI**

**OFERTA NABYCIA NIEZABEZPIECZONYCH, ZDEMATERYALIZOWANYCH OBLIGACJI NA OKAZIATELA SERII C, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1 000 ZŁOTYCH KAŻDA**

Zgodnie z Memorandum Ofertowym sporządzonym przez spółkę **Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft** („Spółka”) w związku z emisją do 80 000 niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej do 80 000 000 PLN („Obligacje”) („Memorandum Ofertowe”), złożone oferty nabycia Obligacji („Oferta Nabycia Obligacji”) będą stanowiły podstawę podjęcia decyzji dotyczącej Marży Odsetkowej i wyboru Inwestorów, którzy otrzymają Potwierdzenie Przydziału. Obligacje zostaną przydzielone w liczbie wskazanej w Potwierdzeniu Przydziału (nie większej niż liczba Obligacji, których nabycie zaoferował Inwestor w złożonej Ofercie Nabycia Obligacji), pod warunkiem ich należytego opłacenia.

Marża Odsetkowa winna wynosić od 5,5% do 6% („Marża Odsetkowa”)

**Każdy Inwestor Instytucjonalny uprawniony jest do złożenia wyłącznie Oferty Nabycia Obligacji obejmującej nie mniej niż 220 Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie niższej 220 000 PLN.**

Oferta Nabycia Obligacji powinna zostać złożona na adres:

**WOOD & Company a.s.**  
**Skylight 9. Piętro, ul. Złota 59, 00-125 Warszawa**  
**Email: [grzegorz.skowronski@wood.com](mailto:grzegorz.skowronski@wood.com)**  
**Nr faksu: +48 22 222 15 56**  
**Nr telefonu: +48 22 222 16 21**

lub

**Dom Inwestycyjny Investors S.A.**  
**Zebra Tower, 16. Piętro, ul. Mokotowska 1, 00-640 Warszawa**  
**Email: [sebastian.siejko@investors.pl](mailto:sebastian.siejko@investors.pl)**  
**Nr faksu: +48 22 378 91 91**  
**Nr telefonu: +48 22 378 91 96**

Oferty Nabycie Obligacji będą przyjmowane do godziny 16:00 (czasu warszawskiego) w dniu 1 marca 2013 r.

Informacje na temat Inwestora Instytucjonalnego:

Nazwa (firma) osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej:

---

Siedziba i adres osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej:

---

Numer faksu lub adres email, na jaki należy wysłać Potwierdzenie Przydziału:

---

Uczestnik KDPW prowadzący rachunek papierów wartościowych na rzecz Inwestora:

---

Numer rachunku papierów wartościowych prowadzonego przez Uczestnika KDPW:

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

**UWAGA:** Odpowiedzialność za prawidłowość powyższych danych, a w szczególności numeru faksu i adres poczty elektronicznej, na który powinno być wysłane Potwierdzenie Przydziału ponosi Inwestor Instytucjonalny.

Maksymalna liczba Obligacji przy maksymalnej Marży Odsetkowej wskazanej poniżej, w stosunku do których Inwestor Instytucjonalny składa niniejszą Ofertę Nabycia Obligacji:

Liczba Obligacji	Marża Odsetkowa	Łączna wartość nominalna Obligacji

**UWAGA:** W przypadku określenia więcej niż jednej Marży Odsetkowej, oferowane liczby Obligacji dla poszczególnych Marż Odsetkowych traktowane będą odrębnie.

#### **OŚWIADCZENIE INWESTORA SKŁADAJĄCEGO OFERTĘ NABYCIA OBLIGACJI**

Ja/My, niżej podpisany/ni, działając w imieniu Inwestora oświadczam/my, że Inwestor:

- 1 akceptuje, Ofertę Nabycia Obligacji jako złożoną na mocy przepisów prawa polskiego dopuszczających przeprowadzenie Oferty bez obowiązku sporządzenia/zatwierdzenia i udostępniania do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego lub memorandum informacyjnego zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej oraz bez obowiązku skierowania przez Emitenta do inwestorów propozycji nabycia w rozumieniu art. 10 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 2 posiada wiedzę i doświadczenie w kwestiach finansowych i gospodarczych, pozwalającą mu na ocenę zasadności oraz ryzyk związanych z nabyciem Obligacji oraz inwestowaniem w Obligacje, a także, że jest zdolny do poniesienia ryzyka gospodarczego związanego z inwestowaniem w Obligacje,
- 3 nie działał na podstawie żadnego przyrzeczenia, oświadczenia lub zapewnienia ani nie został zachęcony do złożenia niniejszej Oferty Nabycia Obligacji żadnym przyrzeczeniem, oświadczeniem lub zapewnieniem, zarówno wyrażonym jak i dorozumianym, dotyczącym przeszłości lub przyszłości,
- 4 akceptuje i przyjmuje do wiadomości, że dostarczone mu Memorandum Ofertowe nie stanowi prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego sporządzonego zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej,
- 5 zapoznał się z treścią Memorandum Ofertowego i Warunkami Emisji oraz akceptuje fakt, że Memorandum Ofertowe wraz z załącznikami stanowi całość informacji dotyczących Oferty, a złożenie Oferty Nabycia Obligacji będzie równoznaczne z potwierdzeniem zapoznania się z informacjami zawartymi w Memorandum Ofertowym oraz akceptacją Warunków Oferty.

Terminy pisane w niniejszej Ofercie Nabycia Obligacji wielką literą posiadały będą znaczenia przypisane im w Memorandum Ofertowym, chyba że postanowiono inaczej.

(pieczęć i podpis Inwestora albo osób działających w jego imieniu)



*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

## **ZAŁĄCZNIK 2 CZĘŚĆ II A**

### **FORMULARZ OFERTY NABYCIA OBLIGACJI – INWESOTRZY INDYWIDUALNI**

**EN**

#### **PURCHASE OFFER FOR SERIES C UNSECURED, DEMATERIALIZED, BEARER BONDS OF WARIMPEX FINANZ- UND BETEILIGUNGS AKTIENGESELLSCHAFT, WITH A NOMINAL VALUE OF PLN 1,000 PER BOND**

In accordance with the offering memorandum drawn up by Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft (the “**Company**”) in connection with the issuance of up to 80,000 series C unsecured, dematerialized, bearer bonds with a nominal value of PLN 1,000 per bond and the total nominal value of up to PLN 80,000,000 (the “**Bonds**”) (the “**Offering Memorandum**”), the submitted purchase offers for the Bonds (the “**Purchase Offer**”) will form the basis for the selection of the Individual Investors who will receive the allotment confirmation of the Bonds. The Bonds shall be allotted in the number specified in the allotment confirmation (which will not exceed the number of the Bonds that the Individual Investor has offered to purchase in the submitted Purchase Offer). The Bonds will be allotted as indicated therein provided that they are duly paid for.

The Base Margin will be determined by the Company, in consultation with the Offering Agents, within the range between 5,5% and 6%.

**Each Individual Investor may only subscribe for no less than 220 Bonds of total nominal value no less than PLN 220,000.**

The Purchase Offers may be submitted in the manner accepted at client service points of the Retail Syndicate Banks: Biuro Maklerskie Alior Bank S.A., Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A., KBC Securities N.V. (Spółka Akcyjna) Oddział w Polsce.

The Purchase Offers must be submitted by 4 pm (Warsaw time) on 1 of March 2013.

By submitting the Purchase Offer, the Individual Investor instructs the Retail Syndicate Bank to issue the settlement instruction.

#### Information about the Individual Investor:

Surname and name, PESEL:

.....

Residential address:

.....

Fax number or email address to which the allotment confirmation should be sent:

.....

KDPW Participant maintaining the securities account for the Individual Investor:

.....

Number of the securities account with KDPW Participant:

.....

**NOTE:** *The Individual Investor takes responsibility for the accuracy of the above information, in particular email address or fax number to which the Allotment Confirmation should be sent.*

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

The maximum number of the Bonds indicated below for which the Individual Investor submits this Purchase Offer:

Number of Bonds	Total value of Bonds

#### **REPRESENTATION OF THE INVESTOR SUBMITTING THE PURCHASE OFFER**

I hereby represent that I:

- 1 accept the Purchase Offer as being submitted under Polish law, which allows for conducting the Offering without the obligation to prepare an issue prospectus or an information memorandum, in accordance with the Public Offering Act, as well as without the Issuer being required to address a purchase proposal to the Investors within the meaning of Article 10.1 of the Bonds Act;
- 2 have the knowledge and experience regarding financial and economic matters enabling myself to assess the suitability of, and risks related to, investing in and purchasing the Bonds, and I am capable of taking the economic risk related to investing in the Bonds;
- 3 have not acted under any commitment, representation or warranty and have not been encouraged to submit this Purchase Offer by any expressed or implied commitment, representation or warranty regarding the past or the future;
- 4 accept that the provided Offering Memorandum is not an issue prospectus or an information memorandum prepared in accordance with the Public Offering Act;
- 5 have read the Offering Memorandum and the Terms and Conditions and accept its content and that the Offering Memorandum and the schedules thereto constitute the entire information regarding the Offering and that submitting the Purchase Offer will be deemed as the confirmation of having become acquainted with the information contained in the Offering Memorandum and of having accepted the Terms and Conditions.

Capitalized terms used herein have the meanings ascribed to them in the Offering Memorandum unless stipulated otherwise herein.

---

Signature of the Individual Investor or person acting on his behalf

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

## **ZAŁĄCZNIK 2 CZĘŚĆ II B**

### **FORMULARZ OFERTY NABYCIA OBLIGACJI – INWESOTRZY INDYWIDUALNI**

**PL**

#### **OFERTA NABYCIA NIEZABEZPIECZONYCH, ZDEMATERYALIZOWANYCH OBLIGACJI NA OKAZIATELA SERII C, O WARTOŚCI NOMINALNEJ 1.000 ZŁOTYCH KAŻDA**

Zgodnie z memorandum ofertowym sporządzonym przez spółkę **Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft („Spółka”)** w związku z emisją do 80 000 niezabezpieczonych, zdematerializowanych obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej do 80 000 000 PLN (**„Obligacje”**) (**„Memorandum Ofertowe”**), złożone oferty nabycia Obligacji (**„Oferta Nabycia Obligacji”**) będą stanowiły podstawę podjęcia decyzji dotyczącej wyboru Inwestorów Indywidualnych, którzy otrzymają potwierdzenie przydziału Obligacji. Obligacje zostaną przydzielone w liczbie wskazanej w potwierdzeniu przydziału (nie większej niż liczba Obligacji, których nabycie zaoferował Inwestor Indywidualny w złożonej Ofercie Nabycia Obligacji), pod warunkiem ich należytego opłacenia.

Marża Odsetkowa zostanie określona przez Spółkę po konsultacji z Oferującymi, i będzie mieścić się w przedziale od 5,5% do 6% (**„Marża Odsetkowa”**)

**Każdy Inwestor Indywidualny jest uprawniony do złożenia Oferty Nabycia Obligacji obejmującej nie mniej niż 220 Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie niższej 220 000 PLN.**

Oferta Nabycia Obligacji powinna zostać złożona w sposób akceptowalny przez punkty obsługi klienta Członków Konsorcjum Detalicznego: Biuro Maklerskie Alior Bank S.A., Dom Inwestycyjny BRE Banku S.A., KBC Securities N.V. (Spółka Akcyjna) Oddział w Polsce.

Oferty Nabycia Obligacji będą przyjmowane do godziny 16:00 (czasu warszawskiego) w dniu 1 marca 2013 r.

Poprzez złożenie Oferty Nabycia Obligacji, Inwestor Indywidualny upoważnia danego Członka Konsorcjum Detalicznego do wydania odpowiednich instrukcji rozliczeniowych.

#### Informacje na temat Inwestora:

Imię i nazwisko, PESEL:

---

Adres zamieszkania:

---

Numer faksu lub adres email, na jaki należy wysłać Potwierdzenie Przydziału:

---

Nazwa Uczestnika KDPW prowadzącego rachunek papierów wartościowych Inwestora Indywidualnego:

---

Numer rachunku papierów wartościowych Inwestora Indywidualnego prowadzonego przez Uczestnika KDPW:

---

**UWAGA:** Odpowiedzialność za prawidłowość powyższych danych, a w szczególności numeru faksu i adresu poczty elektronicznej, na które powinno być wysłane Potwierdzenie Przydziału ponosi Inwestor Indywidualny.

Maksymalna liczba Obligacji, w stosunku do których Inwestor składa niniejszą Ofertę Nabycia Obligacji:

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

Liczba Obligacji	Łączna wartość nominalna Obligacji

#### **OŚWIADCZENIE INWESTORA SKŁADAJĄCEGO OFERTĘ NABYCIA OBLIGACJI**

Ja, niżej podpisany oświadczam, że:

- 1 akceptuję Ofertę Nabycia Obligacji jako złożoną na mocy przepisów prawa polskiego dopuszczających przeprowadzenie Oferty bez obowiązku sporządzenia/zatwierdzenia i udostępniania do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego lub memorandum informacyjnego zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej oraz bez obowiązku skierowania przez Emitenta do inwestorów propozycji nabycia w rozumieniu art. 10 ust. 1 Ustawy o Obligacjach;
- 2 posiadam wiedzę i doświadczenie w kwestiach finansowych i gospodarczych, pozwalającą mi na ocenę zasadności dokonania inwestycji oraz ryzyk związanych z nabyciem Obligacji oraz inwestowaniem w Obligacje, a także, że jestem zdolny do poniesienia ryzyka gospodarczego związanego z inwestowaniem w Obligacje,
- 3 nie działam na podstawie żadnego przyrzeczenia, oświadczenia lub zapewnienia ani nie zostałem zachęcony do złożenia niniejszej Oferty Nabycia Obligacji żadnym przyrzeczeniem, oświadczeniem lub zapewnieniem, zarówno wyrażonym jak i dorozumianym, dotyczącym przeszłości lub przyszłości,
- 4 akceptuję i przyjmuję do wiadomości, że dostarczone mi Memorandum Ofertowe nie stanowi prospektu emisyjnego ani memorandum informacyjnego sporządzanego zgodnie z przepisami Ustawy o Ofercie Publicznej,
- 5 zapoznałem się z treścią sporządzonych w języku angielskim Memorandum Ofertowego i Warunkami Emisji, zrozumiałem je oraz akceptuję fakt, że Memorandum Ofertowe wraz z załącznikami stanowi całość informacji dotyczących Oferty, a złożenie Oferty Nabycia Obligacji będzie równoznaczne z potwierdzeniem zapoznania się z informacjami zawartymi w Memorandum Ofertowym oraz akceptacją Warunków Emisji.

Terminy pisane w niniejszej Ofercie Nabycia Obligacji wielką literą, które nie zostały w niej odrębnie zdefiniowane posiadały będą znaczenia przypisane im w Memorandum Ofertowym.

---

(pieczęć i podpis Inwestora albo osób działających w jego imieniu)

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

### ZAŁĄCZNIK 3 FORMULARZ POTWIERDZENIA PRZYDZIAŁU

Warszawa, \_\_\_\_\_, 2013

Do:

[Nazwa i forma prawna]

[Adres]

(„Inwestor”)

Do wiadomości: [Imię i nazwisko, funkcja]

### POTWIERDZENIE PRZYDZIAŁU

Niniejsze Potwierdzenie Przydziału zostaje dokonane zgodnie z memorandum ofertowym sporządzonym przez spółkę Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft („Spółka”) w związku z emisją do 80 000 sztuk niezabezpieczonych, zdematerializowanych, obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1 000 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej do 80 000 000 PLN („Obligacje”) („Memorandum Ofertowe”) oraz w związku ze złożonym przez Inwestora Formularzem Oferty Nabycia Obligacji.

Niżej podpisany/podpisani, działając w imieniu Oferującego, niniejszym informuję/emy Inwestora, że Marża Odsetkowa wynosi [●], a Inwestorowi zostało przydzielonych [●] Obligacji.

Wpłata na Obligacje w kwocie [●] PLN powinna być dokonana zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum Ofertowym.

Jeżeli Spółka nie uzgodniła innego sposobu rozliczenia transakcji, rachunek prowadzony przez Uczestnika Depozytu powinien być uznany kwotą wymaganą na potrzeby rozliczenia Oferty zgodnie z §11 Szczegółowych Zasad nie później niż o godzinie 10:00 w Dniu Emisji.

Terminy pisane w niniejszym Potwierdzeniu Przydziału wielką literą posiadały będą znaczenia przypisane im w Memorandum Ofertowym, chyba że postanowiono inaczej.

---

W imieniu Oferującego

*Niniejszy dokument jest niewiążącym tłumaczeniem Memorandum Ofertowego sporządzonego w języku angielskim. Wersja angielska jest jedyną wiążącą wersją Memorandum Ofertowego. Przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych dotyczących Obligacji, potencjalni inwestorzy powinni zapoznać się z Memorandum Ofertowym sporządzonym w języku angielskim. Spółka nie gwarantuje zgodności niniejszego tłumaczenia z Memorandum Ofertowym w języku angielskim.*

**ZAŁĄCZNIK 4**  
**WYCIĄG Z UCHWAŁ**

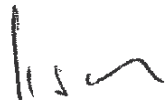
## BESCHLUSS

des Vorstands der  
**WARIMPEX Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft (die „Gesellschaft“)**  
FN 78485 w

am 16. November 2010

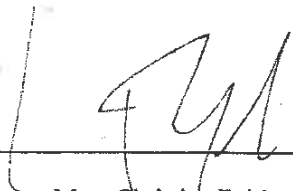
Wir, der Vorstand der Gesellschaft, beschließen ein Emissionsprogramm für Obligationen in Höhe von bis zu PLN 300.000.000 (ca. Euro 75.000.000). Das Emissionsprogramm, welches polnischem Recht unterliegt, wird aus einzelnen, noch zu beschließenden Tranchen, begeben von November 2010 bis Ende Oktober 2013, bestehen. Es stellt Teil des langfristigen Finanzierungsplans der Gesellschaft dar. Die Tranchen werden ausschließlich am polnischen Kapitalmarkt und ohne das Erfordernis eines Emissionsprospekts entweder als öffentliche Emissionen oder als Privatplatzierungen aufgelegt. Die Informationen über die einzelnen Tranchen werden zum Zeitpunkt deren Begebung veröffentlicht werden.

Die Bedingungen jeder Tranche sowie deren Volumina und Begebungszeitpunkt werden in Abhängigkeit von den Finanzierungserfordernissen der Gesellschaft, den Marktbedingungen sowie der Nachfrage seitens der Investoren vereinbart werden. Die Gesellschaft beabsichtigt, Tranchen aus dem Emissionsprogramm im Laufe des vereinbarten Zeitraums und im Einklang mit seiner konservativen Finanzierungspolitik aufzulegen.



Dr. Franz Jurkowitsch

Dkfm. Georg Folian



Mag. Christian Fojtl



Dr. Alexander Jurkowitsch

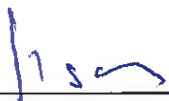
## RATIHIBIERUNGSURKUNDE

Der Vorstand der WARIMPEX Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, FN. 78485 w, hat am 16.<sup>ten</sup> November 2010 den dieser Urkunde beigeschlossenen Beschluss betreffend ein Emissionsprogramm für Obligationen in Höhe von bis zu PLN 300.000.000 (ca. Euro 75.000.000) beschlossen. Die entsprechenden Beschlussdetails können dem beigeschlossenen Beschluss entnommen werden.


Das Original des Beschlusses wurde bei den zuständigen polnischen Behörden eingereicht, ist jedoch im Original nicht mehr auffindbar.

Dementsprechend bekräftigt der Vorstand der WARIMPEX Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft den damals am 16. November 2010 gefassten Beschluss mit dem identen Inhalt nochmals, um eine entsprechende weitere Vorlage bei den polnischen Behörden möglich zu machen.

Wien, am 29. Mai 2012



Dr. Franz Jurkowitsch



Mag. Christian Fojtl



BEGLAUBIGTE ÜBERSETZUNG AUS DEM DEUTSCHEN  
CERTIFIED TRANSLATION FROM GERMAN

((Letterhead of Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft))

**R E S O L U T I O N**

of the Management Board of  
**WARIMPEX Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft (the "Company")**  
FN 78485 w

on 16 November 2010

We, the Management Board of the Company, hereby pass a resolution with regard to a notes program relating to bonds in an amount of up to PLN 300,000,000 (approximately EUR 75,000,000). The notes program shall consist of several tranches, which shall be executed by means of several resolutions, to be issued from November 2010 until the end of October 2013 and to be governed by Polish law. The notes program is part of the Company's long-term financing plan. The tranches shall be exclusively offered on the Polish capital markets either in the course of public offerings or of private placements and without the necessity of a prospectus filing. Information with regard to certain tranches shall be made public in the point in time of the issue.

The conditions relating to each tranche as well as the nominal value and the point in time of the issue shall be set-out with respect to the financing needs of the Company, the market conditions as well as the investors' demand. The Company shall strive to execute the issuances of certain tranches in the course of the issue period in accordance with its reasonable financing scheme.

*(illegible signature)*

Dr. Franz Jurkowitsch

Dkfm. Georg Folian

*(illegible signature)*

Mag. Christian Fojtl

*(illegible signature)*

Dr. Alexander Jurkowitsch



BEGLAUBIGTE ÜBERSETZUNG AUS DEM DEUTSCHEN  
CERTIFIED TRANSLATION FROM GERMAN

DEED OF RESTATEMENT

On 16 November 2010 the management board of WARIMPEX Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, FN. 78485 w, has passed the resolution as attached to this deed with regard to a notes program relating to bonds in the nominal value of up to PLN 300,000,000 (approx. EUR 75,000,000). The respective details of the resolution are included in the attached resolution.

An original of the resolution has been filed with the competent Polish authorities, but is no longer available as original.

For this reason the management board of WARIMPEX Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft restates the resolution as passed on 16 November 2010 with the identical contents, in order to enable the respective refiling with the Polish authorities.

Vienna, on 29 May 2012

*(illegible signature)*

Dr. Franz Jurkowitsch

*(illegible signature)*

Mag. Christian Fojtl



## **RESOLUTION**

**of the Management Board of**

**Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft**

(incorporated and registered in Vienna, Austria  
with company registration number 78485 w)  
(the "Company")

### **1. Grounds of the Resolution**

On 16 November 2010 the management board of the Company (the "**Management Board**") passed a resolution with regard to a notes issue program relating to bonds in a nominal amount of up to PLN 300,000,000 (approximately EUR 75,000,000) (the "**Framework Resolution**"). The notes issue program should thereby consist of several tranches (series), which should be executed by means of several resolutions, to be issued from November 2010 until the end of October 2013 and to be governed by Polish law. The notes issue program is part of the Company's long-term financing plan. The tranches should be exclusively offered on the Polish capital markets either in the course of public offerings or of private placements and without the necessity of a prospectus filing. Information with regard to certain tranches should be made public in the point in time of the issue.

The conditions relating to each tranche as well as the nominal value and the point in time of a specific issue should be determined with respect to the financing needs of the Company, the market conditions as well as the investors' demand. The Company should strive to execute the issuances of certain tranches in the course of the issue period in accordance with its reasonable financing scheme.

### **2. Resolution**

On the basis of the Framework Resolution, the Management Board passes the following

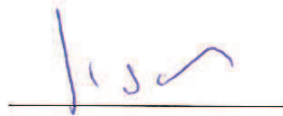
#### **Resolution:**

- 2.1 whereby the Management Board shall prepare and undertake a possible issue of up to 100,000 unsecured, dematerialised, bearer bonds with a nominal value of PLN 1,000 (approximately EUR 239) per bond and the total nominal value of up to PLN 100,000,000 (approximately

EUR 23,929,463) (the "**Bonds**") by means of a public offering in Poland, to be conducted in the first quarter of 2013, however, where no investor shall be allowed to subscribe for bonds in a nominal amount of less than PLN 220,000 (i.e. an amount exceeding the equivalent of EUR 50,000) in order to avoid the requirement of a prospectus; and

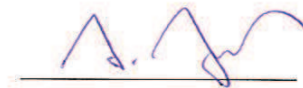
- 2.2 whereby the Management Board approves the draft of the Offering Memorandum of the Bonds pursuant to which the public offering of the Bonds shall be conducted, as attached as Schedule 2.2 (a) to these minutes (the "**Offering Memorandum**"), and in particular, approves the terms and conditions of the Bonds attached as schedule 1 to the Offering Memorandum and specifically as attached as Schedule 2.2 (b) to these minutes.

Vienna, 74.02.13



Dr. Franz Jurkowitsch

Chairman of the Management Board



Dr. Alexander Jurkowitsch

Member of the Management Board

**Schedule:**

Schedule 2.2 (a) draft of the Offering Memorandum

Schedule 2.2 (b) Terms and Conditions

## RESOLUTION

of the Supervisory Board of

**Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft**

(incorporated and registered in Vienna, Austria

with company registration number 78485 w)

(the "Company")

### 1. Grounds of the Resolution

#### 1.1 Framework Resolution of the Management Board

On 16 November 2010 the management board of the Company (the "**Management Board**") passed a resolution with regard to a notes issue program relating to bonds in a nominal amount of up to PLN 300,000,000 (approximately EUR 75,000,000) (the "**Framework Resolution**"). The notes issue program should thereby consist of several tranches (series), which should be executed by means of several resolutions, to be issued from November 2010 until the end of October 2013 and to be governed by Polish law. The notes issue program is part of the Company's long-term financing plan. The tranches should be exclusively offered on the Polish capital markets either in the course of public offerings or of private placements and without the necessity of a prospectus filing. Information with regard to certain tranches should be made public in the point in time of the issue.

The conditions relating to each tranche as well as the nominal value and the point in time of a specific issue should be determined with respect to the financing needs of the Company, the market conditions as well as the investors' demand. The Company should strive to execute the issuances of certain tranches in the course of the issue period in accordance with its reasonable financing scheme.

#### 1.2 Management Board Resolution of 14 February 2013

On the basis of the Framework Resolution the Management Board passed a general resolution on 14 February 2013 (the "**Management Board Resolution**") to prepare and undertake a possible issue of up to 100,000 unsecured, dematerialised, bearer bonds with a nominal value of PLN 1,000 (approximately EUR 239) per bond and the total nominal value of up to PLN 100,000,000 (approximately EUR 23,929,463) (the "**Bonds**") by means of a public offering in Poland, to be conducted in the first quarter of 2013, however, where no investor shall be allowed to subscribe for bonds in a nominal amount of less than PLN 220,000 (i.e. an



amount exceeding the equivalent of EUR 50,000) in order to avoid the requirement of a prospectus.

Furthermore the Management Board approved the draft of the offering memorandum of the Bonds pursuant to which a public offering of the Bonds will be conducted, as attached as Schedule 2.2 (a) to the Management Board Resolution, and in particular, approved to the terms and conditions of the Bonds, as attached as Schedule 2.2 (b) to the Management Board Resolution.

## **2. Supervisory Board Resolution of 14 February 2013**

The supervisory board of the Company (the "Supervisory Board") fully approves the Management Board Resolution as passed on 14 February 2013 and as specified in item 1.2 above.

## **3. Establishment of an Ad-hoc Committee of the Supervisory Board and Powers of such Committee**

### **3.1 Establishment of the Ad-hoc Committee**

The supervisory board establishes with immediate effect an ad-hoc committee of the supervisory board pursuant to point 11.3 of the articles of association, respectively § 4 (6) of the rules of procedure of the supervisory board. The members of the ad-hoc committee are: Mr Günter Korp, Mr Thomas Aistleitner and Mr Harald Wengust.

### **3.2 Election of the Members of the Ad-hoc Committee**

The supervisory board appoints, pursuant to § 4 (2) of the rules of procedure of the supervisory board, Mr Günter Korp as chairman of the ad-hoc committee and Mr Thomas Aistleitner as deputy chairman of the ad-hoc committee.

### **3.3 Powers of the Ad-Hoc Committee**

The ad-hoc committee, represented by Mr Günter Korp as chairman, shall be authorised, to pass any resolutions in connection with the issue of the Bonds, to grant approvals and to make declarations.

By means of an execution resolution the management board shall, after elapse of the offering period and with the approval of the ad-hoc committee, resolve on the final total nominal value, the interest rate, the tenor, the issue price and the maturity date, where the maximum interest rate shall not exceed 11.00% (eleven per cent.) p.a. (at the time of the pricing, irrespective whether the interest rate will be a fixed interest rate or a floating interest corresponding to the above mentioned maximum interest rate of 11.00% (eleven per cent.)).

Vienna, 14 February 2013

**Schedule:**

Schedule 1.2                      Management Board Resolution

The members of the Supervisory Board pass the following votes to this resolution :

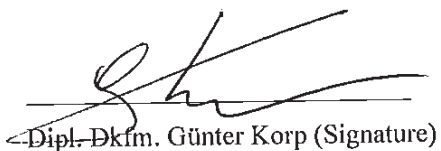
**Dkfm. Gunter Korp**

1. I agree to pass this resolution in writing:

<input checked="" type="checkbox"/> YES	<input type="checkbox"/> NO
---	-----------------------------

2. I agree to the above resolution described in clauses 2. and 3.

<input checked="" type="checkbox"/> YES	<input type="checkbox"/> NO
---	-----------------------------

  
Dipl.-Dkfm. Günter Korp (Signature)

**Dr. Thomas Aistleitner**

1. I agree to pass this resolution in writing:

<input checked="" type="checkbox"/> YES	<input type="checkbox"/> NO
---	-----------------------------

2. I agree to the above resolution described in clauses 2. and 3.

<input checked="" type="checkbox"/> YES	<input type="checkbox"/> NO
---	-----------------------------

  
Dr. Thomas Aistleitner (Signature)

14.2.2013

**Harald Wengust**

1. I agree to pass this resolution in writing:

YES <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
---	-----------------------------

2. I agree to the above resolution described in clauses 2. and 3.

YES <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
---	-----------------------------

  
 Harald Wengust (Signature)

**Ing. Mag. Hannes Palfinger**

1. I agree to pass this resolution in writing:

YES <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
------------------------------	-----------------------------

2. I agree to the above resolution described in clauses 2. and 3.

YES <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
------------------------------	-----------------------------

\_\_\_\_\_  
 Ing. Mag. Hannes Palfinger (Signature)

**William Henry Marie de Gelsey**

1. I agree to pass this resolution in writing:

YES <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
---	-----------------------------

2. I agree to the above resolution described in clauses 2. and 3.

YES <input checked="" type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
---	-----------------------------

  
 William Henry Marie de Gelsey (Signature)