

Załącznik do Warunków Ostatecznych Obligacji serii PPO: PODSUMOWANIE

Niniejsze podsumowanie zostało przygotowane w oparciu o informacje podlegające ujawnieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zwane dalej „Informacjami” w związku z ofertą Obligacji serii PPO. Informacje te są ponumerowane w sekcjach A-D. Niniejsze podsumowanie zawiera wszystkie wymagane informacje, których uwzględnienie jest obowiązkowe w przypadku Emitenta i Gwaranta i w przypadku rodzaju papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie. W przypadku, gdy włączenie którejś z Informacji jest obowiązkowe ze względu na Emitenta i Gwaranta lub ze względu na rodzaj papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie, może się zdarzyć, że nie ma istotnych danych dotyczących takiej Informacji. W takim przypadku w podsumowaniu umieszcza się krótki opis Informacji, z dopiskiem „nie dotyczy”.

1. Dział A – Wstęp i ostrzeżenia**A.1 Ostrzeżenie**

Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora Warunków Ostatecznych Obligacji, Prospektu oraz ewentualnych suplementów do Prospektu, udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej (<http://ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html>). Inwestor może stracić całość lub część kapitału zainwestowanego w papiery wartościowe objęte Prospektem. W przypadku wystąpienia do sądu z roszczeniem odnoszącym się do informacji zawartych w Prospekcie skarżący inwestor może, na mocy ustawodawstwa krajowego państwa członkowskiego, mieć obowiązek poniesienia kosztów przetłumaczenia Prospektu przed rozpoczęciem postępowania sądowego. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jego tłumaczenia, jednak tylko w przypadku, gdy podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, bądź gdy nie przedstawia, w przypadku czytania go łącznie z innymi częściami Prospektu, najważniejszych informacji, mających pomóc inwestorom przy rozważeniu inwestycji w dane papiery wartościowe.

W szczególności zwraca się uwagę Inwestorów, iż Obligacje nie są depozytami (lokatami) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów jak również, iż w przypadku niewypłacalności Emitenta lub Gwaranta spowodowanej pogorszeniem się ich sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub Gwaranta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może zostać utracona jak również Inwestorzy mogą nie otrzymać Odsetek przewidzianych w Warunkach Emisji.

Zwraca się również uwagę Inwestorów, iż wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu na jaki Obligacja będzie wyemitowana (tj. przed Dniem Wykupu) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności Obligacji (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od jej Wartości Nominalnej lub ceny nabycia.

Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 27 lutego 2020 r.

Agentem Oferującym i Globalnym Koordynatorem oferującym Obligacje jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie.

Dział B – Kluczowe informacje na temat Emitenta**B.1 Kto jest emitentem papierów wartościowych?**

Ghelamco Invest sp. z o.o. („Emitent”), spółka prawa polskiego z siedzibą w Warszawie, przy plac Europejski 1, 00-844 Warszawa; wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 185773, z kapitałem zakładowym w wysokości 25.150.000 PLN, opłaconym w całości.

B.1.1 Siedziba, kod LEI, oraz forma prawna Emitenta, na mocy którego prowadzi działalność

Siedziba: plac Europejski 1, 00-844 Warszawa, Polska.

Kod LEI Emitenta: 25940092M5NCE9TEKM50.

Jarosław Jurek

CZŁONEK ZARZĄDKU

	Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Spółka została utworzona i działa zgodnie z polskim prawem.
B.1.2	Kto jest gwarantem papierów wartościowych?
	Granbero Holdings Limited („Gwarant”), został utworzony na czas nieokreślony jako spółka holdingowa dla projektów inwestycyjnych realizowanych przez Grupę Ghelamco na terenie Polski w dniu 31 sierpnia 2006 r. w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zgodnie z przepisami prawa cypryjskiego (<i>limited liability company</i> wg Prawa Spółek Cypryjskich Cap. 113). Spółka została zarejestrowana w cypryjskim rejestrze handlowym pod numerem HE183542 w dniu 8 września 2006 r.
B.1.3	Siedziba oraz forma prawna Gwaranta, na mocy którego prowadzi działalność
	Siedziba: Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr Kod LEI Gwaranta: 259400N6KJN8H4A5L316. Forma prawna: spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka została utworzona i działa zgodnie z cypryjskim prawem
B.1.4	Działalność podstawowa Emitenta
	Emitent został utworzony jako spółka specjalnego przeznaczenia wyłącznie w celu pozyskiwania środków w formie emisji obligacji oraz wykorzystania tych środków na: (i) finansowanie kosztów emisji obligacji, (ii) zabezpieczenie płatności kwoty odsetek, (iii) finansowanie lub refinansowanie kosztów nabycia nieruchomości gruntowych, (iv) finansowanie lub refinansowanie kosztów przeprowadzenia projektów budowlanych i inżynierskich, (v) zapewnienie alternatywnego finansowania projektów w sektorze nieruchomości, (vi) wsparcie finansowe ewentualnych przejęć innych podmiotów działających w sektorze nieruchomości, (vii) finansowanie poniesienia dodatkowych kosztów na zwiększenie wartości istniejących projektów należących do podmiotów zależnych od Gwaranta w Polsce, (viii) spłatę pożyczek udzielonych podmiotom zależnym od Gwaranta, (ix) spłatę dotychczasowych obligacji wyemitowanych przez Emitenta i podmioty wchodzące w skład grupy kapitałowej, do której należy Emitent, (x) finansowanie, które zostanie udzielone podmiotom wchodzącym w skład grupy kapitałowej, do której należy Emitent. Emitent nie posiada udziałów w innych spółkach z Grupy Ghelamco oraz nie prowadzi bezpośrednich inwestycji w takie spółki. Zasadniczo nie posiada także innych aktywów niż należności od innych spółek z Grupy Ghelamco.
	Działalność podstawowa Gwaranta
	Gwarant jest spółką holdingową odpowiedzialną za działalność Grupy Ghelamco w Polsce. Gwarant wraz z jego Podmiotami Zależnymi, w tym Emitentem i Spółkami Projektowymi tworzą grupę kapitałową będącą wiodącym deweloperem w Polsce (źródło: Book of Lists, wg zbudowanych m² brutto w latach 2010-2019) i reprezentują Grupę Ghelamco na polskim rynku nieruchomości.
B.1.5	Kontrola Emitenta
	Emitent jest podmiotem bezpośrednio kontrolowanym przez Gwaranta. Kontrola sprawowana przez Gwaranta ma charakter kapitałowy. Gwarant posiada 100% udziałów Emitenta i 100% głosów na Zgromadzeniu Wspólników Emitenta.
B.1.6	Kontrola Gwaranta
	Granbero Holdings Limited jest podmiotem bezpośrednio kontrolowanym przez Ghelamco Group Comm. VA. Ghelamco Group Comm.VA. posiada 100% udziałów i 100% głosów w Granbero Holdings Limited. Kontrola Ghelamco Comm. VA. ma charakter kapitałowy. Spółka Ghelamco Group Comm.VA. jest bezpośrednio kontrolowana przez fundusz powierniczy Stak Pater, który posiada 100% udziałów i 100% głosów w Ghelamco Comm. VA. Kontrola funduszu powierniczego Stak Pater ma charakter kapitałowy. 100% udziałów w funduszu powierniczym Stak Pater posiadają Paul Gheysens oraz Ria Vandoorne.
B.1.7	Opis grupy kapitałowej Emitenta i Gwaranta oraz miejsca emitenta i gwaranta w tej grupie w przypadku emitenta i gwaranta, którzy są częścią grupy.



B.1.8

B.1.9

B.1.10

Ghelamco Invest sp. z o.o. i Granbero Holdings Limited są podmiotami należącymi do grupy kapitałowej, w której podmiotem kontrolującym jest Ghelamco Group Comm. VA utworzona zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą w Ieper, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Ghelamco Group Comm. VA. jest bezpośrednio kontrolowana przez fundusz powierniczy Stak Pater, który posiada 100% udziałów i 100% głosów w Ghelamco Comm. VA. 100% udziałów w funduszu powierniczym Stak Pater posiadają Paul Gheysens oraz Ria Vandoorne.

B.1.8 Zarząd Emitenta

Organem zarządzającym Emitenta jest Zarząd. Poniższa tabela przedstawia listę członków Zarządu oraz pełnione przez nich funkcje:

Lp.	Imię i nazwisko	Funkcja
1.	Jeroen van der Toolen	Prezes Zarządu
2.	Jarosław Jukiel	Członek Zarządu
3.	Joanna Krawczyk-Nasiłowska	Członek Zarządu
4.	Damian Woźniak	Członek Zarządu
5.	Jarosław Zagórski	Członek Zarządu
6.	Arnold Neuville	Członek Zarządu

B.1.9 Rada Nadzorcza Emitenta

Rada Nadzorcza jest organem nadzorczym Emitenta. Poniższa tabela przedstawia listę członków Rady Nadzorczej oraz pełnione przez nich funkcje:

Lp.	Imię i nazwisko	Funkcja
1.	Frixos Savvides	Przewodniczący Rady Nadzorczej
2.	Jarosław Myjak	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
3.	Philippe Pannier	Członek Rady Nadzorczej
4.	Agnieszka Słomka-Gołębiowska	Członek Rady Nadzorczej

B.1.10 Biegli rewidenci

Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 r. (obejmującego porównawcze dane finansowe za okres zakończony 30 czerwca 2018 r.) przeprowadziła spółka KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. z siedzibą przy ul. Inflanckiej 4a, 00-189 Warszawa, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 3546.

W imieniu KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2019 r. zostało przeprowadzone przez biegłego rewidenta Bartłomieja Lachowicza, wpisanego na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 11003 oraz Wojciecha Wróbla, wpisanego na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 13291.

Badanie sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. (obejmującego porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.) przeprowadziła spółka Deloitte Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą przy Al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 73.

W imieniu Deloitte Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. badanie sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. zostały przeprowadzone przez biegłego rewidenta Adama Chróścielewskiego, wpisanego na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 11341.

Badanie sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. (obejmującego porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.) przeprowadziła spółka Deloitte Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą przy Al. Jana Pawła II 22, 00-133 Warszawa, podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 73.

W imieniu Deloitte Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. przegląd Śródrocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta oraz badanie sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. i Roczne Sprawozdania Finansowego Emitenta zostały przeprowadzone przez biegłego rewidenta Adama

Chróścielewskiego, wpisanego na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 11341.

B.2. Jakiek są kluczowe informacje finansowe dotyczące emitenta?

B.2.1. Wybrane najważniejsze historyczne i śródroczne informacje finansowe dotyczące Emitenta i Gwaranta

Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Emitenta

	Za okres zakończony			
	30 czerwca		31 grudnia	
	2019	2018**	2018*	2017
	(niezbadane)		(zbadane)	
	(tys. PLN)			
Koszty zarządu.....	(646)	(812)	(1.403)	(1.153)
Strata na działalności operacyjnej.....	(646)	(812)	(1.403)	(1.153)
Przychody finansowe.....	57.006	46.913	87.386	84.640
Koszty finansowe.....	(32.601)	(35.852)	(64.400)	(73.218)
Zysk przed opodatkowaniem.....	23.759	10.249	21.583	10.269
Podatek dochodowy.....	(4.179)	(2.994)	(7.919)	(3.353)
Strata/zysk netto.....	19.580	7.255	13.664	6.916
Suma całkowitych dochodów.....	19.580	7.255	13.664	6.916

* dane przed przekształceniem

** dane przekształcone

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Emitenta

	Za okres zakończony			
	30 czerwca		31 grudnia	
	2019	2018*	2018**	2017
	(niezbadane)		(niezbadane)	(zbadane)
	(tys. PLN)			
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Udzielone pożyczki.....	652.029	765.921	628.007	546.822
Objęte obligacje.....	0	67	0	81.899
Rozliczenia międzyokresowe czynne.....	83	397	2.498	233
Aktywa trwałe razem.....	652.112	766.385	630.505	628.954
Aktywa obrotowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	304	158	199	156
Udzielone pożyczki.....	151.303	128.081	136.861	174.375
Objęte obligacje.....	9.581	16.252	9.333	66.246
Bieżące aktywa podatkowe.....	73	23	0	861
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	177.518	209.907	78.143	241.366
Aktywa obrotowe razem.....	338.779	354.421	224.536	483.004
Aktywa razem.....	990.891	1.120.806	855.041	1.111.958
PASYWA				
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
Kapitał własny				
Wyemitowany kapitał podstawowy.....	25.150	25.150	25.150	25.150
Kapitał rezerwowy.....	38.512	24.849	24.848	17.932
(Straty)/Zyski zatrzymane.....	(10.454)	28.689	(16.370)	8.198
Razem kapitał własny.....	53.208	78.688	33.628	51.280
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowe obligacje.....	704.278	640.770	595.660	752.682
Rezerwa na podatek odroczony.....	10.194	13.164	6.015	5.442
Zobowiązania długoterminowe razem.....	714.472	653.934	601.675	758.124
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania.....	672	2.419	2.761	2.886
Bieżące zobowiązania podatkowe.....	5	10	0	0

Krótkoterminowe obligacje.....	222.534	385.015	216.977	299.488
Rezerwy krótkoterminowe.....	-	740	-	180
Zobowiązania krótkoterminowe razem.....	223.211	388.184	219.738	302.554
Zobowiązania razem.....	937.683	1.042.118	821.413	1.060.678
PASYWA RAZEM	990.891	1.120.806	855.041	1.111.958

* dane przed przekształceniem

** dane przekształcone

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta.

Wybrane dane z rachunku przepływów pieniężnych Emitenta

	Za okres zakończony			
	30 czerwca		31 grudnia	
	2019	2018**	2018*	2017
	(niezbadane)		(zbadane)	
	(tys. PLN)			
(Strata)/Zysk za okres sprawozdawczy	19.580	7.255	13 664	6.916
Środki pieniężne wygenerowane na działalności operacyjnej	(425)	(41)	(4.236)	(4.816)
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności inwestycyjnej	18.211	31.344	144.258	89.109
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	81.590	(62.762)	(303.245)	63.699
* dane przed przekształceniem				
** dane przekształcone				
Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta.				

Od czasu opublikowania Skonsolidowanego Śródrocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. poddanego przeglądowi przez biegłego rewidenta, nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta ani żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta.

Wybrane dane ze skonsolidowanych zysków i strat, i skonsolidowanych sprawozdań z całkowitych dochodów Gwaranta

	Za okres zakończony			
	30 czerwca		31 grudnia	
	2019	2018	2018	2017
	(niezbadane)		(zbadane)	
	(tys. EUR)			
Przychody	4.081	7.915	12.102	21.701
Pozostałe przychody operacyjne	5.985	4.791	13.075	13.980
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie.....	(988)	(1.545)	(514)	(5.191)
Koszty świadczeń pracowniczych	(219)	(139)	(320)	(307)
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(10)	(10)	(20)	(26)
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	39.949	31.221	38.413	30.427
Pozostałe koszty operacyjne.....	(6.402)	(9.204)	(20.587)	(23.405)
Udział w wynikach wspólnych przedsięwzięć	-	-	-	(2)
Wynik na działalności operacyjnej	42.396	33.029	42.149	37.177
Przychody finansowe	7.908	8.541	16.588	25.015
Koszty finansowe	(7.840)	(14.222)	(18.990)	(30.178)
Zysk przed opodatkowaniem.....	42.464	27.348	39.747	32.014
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(2.551)	(7.391)	(13.952)	(7.689)
Zysk za okres	39.913	19.957	25.795	24.325
Przypadający na:				
Akcjonariuszy spółki.....	39.913	19.957	25.795	24.325
Zysk za okres	39.913	19.957	25.795	24.325
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych.....	2.523	4.951	3.470	(15.097)
Pozostałe	-	(27)	(31)	(15)
Pozostałe podlegające przeklasyfikowaniu całkowite dochody/(strata) za okres	2.523	4.924	3.439	(15.112)
Razem całkowite dochody/(strata) za okres	42.436	24.881	29.234	9.213
Przypadające na:				
Akcjonariuszy spółki.....	42.436	24.881	29.234	9.213

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej Gwaranta

	Stan na dzień			
	30 czerwca		31 grudnia	
	2019	2018	2018	2017
	(niezbadane)		(zbadane)	
	(tys. EUR)			
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	624.376	497.838	566.636	436.335
Rzeczowe aktywa trwałe	316	365	329	392
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	341.071	482.392	316.658	461.407
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.545	3.901	2.671	5.602
Pozostałe aktywa finansowe	178	224	139	193
Aktywa trwałe razem	968.486	984.720	886.433	903.933
Aktywa obrotowe				
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	72.512	70.705	62.058	70.390
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	178.706	183.412	163.614	203.727
Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego	238	28	26	148
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	29.169	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54.950	55.185	32.313	88.228
Aktywa obrotowe razem	306.406	309.330	287.180	362.493
AKTYWA RAZEM	1.274.892	1.294.050	1.173.613	1.266.426
PASYWA				
Kapitał i rezerwy przypadające akcjonariuszom Grupy				
Kapitał podstawowy	67	67	67	67
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej....	495.903	495.903	495.903	495.903
(Skumulowany kapitał rezerwowy z tytułu przeliczenia pozycji				
wyrażonych w walutach obcych)	3.400	2.358	877	(2.593)
Zyski zatrzymane	268.883	223.220	229.043	203.289
Kapitał własny razem	768.253	721.548	725.890	696.667
Udziały niekontrolujące	7	7	7	7
Kapitał własny razem	768.260	721.555	725.897	696.674
Zobowiązania długoterminowe				
Oprocentowane kredyty i pożyczki	331.083	411.074	289.609	431.155
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26.151	20.935	25.909	15.826
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	2.419	6.333	7.029	2.249
Rezerwy długoterminowe	0	-	0	0
Zobowiązania długoterminowe razem	359.653	438.342	322.547	449.230
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	40.519	34.376	42.291	40.272
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku	1.560	1.427	1.466	1.382
Oprocentowane kredyty i pożyczki	104.900	98.350	81.412	78.868
Rezerwy krótkoterminowe	0	-	0	-
Zobowiązania krótkoterminowe razem	146.979	134.153	125.169	120.522
Zobowiązania razem	506.632	572.495	447.716	569.752
PASYWA RAZEM	1.274.892	1.294.050	1.173.613	1.266.426

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta.

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych Gwaranta

	Za okres zakończony			
	30 czerwca		31 grudnia	
	2019	2018	2018	2017
	(niezbadane)		(zbadane)	
	(tys. EUR)			
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	42.464	27.348	39.748	32.014
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	(25.931)	7.783	(24.012)	(60.693)
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	2.370	(50.827)	(103.546)	493.620
Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	41.784	(599)	64.601	(343.693)

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe oraz Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta.

Od czasu opublikowania Skonsolidowanego Śródrocznego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. poddanego przeglądowi przez biegłego rewidenta, nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Gwaranta lub Grupy Gwaranta ani żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Gwaranta lub Grupy Gwaranta.

B.2.2. Opis znaczących zmian sytuacji finansowej i wyniku operacyjnego emitenta w okresie objętym najważniejszymi historycznymi informacjami finansowymi lub po zakończeniu tego okresu

Opinie wyrażone przez biegłych rewidentów o badanych historycznych informacjach finansowych Emitenta ani Gwaranta nie zawierały zastrzeżeń.

udnia
2017
436.339
392
461.407
5.602
193
903.933
70.390
203.727
148
88.228
362.493
1.266.426
67
495.903
(2.593)
203.289
696.667
7
696.674
431.155
15.826
2.249
0
449.230
40.272
1.382
78.868
120.522
569.752
1.266.426
nia
2017
32.014
(60.693)
493.620
(343.693)
nta za okres
apily zadne
y w sytuacji
e objęty
mitenta ani

B.2.3.	Ryzyka charakterystyczne dla Emitenta lub jego branży Wskazane poniżej czynniki ryzyka, według najlepszej wiedzy Spółki, stanowią identyfikowane przez Emitenta czynniki ryzyka, które mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju oraz wyniki Spółki. - Odroczone terminy zwrotu środków finansowych charakterystyczne dla działalności deweloperskiej związane z długim okresem realizacji projektów nieruchomościowych; - Nieosiągnięcie oczekiwanych wpływów ze sprzedaży nieruchomości lub błędna wycena nieruchomości; - Trudności w dochodzeniu roszczeń wobec Emitenta, który jest spółką specjalnego przeznaczenia zależną od wypłacalności Spółek Projektowych; - Podporządkowanie spłaty zobowiązań Spółek Projektowych wobec Emitenta spłacie długu bankowego oraz zabezpieczenie kredytów udzielonych Spółkom Projektowym przez banki na aktywach tych Spółek Projektowych; - Pogorszenie sytuacji makroekonomicznej; - Ryzyko związane z opóźnieniem realizacji projektów nieruchomościowych Grupy Gwaranta w tym w szczególności w zakresie odpowiedniej infrastruktury budowlanej; - Niekorzystne zmiany w otoczeniu prawnym Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta; - Niejasne przepisy podatkowe. Wystąpienie któregokolwiek z opisanych powyżej ryzyk może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązania się z zobowiązań wynikających z oferowanych papierów wartościowych.
B.2.4.	Opis charakteru i zakresu zabezpieczenia Obligacje wyemitowane w ramach Programu, w tym Obligacje serii PPO, będą zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Poręczenie będzie zabezpieczać wierzytelności przysługujące posiadaczom obligacji, a wynikające z wartości nominalnej obligacji oraz należnych odsetek. W ramach Poręczenia Gwarant nieodwołalnie udzielił poręczenia wierzytelności przysługujących każdorazowym Obligatariuszom, z tytułu zapłaty wszelkich Kwot Płatności wynikających z posiadanych przez nich Obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 630.000.000 PLN (słownie: sześćset trzydzieści milionów złotych) obejmujących Wartość Nominalną oraz Odsetki, z uwzględnieniem ewentualnych kwot otrzymanych przez Obligatariusza od Emitenta z tytułu Kwot Płatności.

Dział C – Kluczowe informacje na temat papierów wartościowych	
C.1	Jakie są główne cechy papierów wartościowych?
C.1.1.	Opis typu i klasy papierów wartościowych stanowiących przedmiot oferty lub dopuszczenia do obrotu, w tym ewentualny kod identyfikacyjny papierów wartościowych. Oznaczenie serii Obligacji: seria PPO Kod ISIN: PLGHLMC00461 Obligacje są obligacjami zwykłymi na okaziciela, nieposiadającymi formy dokumentu. Obligacje zostaną zarejestrowane na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW.
C.1.2.	Waluta emisji papierów wartościowych. Złoty polski.
C.1.3.	Opis wszystkich ograniczeń dotyczących swobodnej zbywalności papierów wartościowych. Do powstania oraz przenoszenia praw z Obligacji stosuje się przepisy Ustawy o Obrocie dotyczące praw ze zdematerializowanych papierów wartościowych. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Obligacje są zbywalne bez ograniczeń.

C.1.4.	Opis praw związanych z papierami wartościowymi, w tym ranking, w tym ograniczenia tych praw.
	Opis praw związanych z papierami wartościowymi: Obligacje wszystkich serii uprawniają do uzyskania świadczeń pieniężnych, tj. do wykupu Obligacji poprzez zapłatę Wartości Nominalnej oraz płatności Odsetek. Ranking: Zobowiązania z tytułu Obligacji stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane i zabezpieczone zobowiązania Emitenta.
C.2.	Wskazanie, czy oferowane papiery wartościowe są lub będą przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu, z uwzględnieniem ich dystrybucji na rynku regulowanym lub na innych rynkach równoważnych, wraz z określeniem tych rynków. Emitent wystąpi z wnioskiem do GPW o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym w ramach platformy Catalyst prowadzoną przez GPW.
C.3	Jakie są kluczowe rodzaje ryzyka właściwe dla papierów wartościowych?
C.3.1.	Ryzyka charakterystyczne dla papierów wartościowych.
	Wskazane poniżej czynniki ryzyka, według najlepszej wiedzy Spółki, stanowią identyfikowane przez Emitenta czynniki ryzyka, które mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju oraz wyniki Spółki. 1. Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje; 2. Trudności w dochodzeniu roszczeń wobec Gwaranta; 3. Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczeń; 4. Ryzyko skrócenia okresu inwestycji poprzez wcześniejszy wykup Obligacji na wniosek Emitenta; 5. Opóźnienie lub brak rejestracji Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW; 6. Zmiana Warunków Emisji Obligacji pomimo sprzeciwu lub nieobecności Obligatariusza na Zgromadzeniu Obligatariuszy; 7. Możliwość obniżenia rentowności Obligacji. Wystąpienie któregośkolwiek z opisanych powyżej ryzyk może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązania się z zobowiązań wynikających z oferowanych papierów wartościowych.

Dział D – Kluczowe informacje na temat oferty publicznej papierów wartościowych lub dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym

D.1	Przyczyny oferty i opis wykorzystania wpływów pieniężnych, gdy są one inne niż osiągnięcie zysku lub zabezpieczenie przed określonymi rodzajami ryzyka
	Wpływy z emisji Obligacji zostaną wykorzystane na sfinansowanie (w tym poprzez refinansowanie, na przykład w formie spłaty pożyczek podporządkowanych, lub mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciążących na Emitencie z tytułu istniejących obligacji) projektów inwestycyjnych w sektorze nieruchomości, realizowanych przez Podmioty Zależne od Granbero Holdings Limited, przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogą pośrednio lub bezpośrednio dotyczyć jedynie takich projektów inwestycyjnych.
D.2	Opis warunków oferty - na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem inwestorzy mogą inwestować w papiery wartościowe
	Maksymalna liczba oferowanych Obligacji serii PPO: 500.000 Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 11 marca 2020 r. Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 20 marca 2020 r.

praw.

yskania
atności

owane

niosku
nnych

ym w

przez
asową,

tenta;

za na

ta do

rotu

inne

e, na
żenia
iazań
torze
czym
któw

mogą



Inwestorzy, do których kierowana jest oferta: Inwestorzy Indywidualni

Podział na transze: nie

Liczba Obligacji oferowana Inwestorom Indywidualnym: 500.000

Liczba Obligacji oferowana Inwestorom Instytucjonalnym: nie dotyczy

Wartość Nominalna jednej Obligacji: 100 PLN (sto złotych)

Cena Emisyjna jednej Obligacji:

	Dzień złożenia zapisu	Cena Emisyjna jednej Obligacji w PLN
1.	11 marca 2020 r.	99,55
2.	12 marca 2020 r.	99,57
3.	13 marca 2020 r.	99,59
4.	16 marca 2020 r.	99,64
5.	17 marca 2020 r.	99,65
6.	18 marca 2020 r.	99,67
7.	19 marca 2020 r.	99,69
8.	20 marca 2020 r.	99,70

Rodzaj oprocentowania: zmienne

Stopa procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu: nie dotyczy

Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: 4,30%

Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: WIBOR 6M

Pierwszy dzień pierwszego Okresu Odsetkowego: 7 kwietnia 2020 r.

Daty wymagalności odsetek:

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek
I	7 kwietnia 2020 r.	30 września 2020 r.	7 października 2020 r.
II	7 października 2020 r.	30 marca 2021 r.	7 kwietnia 2021 r.
III	7 kwietnia 2021 r.	30 września 2021 r.	7 października 2021 r.
IV	7 października 2021 r.	31 marca 2022 r.	7 kwietnia 2022 r.
V	7 kwietnia 2022 r.	30 września 2022 r.	7 października 2022 r.
VI	7 października 2022 r.	31 marca 2023 r.	7 kwietnia 2023 r.
VII	7 kwietnia 2023 r.	2 października 2023 r.	7 października 2023 r.

Dzień Ostatecznego Wykupu: 7 października 2023 r.

Dzień lub Dni Wcześniejszego Wykupu: 7 października 2022 r., 7 kwietnia 2023 r.,

Całkowite koszty emisji i oferty: 1.472.404 PLN.

Szacunkowa kwota wpływów netto: 48.527.596 PLN.

Agentem Oferującym jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie (LEI: P4GTT6GF1W40CVIMFR43).

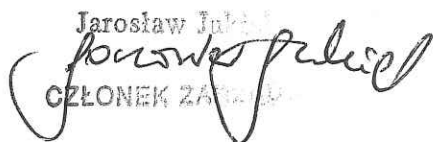
Obligacje nie mogą być nabywane przez podmioty amerykańskie (*US Persons*) w rozumieniu Regulacji S (*Regulation S*) będącej przepisem wykonawczym do amerykańskiej ustawy o papierach wartościowych z 1933 roku (*US Securities Act 1933*).

Do składania zapisów na Obligacje uprawnieni są zarówno rezydenci, jak i nierezydenci w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego. Nierezydenci zamierzający złożyć zapis winni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

Obligacje są emitowane w ramach Programu Emisji do maksymalnej kwoty 350.000.000 PLN (słownie: trzysta pięćdziesiąt milionów złotych). Emitent może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od dnia jego zatwierdzenia, pod warunkiem że został uzupełniony stosownymi suplementami wymaganymi art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.

Zapis składany przez Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Agenta Oferującego lub innego podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

	Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnym przydziale przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Agenta Oferującego, i Ceny Emisyjnej, poprzez (i) złożenie prawidłowych instrukcji rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie <i>delivery versus payment</i>) nabycia przez Inwestora Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Agenta Oferującego w imieniu Emitenta. Po upływie terminu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, określonym w Warunkach Ostatecznych Danej Serii, z zastrzeżeniem możliwości skrócenia lub przedłużenia okresu przyjmowania zapisów, Emitent dokona przydziału Obligacji danej serii. Wskaźnik rentowności Podstawowym wskaźnikiem rentowności Obligacji jest rentowność nominalna Obligacji. Informuje ona o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku w momencie emisji. Rentowność nominalną Obligacji oblicza się według następującego wzoru: $R_n = \frac{m * O}{N} \times 100\%$ gdzie m oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku R_n oznacza rentowność nominalną N oznacza Wartość Nominalną O oznacza Odsetki za Okres Odsetkowy Dokładne obliczenie rentowności Obligacji w okresie przekraczającym bieżący Okres Odsetkowy dla Obligacji oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej jest niemożliwe, z uwagi na niestały składnik oprocentowania Obligacji, którym jest Stopa Bazowa.
D.3	Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty Wysokość wynagrodzenia Oferującego jest częściowo uzależniona od powodzenia Oferty. W Dniu Prospektu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie (zwany dalej „Agentem Oferującym”) nie posiada udziałów w kapitale zakładowym Emitenta. Agent Oferujący oraz jego podmioty powiązane mogły świadczyć w przeszłości, obecnie oraz mogą w przyszłości świadczyć usługi bankowości inwestycyjnej, komercyjnej oraz inne usługi finansowe, a także dokonywać innego rodzaju transakcji z Emitentem oraz jego podmiotami powiązanymi. Agent Oferujący oraz jego podmioty powiązane mogły otrzymywać, otrzymują oraz mogą w przyszłości otrzymywać wynagrodzenia i prowizje zwyczajowo należne z tytułu świadczenia takich usług lub przeprowadzania transakcji. W związku z każdą Ofertą Agent Oferujący oraz jego podmioty powiązane działają wyłącznie na rzecz Emitenta oraz, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, nie ponoszą żadnej odpowiedzialności wobec jakichkolwiek innych osób. Agent Oferujący oraz jego podmioty powiązane mogą nabywać instrumenty finansowe emitowane przez Emitenta, jego podmioty powiązane lub instrumenty finansowe powiązane z instrumentami finansowymi emitowanymi przez wskazane powyżej podmioty. Poza tym, pomiędzy Agentem Oferującym i innymi podmiotami zaangażowanymi w emisję i Ofertę a Emitentem nie występują relacje o istotnym znaczeniu dla emisji lub Oferty.
D.4	Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez Emitenta lub Agenta Oferującego Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów złożenia zapisu, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczego, o ile Inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis.

Jarosław Jankowski

 CZŁONEK ZARZĄDKU

M

Kancelaria Notarialna
Grzegorz Rogala Notariusz
Rondo ONZ nr 1

00-124 Warszawa

tel. 022 8908970 (1-2)

e-mail rogala@notariusze.waw.pl

www.notariusz-rogala.pl

Repertorium A nr 7286 /2020

Poświadczam zgodność niniejszego odpisu z okazanym dokumentem.-----

Wysokość opłat za niniejszą czynność wynosi:-----

- wynagrodzenie notariusza na podstawie § 13 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 272) w kwocie-----60,00 zł
- podatek od towarów i usług VAT (23 %) na podstawie art. 146aa pkt 1) w związku z art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku w sprawie podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 106 ze zmianami) w kwocie-----13,80 zł

Warszawa, dnia 12 marca 2020 roku.



NOTARIUSZ

Grzegorz Rogala

