Reklama

Prezentacja Inwestorska

Oferta Publiczna Obligacji Serii A
Domy Garwolin sp. z o.o.

Luty 2023

Domy Garwolin

Szczegółowe informacje na temat czynników ryzyka, związanych z niniejszą inwestycją, zostały opisane w rozdziale I „Czynniki Ryzyka" Dokumentu Ofertowego na stronie 9. *Zwraca się uwagę Inwestorów, że inwestowanie w obligacje korporacyjne może prowadzić do utraty części lub całości kapitału. Niniejszy materiał nie był zatwierdzany ani weryfikowany w żaden sposób przez Komisję Nadzoru Finansowego.*

Spis treści

Domy Garwolin

1. O spółce
2. Idea spółki
3. Osoby zarządzające
4. Lokalizacja projektu i udogodnienia
5. Ogólna charakterystyka Garwolina
6. Lokalizacja inwestycji
7. O projekcie
8. Zrealizowane projekty
9. Parametry Emisji Oferty Publicznej Obligacji Serii A

Szczegółowe informacje na temat czynników ryzyka, związanych z niniejszą inwestycją, zostały opisane w rozdziale I „Czynniki Ryzyka" Dokumentu Ofertowego na stronie 9. *Zwraca się uwagę Inwestorów, że inwestowanie w obligacje korporacyjne może prowadzić do utraty części lub całości kapitału. Niniejszy materiał nie był zatwierdzany ani weryfikowany w żaden sposób przez Komisję Nadzoru Finansowego.*

O spółce

Domy Garwolin

Domy Garwolin Sp. z o.o. jest spółką celową powołaną w 2020 roku do realizacji projektu deweloperskiego polegającego na budowie i sprzedaży domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej w samym centrum Garwolina przy ul. Stacyjnej 6.

Spółkę tworzy zespół specjalistów z doświadczeniem na rynku, budowlanym i projektowym, działającym w ramach spółek celowych realizujących konkretne przedsięwzięcia budowlane. Mamy doświadczenie w zakupie, komercjalizacji i sprzedaży lokali usługowych na terenie Warszawy oraz w projekcie deweloperskim w Bielsku-Białej.

Idea spółki

Domy Garwolin to nowoczesny zespół energooszczędnych domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej ze zorganizowaną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną. Do użytku planujemy oddać łącznie jedenaście domów, z czego każdy o powierzchni ok. 125 m2, usytuowanych w samym centrum Garwolina przy ul. Stacyjnej 6. Każdy z lokali w standardzie wyposażony jest we własną, niezależną instalację fotowoltaiczną, która w połączeniu z nowoczesnym systemem ogrzewania pozwoli cieszyć się niskim kosztami przez wiele lat.

Nasze domy to trzy kondygnacje nadziemne, w których każdy znajdzie dla siebie spokojną przystań. Dwa miejsca postojowe, obszerny balkon oraz ogród z tarasem ziemnym zapewnią nowym mieszkańcom komfort życia jakiego szukają.

Wizualizacja projektu

Źródło: Emitent

Osoby zarządzające spółką

Domy Garwolin

Wiesława Tracz

Prezes zarządu Domy Garwolin Sp. z o.o.

Ukończyła studia na kierunku Finanse i Bankowość na Uniwersytecie Ekonomicznym w Krakowie. Doświadczenie zawodowe rozpoczęła w 1996 roku w ING Banku Śląskim S.A., gdzie odpowiadała za tworzenie i rozwój segmentu Personal i Private Banking.

Od 2004 roku pełniła funkcję Senior CitiGold Wealth Managera w Citibanku S.A. Na tym stanowisku odpowiadała za portfel najbardziej prestiżowych klientów banku, współpracę z Departamentem Skarbu w zakresie tworzenia nowych produktów oraz mentoring. W późniejszych latach pracując w BZ WBK S.A., jako Dyrektor Private Banking tworzyła nowopowstały segment Private Banking w zakresie budowy i rozwoju portfela klientów. Jednocześnie odpowiadała za projekt wprowadzenia MIFID w Departamencie Bankowości Prywatnej oraz rozwijanie współpracy z partnerami inwestycyjnymi. Odbyła kurs maklerski organizowany przez ZMiD.

Od 2012 roku reprezentowała w Polsce bank szwajcarski pracując w UBS AG Przedstawicielstwo w Polsce. Do jej głównych zadań należało pozyskiwanie klientów UHNW dla UBS AG Switzerland, projekt współpracy z Family Business Network Poland, inicjowanie i mentoring w działalności PR, analizy rynkowe w branży produkcyjnej i budowlanej. Dodatkowo, promowała edukację młodych sukcesorów w ramach warsztatów *Young Entrepreneurs.*

Od 8 lat odpowiada za przygotowanie i realizację projektów inwestycyjnych w obszarze nieruchomości. Zarządza spółkami celowymi, które z sukcesami realizują projekty nieruchomościowe. Zrealizowała transakcje związane z zakupem, komercjalizacją i sprzedażą nieruchomości na rynku komercyjnym i prywatnym na łączną kwotę ponad 35 milionów złotych. Koncentruje swoje działania na dalszej rozbudowie portfela projektów inwestycyjnych oraz poszerza swoje kompetencje w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Lokalizacja projektu i udogodnienia

Domy Garwolin

Bliskość natury

Rzeka Wilga, rezerwaty i rozległe lasy to tylko nieliczne z przybliżających nas do natury atrakcji. Wydzielone trasy spacerowe i rowerowe to idealne miejsca do wypoczynku na świeżym powietrzu.

Atrakcje Garwolina

Garwolin to malownicze miasto położone nad rzeką Wilgą. Od kilku lat w mieście odbywają się dwa wyjątkowe wydarzenia: Festiwal Teatralny Saturator oraz Food Truck Festiwal, które przemieniają Garwolin w miasto tętniące życiem, dobrą zabawą i niesamowitymi smakami.

Gastronomia

W pobliżu znajdują się liczne restauracje oferujące gościom niezapomniane doznania kulinarne. Zwolennicy kuchni polskiej, włoskiej i smaków azjatyckich na pewno będą zadowoleni.

Ogólna charakterystyka Garwolina

Domy Garwolin

Garwolin jest miastem powiatowym wschodniego Mazowsza, położonym na trasie Warszawa-Lublin w odległości 60 km od stolicy oraz w pobliżu szlaku kolejowego Warszawa-Dęblin. Miasto zajmuje powierzchnię 22,08 km2, a zamieszkuje je ok. 17 tys. mieszkańców.

Potencjał rozwojowy miasta oraz ceny gruntów sprawiają, że Garwolin stanowi obszar intensywnej działalności deweloperskiej. Atutem dla miasta, który będzie miał wpływ między innymi na rozwój rynku mieszkaniowego w Garwolinie jest połączenie z dużymi miastami takimi jak Warszawa i Lublin.

Ogólna charakterystyka Garwolina

Domy Garwolin

W 2021 roku w Garwolinie przekazano do użytkowania 219 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 12,47 nowych lokali. Jest to wartość większa od wartości dla województwa mazowieckiego oraz znacznie większa od średniej dla całej Polski. Całkowite zasoby mieszkaniowe w Garwolinie to 6 830 nieruchomości. Na każdych 1000 mieszkańców przypada zatem 389 mieszkań. Jest to wartość mniejsza od wartości dla województwa mazowieckiego oraz porównywalna do średniej dla całej Polski. Średni wiek mieszkańców Garwolina wynosi 39,5 lat i jest mniejszy od średniego wieku mieszkańców województwa mazowieckiego oraz mniejszy od średniego wieku mieszkańców całej Polski. W Garwolinie na 1000 mieszkańców pracuje 413 osób. Jest to więcej od wartości dla województwa mazowieckiego oraz więcej od wartości dla Polski.

Reasumując, społeczność Garwolina stanowią ludzie młodzi, co stanowi warunki dla budownictwa w tym rejonie.

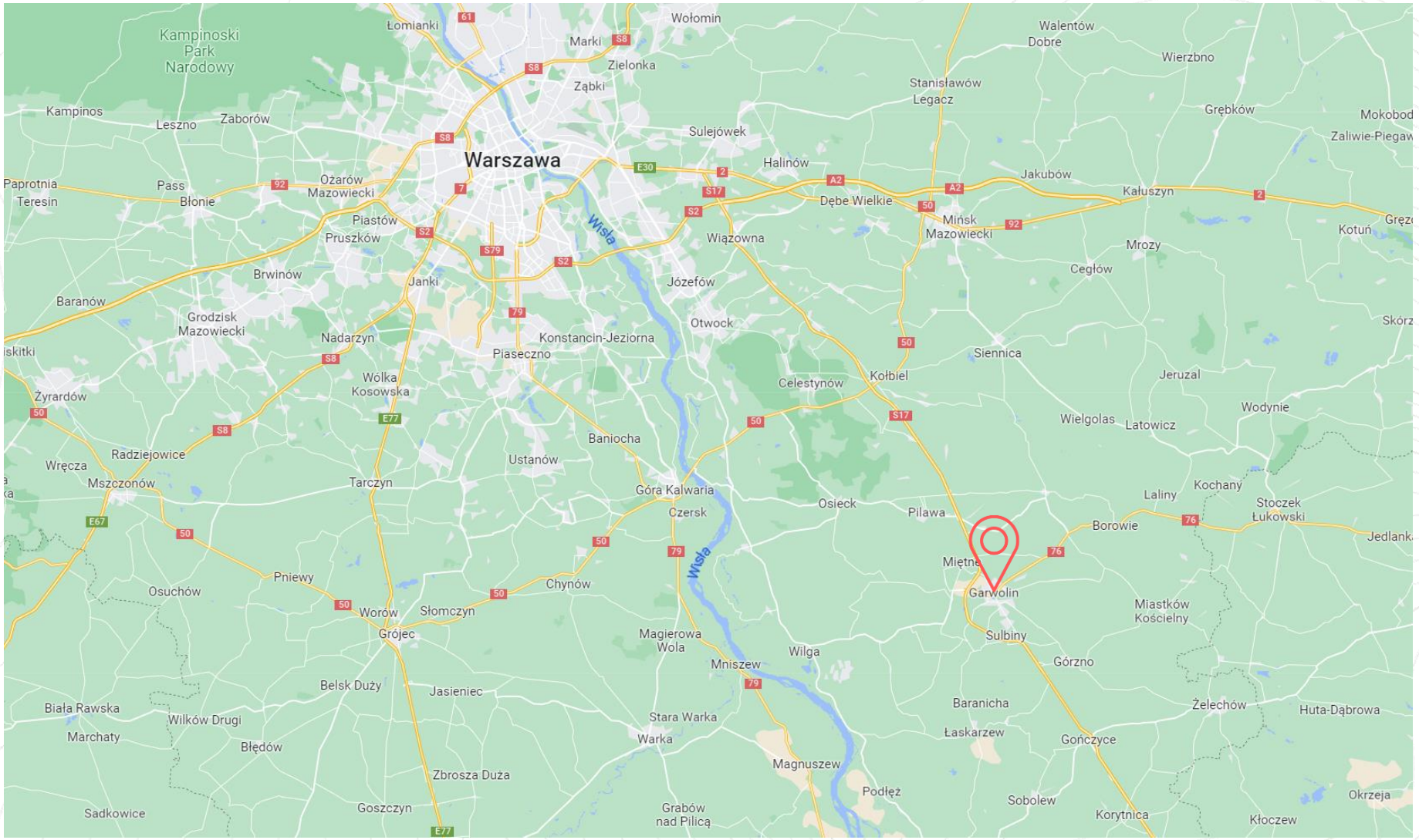
Ogólna charakterystyka Garwolina

Domy Garwolin

Garwolin dysponuje dobrymi warunkami pod inwestycje. Dogodne położenie miasta (bliskość Warszawy, usytuowanie przy trasie Warszawa-Lublin, niedalekie sąsiedztwo szlaku kolejowego Warszawa-Dęblin), dobra infrastruktura techniczna (miasto jest w blisko 100% zwodociągowane i w blisko 90% skanalizowane), duże zasoby czystej wody, mogące zaspokoić potrzeby miasta kilkakrotnie większego oraz niskie podatki – to główne atuty Garwolina. Miasto posiada także nowoczesną, zmodernizowaną oczyszczalnię ścieków, która w pełni zaspokaja potrzeby mieszkańców, jak i miejscowych zakładów przemysłowych. Do największych zakładów, znanych nie tylko na lokalnym rynku, ale również krajowym, a nawet zagranicznym należy zaliczyć: AVON – największą na świecie fabrykę kosmetyków, w której zatrudnionych jest ponad 3000 osób, firmę OCHNIK – producenta odzieży skórzanej oraz Okręgową Spółdzielnię Mleczarską ze swoimi zdrowymi i smacznymi produktami. Ze względu na obecność tych firm Garwolin jest zwany „miastem zdrowia, mody i urody”. Oprócz tego do znanych na rynku firm należy zaliczyć producentów opakowań – ZELLER Plastik Polska i CO-STA-POL oraz INTERDRUK – lidera na rynku artykułów papierniczych, zakład „ERCA” – producent komponentów chemicznych.

Lokalizacja inwestycji

Domy Garwolin



Źródło: https://www.google.com/maps/@52.0650132,21.3497397,10.05z

Lokalizacja inwestycji

Domy Garwolin

Lokalizacja inwestycji została starannie wybrana w taki sposób, aby mieszkańcy mogli korzystać z doskonale rozwiniętej infrastruktury oraz łatwo dostać się do centrum miasta. Położenie miasta jest również dużym plusem, ponieważ z Garwolina w godzinę można dojechać do centrum Warszawy bądź Lublina. Domy Garwolin to inwestycja w samym centrum miasta (ul. Stacyjna 6) otoczona licznymi punktami handlowo-usługowymi, oświatowymi i rekreacyjnymi, którą od niedaleko położonych jeziora Mamut oraz rzeki Wilga dzieli tylko 5 minut drogi samochodem.

- Balkony i ogródki w każdym lokalu
- 22 miejsca postojowe
- Lokalizacja w centrum miasta
- Dom pasywny
- Ogrodzone osiedle z monitoringiem wjazdu
- Oświetlenie z czujnikami zmierzchu
- Optymalne nasłonecznienie mieszkań
- Przystosowane pod instalację Fotowoltaiki

O projekcie

Domy Garwolin

DATA ROZPOCZĘCIA	I Kwartał 2022
DATA ZAKOŃCZENIA	II Kwartał 2023
WYKONAWCA	REB Construction Sp. z o.o.
PROJEKTANT	MK Architekci

**Wizualizacje są jedynie poglądowe i nie stanowią oferty handlowej w rozumieniu art. 66 § 1 kodeksu cywilnego oraz innych właściwych przepisów prawnych.*

O projekcie

Domy Garwolin

Rolę Generalnego Wykonawcy pełni funkcje REB Construction Sp. z o.o. na podstawie umowy o roboty budowlane zawartej w dniu 27 października 2021 r. Zakres usług w przedmiotowej umowie to roboty w zakresie stanu surowego. Spółka należy do Grupy REB, która działa na rynku nieruchomości od 12 lat i zrealizowała ponad 41 projektów z zakresu nieruchomości handlowych, logistycznych, mieszkaniowych oraz hotelowych na terenie całej Polski. Bogate, wieloletnie doświadczenie załogi, posiadane zaplecze warsztatowo-sprzętowe a także współpraca z kwalifikowanymi, kompetentnymi podwykonawcami umożliwiają podejmowanie skomplikowanych zadań. Stosowane materiały dostarczane przez sprawdzonych, długoletnich dostawców zapewniają wysoką jakość i konkurencyjne ceny usług.

Projekt budowlany sporządziło biuro M&K Architekci Autorska Pracownia Projektowa spółka cywilna z siedzibą w Warszawie. Umowa została zawarta 13.10.2020 r M&K Architekci Autorska Pracownia Projektowa spółka cywilna jest pracownią architektoniczną Marcina Jadczaka i Krzysztofa Olszewskiego, która specjalizuje się w projektach architektoniczno – budowlanych mieszkaniowych, biurowych i przemysłowych.

Wizualizacje wybranych inwestycji realizowanych przez spółkę REB Construction sp. z .o. o.

Inwestycja mieszkaniowa we Włocławiu przy ul. Żeromskiego, w Warszawie przy ul. Lekkiej, w Warszawie przy ul. Mińskiej, w Krakowie przy ul. Stańczyka, w Warszawie przy ul. Prałatowskiej.

REB™

m&k ARCHITEKCI

O projekcie

Domy Garwolin

Funkcjonalne, ustawne lokale, duży, ponad 125 m2 metraż, duże okna zapewniające dobre doświetlenie wnętrza oraz różnej wielkości balkony i ogródki zostały zaprojektowane przede wszystkim mając na uwadze komfort życia przyszłych mieszkańców realizowanej inwestycji. Do każdego z domów przypisane są dwa miejsca postojowe. Na terenie osiedla zaprojektowane jest również wydzielone miejsce postojowe dla rowerów.

Dom - powierzchnia

POWIERZCHNIA	125,47 m^2
SALON/ANEKS KUCHENNY/JADALNIA	1
POKOJE	4
ŁAZIENKI	2
WC	1
BALKON	5,95 m^2
OGRÓDEK	25,53 m^2
MIEJSCA PARKINGOWE	2
NASŁONECZNIONA STRONA	TAK

**Wizualizacje są jedynie poglądowe i nie stanowią oferty handlowej w rozumieniu art. 66 § 1 kodeksu cywilnego oraz innych właściwych przepisów prawnych.*

O projekcie

Domy Garwolin

Zaletą domów w zabudowie szeregowej jest przede wszystkim komfort mieszkania w domu, który jednak nie wiąże się z tak dużą ilością obowiązków jak w domu wolnostojącym. Kolejną zaletą jest poczucie bezpieczeństwa dzięki bliskości sąsiadów. Koszty utrzymania są zdecydowanie niższe niż w domu wolnostojącym czy mieszkaniu. Połączenie energooszczędnych okien, doskonałego ocieplenia oraz fotowoltaiki sprzężonej z nowoczesnym systemem ogrzewania pozwoli mieszkańcom na ekonomiczne korzystanie z uroków mieszkania w domu w centrum miasta.

Rynek domków jednorodzinnych*

Domy Garwolin

W dzisiejszych czasach domy, cieszą się rosnącą popularnością niż mieszkania w centrum. Domy jednorodzinne są dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w powiatach ziemskich; 60% ogółu mieszkań wybudowanych w latach 2017-2021 to budownictwo indywidualne. Przeliczone dane historyczne wskazują, że w latach 2017-2021 budownictwo indywidualne stanowiło 60% mieszkań wybudowanych w powiatach ziemskich, 23% mieszkań wybudowanych w powiatach grodzkich (bez stolic województw) i 5% w stolicach województw.

W 2019 roku w Garwolinie oddano do użytku 187 mieszkań. Na każdych 1.000 mieszkańców oddano więc do użytku 10,62 nowych lokali. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2019 roku w Garwolinie to 74,20 m2 i jest mniejsza od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa mazowieckiego oraz znacznie mniejsza od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. Aktualnie, oferta mieszkań w Garwolinie kształtuje się na średnim poziomie cenowym. Ceny za m2 mieszkań zarówno w segmencie domów szeregowych jak i wielorodzinnych wynoszą ok 7.000 PLN/m2. Średnia cena za metr kwadratowy mieszkania w przedmiotowej inwestycji wynosi 6.200 PLN brutto/ m2.

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.06.2022 r.

Rynek domków jednorodzinnych*

Domy Garwolin

Jak pokazują najnowsze wyniki badań, zdecydowana większość Polaków decyduje się na mieszkania na obrzeżach miast z dwóch powodów. Pierwszym z nich jest oczywiście chęć odnalezienia dużego spokoju oraz odpoczynku od miejskiego zgiełku. Domki jednorodzinne to idealne miejsce, aby naładować swoje baterie na kolejne godziny ciężkiej pracy. Drugim powodem, jak łatwo się domyśleć, są ceny nieruchomości. Jak powszechnie wiadomo, zarówno mieszkania w centrach miast, jak i samo życie, jest droższe niż na obrzeżach. Idealnym przykładem jest Warszawa, gdzie ceny za m2 przekraczają 10.000 PLN. Ceny na terenach podmiejskich mogą być niższe, dlatego też coraz więcej naszych rodaków decyduje się na nabycie nowego mieszkania, albo budowę nowego domu w niedużej odległości od miasta.

Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.06.2022 r.

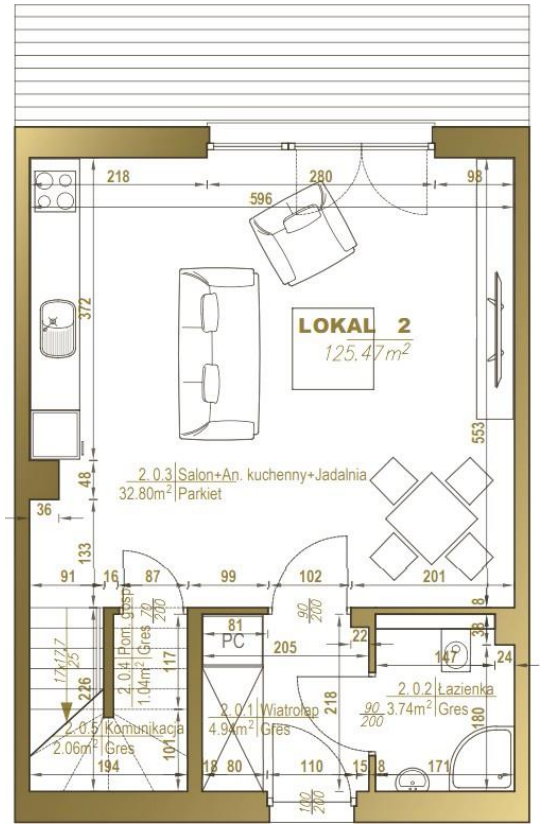
Źródło: Bank Danych Lokalnych GUS, stan na 08.06.2022 r.

Powiaty	Mieszkania	% mieszkań sprzed 1944 w zasobach ogółem	% mieszkań w domach jednoro-dzinnych*	Przeciętna pow. użytkowa na osobę	Nasycenie mieszka-niami**	% powierzchni objętej miejsco-wymi planami zagospodarowania przestrzennego	Średnie nasilenie budownic-twa^	% budownic-twa indywi-dualnego w ogółem
	2020	NSP 2011	NSP 2011	2020	2020	2020	2017-21	2017-21
GRODZKIE								
Ostrołęka	20 036	3	26	27,6	388	74	4,9	17
Płock	52 620	6	17	26,5	445	43	4,2	10
Radom	85 380	11	24	25,1	408	16	3,6	33
Siedlce	34 515	9	23	28,0	444	59	7,4	11
Warszawa	**1 020 433**	**11**	**8**	**33,5**	**569**	**40**	**12,0**	**3**
ZIEMSKIE								
białobrzeski	12 235	8	84	30,8	367	55	3,8	82
ciechanowski	32 715	11	57	28,3	368	8	4,8	36
garwoliński	36 570	10	84	30,5	337	24	4,5	68
gostyniński	16 632	12	61	28,1	373	6	2,8	72
grodziski	38 564	11	65	37,6	396	54	9,6	50
grójecki	38 225	10	68	32,0	390	28	5,0	43
kozienicki	22 817	5	69	30,5	383	8	3,4	97
legionowski	49 398	5	49	36,8	412	68	12,0	32
lipski	13 466	6	88	32,6	401	38	2,0	99
łosicki	11 743	13	85	32,7	384	73	2,7	62
makowski	15 569	6	77	29,4	350	42	2,5	81
miński	58 231	9	73	30,7	376	41	6,4	53

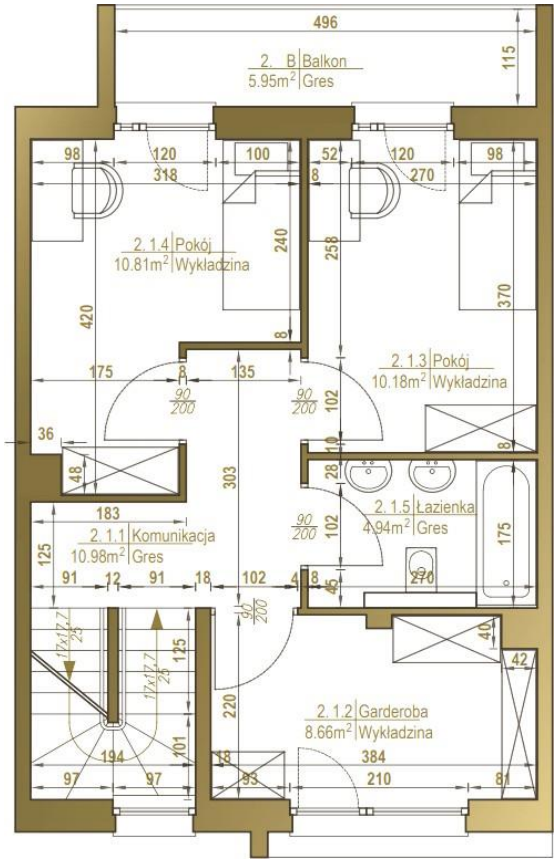
Przykładowy rzut mieszkania

Domy Garwolin

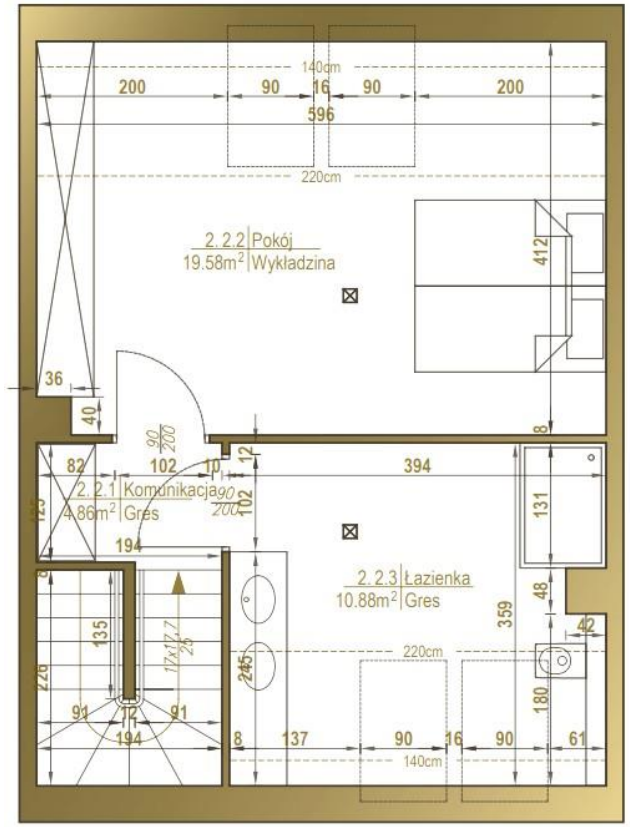
PARTER

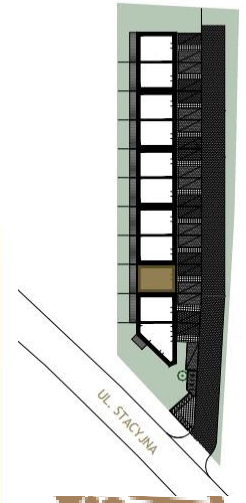


PIĘTRO



PODDASZE





Przykładowy rzut mieszkania

Domy Garwolin

MIESZKANIE 2 125,47 m²

PARTER

2.0.1.	Wiatrołap	4,59 m²
2.0.2.	Łazienka	3,74 m²
2.0.3.	Salon + Aneks kuch. + Jadalnia	32,80 m²
2.0.4.	Pom. gospodarcze	0,98 m²
2.0.5.	Komunikacja	2,06 m²

PIĘTRO

2.1.1.	Komunikacja	10,98 m²
2.1.2.	Garderoba	8,66 m²
2.1.3.	Pokój	10,18 m²
2.1.4.	Pokój	10,81 m²
2.1.5.	Łazienka	4,94 m²

PODDASZE

2.2.1.	Komunikacja	4,86 m²
2.2.2.	Pokój	19,58 m²
2.2.3.	Łazienka	10,88 m²

Obecny stan realizowanego projektu

Domy Garwolin

Obecne prace budowlane związane z inwestycją Domy Garwolin przedstawiają stan zaawansowania projektu na poziomie ok 60%.

Według stanu na styczeń 2023 Emitent poniósł nakłady w celu realizacji inwestycji w wysokości 4,5 mln zł.

Zrealizowane projekty

Domy Garwolin

Projekt realizowany przez spółkę powiązaną osobowo w postaci tego samego prezesa Pani Wiesławy Tracz

Jesteśmy szczególnie dumni ze zrealizowanej już inwestycji położonej w zabytkowej części Bielska-Białej. Spółka powiązana osobowo z Emitentem w postaci tego samego prezesa zarządu Pani Wiesławy Tracz - Browarna Sp. z o.o. Sp.k. w maju 2022 ukończyła budowę inwestycji Browarna 12. Projekt stanowi elegancki apartamentowiec premium z 35 mieszkaniami, 54 miejscami postojowymi, sauną, siłownią i prywatną salą konferencyjną o łącznej powierzchni 2665 metrów kwadratowych. Inwestycja rozpoczęła się w lutym 2020 r. Budynek w dniu 28 lipca 2022 roku uzyskał prawomocne pozwolenie na użytkowanie. Wykonawcą była spółka z wieloletnim doświadczeniem na rynku budowlanym - IKA BUD. Projekt architektoniczny stworzyła ceniona i nagradzana pracownia Wiewióra & Golczyk Architekci.

Wizualizacja zrealizowanego projektu w Bielsku-Białej

Źródło: Emitent

Zrealizowane projekty

Domy Garwolin

Projekt realizowany przez spółkę powiązaną osobowo w postaci tego samego prezesa Pani Wiesławy Tracz

Zdjęcie projektu zrealizowanego przez podmiot powiązany

Źródło: Emitent

Zdjęcie projektu zrealizowanego przez podmiot powiązany

Źródło: Emitent

Zrealizowane projekty

Domy Garwolin

Projekt realizowany przez spółkę powiązaną osobowo w postaci tego samego prezesa Pani Wiesławy Tracz

Zdjęcie projektu zrealizowanego przez podmiot powiązany

Źródło: Emitent

Zdjęcie projektu zrealizowanego przez podmiot powiązany

Źródło: Emitent

Parametry Oferty Publicznej Obligacji Serii A

Domy Garwolin

1. Emitent:	Domy Garwolin sp. z o.o.
2. Seria:	A
3. Termin zapisów:	21.02.2023 - 09.03.2023**
4. Przydział:	10.03.2023
5. Wykup:	10.09.2024
6. Min zapis:	5 000 zł
7. Oferta:	publiczna, na dokumencie ofertowym na podstawie art. 37a Ustawy o Ofercie
8. Cena emisyjna/wartość nominalna:	1 000 zł
9. Wartość oferty:	4 000 000 zł
10. Oprocentowanie:	stałe 12,5% w skali roku
11. Odsetki:	kwartalne
12. Okres finansowania:	18 miesięcy
13. Agent Emisji Agent Płatniczy, Sponsor Emisji:	Prosper Capital Dom Maklerski S.A.
14. Cel emisji:	Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków pieniężnych, które zostaną przez Emitenta przeznaczone na poczet: (I) kosztów związanych z realizacją Inwestycji (II) refinansowania poniesionych wydatków przez Emitenta w związku z realizacją Inwestycji, w tym częściowa spłata pożyczek właścicielskich (III) pokrycia bieżących kosztów operacyjnych Emitenta, w tym uregulowania wynagrodzenia należnego PCDM oraz wszelkich innych kosztów związanych z emisją Obligacji Serii A.

15. Zabezpieczenia*:

- Weksel Emitenta wraz z Umową Wekslową Emitenta.
- Oświadczenie Emitenta o poddaniu się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 KPC do kwoty 150% wartości przydzielonych Obligacji Serii A.
- Poręczenie osobiste Prezesa Zarządu (Pani Wiesławy Tracz) za wierzytelności z tytułu odsetek od Obligacji Serii A za wszystkie Okresy Odsetkowe.
- Zastaw Rejestrowy na udziałach Emitenta wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji przez Wspólnika w trybie art. 777 KPC, który będzie zabezpieczał roszczenia pieniężne Obligatariuszy wynikające z Obligacji Serii A do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A.
- Hipoteka na 7 z 11 lokali stanowiących prawo własności działek gruntowych o numerach ewidencyjnych 1432/1, 1432/2, obręb miasto Garwolin, o łącznej powierzchni 0,2110 ha, położonych w Garwolinie przy ul. Stacyjnej, dla których Sąd Rejonowy w Garwolinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SIG1 / 00073812/ 6
- Zastaw Rejestrowy na wierzytelnościach z rachunku bankowego Emitenta, który będzie zabezpieczał roszczenia pieniężne Obligatariuszy wynikające z Obligacji Serii A do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 % wartości nominalnej przydzielonych Obligacji Serii A

*Zabezpieczenia wierzytelności z tytułu obligacji serii A na dzień składania propozycji nabycia nie zostały ustanowione. Zabezpieczenia, poza wekslem i umową wekslową, zostaną ustanowione dopiero po dniu przydziału obligacji. Zgodnie z warunkami emisji Emitent zobowiązany jest do ustanowienia zabezpieczeń w określonych terminach, jednak nie można wykluczyć, że terminy te nie zostaną dotrzymane, jak również, że w ogóle dojdzie do ustanowienia zabezpieczeń w przyszłości.

** W odniesieniu do pkt. 3. Emitent dopuszcza wcześniejsze zakończenie zapisów jeśli zbierze pełną pulę środków.

Szczegółowe informacje na temat czynników ryzyka, związanych z niniejszą inwestycją, zostały opisane w rozdziale I „Czynniki Ryzyka" Dokumentu Ofertowego na stronie 9. *Zwraca się uwagę Inwestorów, że inwestowanie w obligacje korporacyjne może prowadzić do utraty części lub całości kapitału. Niniejszy materiał nie był zatwierdzany ani weryfikowany w żaden sposób przez Komisję Nadzoru Finansowego.*

Wybrane czynniki ryzyka

Ryzyko związane z koniunkturą gospodarczą w Polsce
Ryzyko związane z otoczeniem prawnym
Ryzyko związane z polityką gospodarczą w Polsce i na świecie
Ryzyko wzrostu stóp procentowych
Ryzyko związane ze źródłami finansowania
Ryzyko ogłoszenia upadłości przez Emitenta
Ryzyko związane z konkurencją
Ryzyko naruszenia przepisów dotyczących ochrony konsumentów
Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości
Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich
Ryzyko związane ze wzrostem kosztów działalności oraz realizacji projektów deweloperskich
Ryzyko związane z zastosowaniem nieodpowiedniej technologii budowlanej lub materiałów
Ryzyko związane z wypadkami oraz zdarzeniami nieprzewidzianymi przy pracy
Ryzyko związane z błędami ludzkimi
Ryzyko związane ze współpracą z wykonawcami oraz podwykonawcami
Ryzyko pogorszenia koniunktury gospodarczej w branży deweloperskiej
Ryzyko związane z ustawą o ochronie praw nabywców mieszkań
Ryzyko związane z dostępem potencjalnych klientów do finansowania
Ryzyko spadku popytu na nieruchomości

Szczegółowe informacje na temat czynników ryzyka, związanych z niniejszą inwestycją, zostały opisane w rozdziale I „Czynniki Ryzyka" Dokumentu Ofertowego na stronie 9. *Zwraca się uwagę Inwestorów, że inwestowanie w obligacje korporacyjne może prowadzić do utraty części lub całości kapitału. Niniejszy materiał nie był zatwierdzany ani weryfikowany w żaden sposób przez Komisję Nadzoru Finansowego.*

Wybrane czynniki ryzyka

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z RYNKIEM KAPITAŁOWYM

Adekwatność inwestycji w Obligacje komercyjne do potrzeb i wiedzy Inwestora

Ryzyko naruszenia przepisów w związku z ofertą publiczną, skutkujące zastosowaniem przez KNF sankcji

Ryzyko związane z zawieszeniem lub odstąpieniem od przeprowadzania Oferty Publicznej

Ryzyko związane z niewłaściwym wypełnieniem oraz nieopłaceniem zapisu na Obligacje

Ryzyko związane z przydzieleniem Obligacji w mniejszej liczbie

Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Ryzyko związane ze zmianami w przepisach podatkowych związanych z obrotem obligacjami

Ryzyko braku spłaty zobowiązań z tytułu Obligacji

Ryzyko związane z modelem wyceny zabezpieczenia

Ryzyko związane ze zmianą wartości przedmiotów zabezpieczenia

Ryzyko związane z funkcjonowaniem Zgromadzenia Obligatariuszy i podejmowanymi decyzjami

Ryzyko nieustanowienia zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji

Ryzyko związane z brakiem wprowadzenia Obligacji do obrotu zorganizowanego

Ryzyko związane z sytuacją finansową i poziomem zadłużenia Emitenta

Ryzyko związane z niepozyskaniem przez Emitenta wystarczających środków na realizację Inwestycji

Szczegółowe informacje na temat czynników ryzyka, związanych z niniejszą inwestycją, zostały opisane w rozdziale I „Czynniki Ryzyka" Dokumentu Ofertowego na stronie 9. *Zwraca się uwagę Inwestorów, że inwestowanie w obligacje korporacyjne może prowadzić do utraty części lub całości kapitału. Niniejszy materiał nie był zatwierdzany ani weryfikowany w żaden sposób przez Komisję Nadzoru Finansowego.*

Nota Prawna

Oferta Publiczna prowadzona jest wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Każdy Inwestor, w szczególności zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, powinien zapoznać się z przepisami prawa Rzeczypospolitej Polskiej, w szczególności ograniczeniom obrotu dewizowego wynikającym z Prawa Dewizowego oraz z przepisami prawa jakiegokolwiek innego państwa, pod którego jurysdykcją może się znajdować, aby sprawdzić czy podejmując czynności związane z nabyciem obligacji nie narusza przepisów prawa. Materiały nie podlegają ani nie są przeznaczone do rozpowszechniania, ogłaszania, dystrybucji poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej, a w szczególności nie mogą być pośrednio ani bezpośrednio, w całości ani w części rozpowszechniane w Stanach Zjednoczonych Ameryki, Kanadzie, Japonii, Australii, ani w żadnej jurysdykcji, w której stanowiłoby to naruszenie właściwych przepisów prawa lub wymagałoby rejestracji, zgłoszenia lub uzyskania zezwolenia. W świetle ograniczeń prawnych, osoby zdefiniowane jako „US Person", zgodnie z definicją wskazaną w Regulacji S, wydanej na podstawie amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 r. z późniejszymi zmianami (US Securities Act 1933) ani osoby działających w imieniu lub na rzecz osób zdefiniowanych jako „US Person" nie są uprawnione do nabycia obligacji. Poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej niniejszy Dokument Ofertowy nie może być traktowany jako propozycja, oferta lub zaproszenie do nabycia obligacji ani jako zamiar pozyskania ofert kupna obligacji w jakiejkolwiek innej jurysdykcji w której podjęcie takich działań byłoby niezgodne z obowiązującymi regulacjami. Zamieszczone na tej stronie informacje i dokumenty nie są przeznaczone do publikacji lub dystrybucji poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Dokument Ofertowy nie był przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia ani notyfikacji w jakimkolwiek państwie – w szczególności w Stanach Zjednoczonych Ameryki.

Niniejszy materiał został przygotowany w związku z Ofertą Publiczną Obligacji Serii A spółki Domy Garwolin sp. z o.o. i ma charakter wyłącznie promocyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu przepisów Kodeksu Cywilnego, rekomendacji nabycia instrumentu finansowego, ani jakiejkolwiek podstawy do podjęcia decyzji o nabyciu instrumentu finansowego. Obligacje będące przedmiotem niniejszej oferty nie są objęte depozytami bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytu oraz inwestowanie w papiery dłużne wiąże się z szeregiem ryzyk opisanych w Dokumencie Ofertowym. Materiał nie stanowi porady inwestycyjnej, ani też nie jest wskazaniem, iż jakakolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia w indywidualnej sytuacji inwestora. Jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Emitencie, Ofercie Publicznej Obligacji Serii A oraz czynnikach ryzyka jest Dokument Ofertowy dostępny w wersji elektronicznej na stronie internetowej PCDM: https://www.pcdm.pl/emisja/domy-garwolin-sp-z-o-o-seria-a/ oraz Emitenta: www.domygarwolin.pl/obligacje. **Szczegółowe informacje na temat czynników ryzyka, związanych z niniejszą inwestycją, zostały opisane w rozdziale I „Czynniki Ryzyka" Dokumentu Ofertowego na stronie 9. Zwraca się uwagę Inwestorów, że inwestowanie w obligacje korporacyjne może prowadzić do utraty części lub całości kapitału. Niniejszy materiał nie był zatwierdzany ani weryfikowany w żaden sposób przez Komisję Nadzoru Finansowego.**

Szczegółowe informacje na temat czynników ryzyka, związanych z niniejszą inwestycją, zostały opisane w rozdziale I „Czynniki Ryzyka" Dokumentu Ofertowego na stronie 9. *Zwraca się uwagę Inwestorów, że inwestowanie w obligacje korporacyjne może prowadzić do utraty części lub całości kapitału. Niniejszy materiał nie był zatwierdzany ani weryfikowany w żaden sposób przez Komisję Nadzoru Finansowego.*

Domy Garwolin

Domy Garwolin sp. z o.o.

Emitent

ul. Flory 3/4
00-586 Warszawa

+48 500 020 255

kontakt@domygarwolin.pl

domygarwolin.pl

REGON: 386583212
NIP: 5252829806
KRS: 0000851234

Kapitał zakładowy 7 000,00 zł, w pełni opłacony
Sąd Rejonowy dla m.st Warszawy w Warszawie,
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

PROSPER CAPITAL
DOM MAKLERSKI

Prosper Capital Dom Maklerski S.A.

Firma inwestycyjna pośrednicząca w ofercie

ul. Waryńskiego 3A
00-645 Warszawa

+48 22 201 11 41

obligacje@pcdm.pl

www.pcdm.pl

REGON: 016637802
NIP: 5252199110
KRS: 0000065126

Kapitał zakładowy 8 306 691,00 zł, w pełni opłacony
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego