

Załącznik do Warunków Ostatecznych Obligacji serii PPP4: 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 PPP4. 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 któreś 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.

	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.

	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: <table><tr><td>Lp.</td><td>Imię i nazwisko</td><td>Funkcja</td></tr><tr><td>1.</td><td>Jeroen van der Toolen</td><td>Prezes Zarządu</td></tr><tr><td>2.</td><td>Jarosław Jukiel</td><td>Członek Zarządu</td></tr><tr><td>3.</td><td>Joanna Krawczyk-Nasiłowska</td><td>Członek Zarządu</td></tr><tr><td>4.</td><td>Damian Woźniak</td><td>Członek Zarządu</td></tr><tr><td>5.</td><td>Jarosław Zagórski</td><td>Członek Zarządu</td></tr><tr><td>6.</td><td>Arnold Neuville</td><td>Członek Zarządu</td></tr></table>	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
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: <table><tr><td>Lp.</td><td>Imię i nazwisko</td><td>Funkcja</td></tr><tr><td>1.</td><td>Frixos Savvides</td><td>Przewodniczący Rady Nadzorczej</td></tr><tr><td>2.</td><td>Jarosław Myjak</td><td>Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej</td></tr><tr><td>3.</td><td>Philippe Pannier</td><td>Członek Rady Nadzorczej</td></tr><tr><td>4.</td><td>Agnieszka Słomka-Gołębiowska</td><td>Członek Rady Nadzorczej</td></tr></table>	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						
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																					
	Badanie sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2019 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. badanie sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 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.																					
B.2.	Jakie są kluczowe informacje finansowe dotyczące emitenta?																					
B.2.1.	Wybrane najważniejsze historyczne i śródroczne informacje finansowe dotyczące Emitenta i Gwaranta																					
	<table><tr><td>Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Emitenta</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Rok zakończony 31 grudnia</td></tr><tr><td></td><td><table><tr><td>2019</td><td>2018*</td></tr><tr><td colspan="2">(zbadane)</td></tr><tr><td colspan="2">(tys. PLN)</td></tr></table></td></tr></table>	Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Emitenta			Rok zakończony 31 grudnia		<table><tr><td>2019</td><td>2018*</td></tr><tr><td colspan="2">(zbadane)</td></tr><tr><td colspan="2">(tys. PLN)</td></tr></table>	2019	2018*	(zbadane)		(tys. PLN)										
Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Emitenta																						
	Rok zakończony 31 grudnia																					
	<table><tr><td>2019</td><td>2018*</td></tr><tr><td colspan="2">(zbadane)</td></tr><tr><td colspan="2">(tys. PLN)</td></tr></table>	2019	2018*	(zbadane)		(tys. PLN)																
2019	2018*																					
(zbadane)																						
(tys. PLN)																						

Koszty zarządu	(2.330)	(1.403)
Strata na działalności operacyjnej	(2.330)	(1.403)
Przychody finansowe razem	88.077	79.671
Koszty finansowe razem	(65.949)	(64.400)
Zysk przed opodatkowaniem.....	19.798	13.868
Podatek dochodowy.....	(6.435)	(6.453)
Strata/zysk netto.....	13.363	7.415
Suma całkowitych dochodów	13.363	7.415

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta za rok 2019.

*dane przekształcone

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Emitenta

	Stan na 31 grudnia 2019	Stan na 31 grudnia 2018*
	(zbadane)	
	(tys. PLN)	
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Udzielone pożyczki.....	843.494	628.007
Rozliczenia międzyokresowe czynne.....	4.199	2.498
Aktywa trwałe razem.....	847.693	630.505
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	10	199
Udzielone pożyczki.....	7.738	136.861
Objęte obligacje	0	9.333
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	189.087	78.143
Aktywa obrotowe razem.....	196.835	224.536
Aktywa razem	1.044.528	855.041
PASYWA		
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		
Kapitał własny		
Wyemitowany kapitał podstawowy	25.150	25.150
Kapitał rezerwowy	38.513	24.848
(Straty)/Zyski zatrzymane.....	(16.672)	(16.370)
Razem kapitał własny	46.991	33.628
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe obligacje.....	663.556	595.660
Rezerwa na podatek odroczoney.....	12.450	6.015
Zobowiązania długoterminowe razem.....	676.006	601.675
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	7.391	2.761
Bieżące zobowiązania podatkowe.....	90	0
Krótkoterminowe obligacje.....	313.341	216.977
Rezerwy krótkoterminowe	710	0
Zobowiązania krótkoterminowe razem.....	321.531	219.738
Zobowiązania razem	997.537	821.413
PASYWA RAZEM	1.044.528	855.041

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta za rok 2019.

*dane przekształcone

Wybrane dane ze sprawozdania z przepływów pieniężnych Emitenta

	Rok zakończony 31 grudnia	
	2019	2018*
	(zbadane)	
	(tys. PLN)	
Zysk za rok obrotowy	13.363	7.415
Środki pieniężne wygenerowane na działalności operacyjnej	(1.759)	(4.236)
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności inwestycyjnej	10.261	144.258

Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej	102.443	(303.245)
Zwiększenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	110.944	(163.223)
<i>Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta za rok 2019.</i>		
* dane przekształcone		

Od czasu opublikowania Roczego Sprawozdania Finansowego Emitenta 2019, 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

	Rok zakończony 31 grudnia	
	2019	2018
	(zbadane)	
	(tys. EUR)	
Przychody	9.128	12.102
Pozostałe przychody operacyjne.....	6.666	13.075
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie	562	(514)
Koszty świadczeń pracowniczych	(949)	(320)
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(23)	(20)
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	93.447	38.413
Pozostałe koszty operacyjne.....	(10.815)	(20.587)
Zysk operacyjny - wynik.....	98.016	42.149
Przychody finansowe	13.691	16.588
Koszty finansowe	(13.556)	(18.990)
Zysk przed opodatkowaniem.....	98.151	39.747
Koszty/zysk z tytułu podatku dochodowego	(16.411)	(13.952)
Zysk za okres	81.740	25.795
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej.....	81.740	25.795
Udziały niekontrolujące.....	-	-
Zysk za okres	81.740	25.795
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych.....	2.338	3.470
Pozostałe	0	(31)
Pozostałe całkowite dochody za okres.....	2.338	3.439
Razem całkowite dochody za okres	84.078	29.234
Przypadające:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej.....	84.078	29.234
Udziały niekontrolujące.....	-	-

Źródło: Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta za rok 2019

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej Gwaranta

	Stan na 31 grudnia	
	2019	2018
	(zbadane)	
	(tys. EUR)	
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	764.229	566.636
Rzeczowe aktywa trwałe	343	329
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	332.477	316.658
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	2.360	2.671
Pozostałe aktywa finansowe	302	139
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-
Aktywa trwałe razem	1.099.711	886.433
Aktywa obrotowe		
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie.....	94.229	62.058
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	171.578	163.614
Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego	213	26
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	29.169
Instrumenty pochodne	-	-
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	64.539	32.313
Aktywa obrotowe razem	330.559	287.180
AKTYWA RAZEM	1.430.270	1.173.613
PASYWA		
Kapitał i rezerwy przypadające akcjonariuszom Grupy		
Kapitał zakładowy	67	67
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	495.903	495.903
Różnice kursowe z przeliczenia	3.215	877

Zyski zatrzymane.....	310.668	229.043
	809.853	725.890
Udziały niekontrolujące.....	11	7
Kapitał własny razem	809.864	725.897
Zobowiązania długoterminowe		
Oprocentowane kredyty i pożyczki.....	426.364	289.609
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	39.657	25.909
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	5.520	7.029
Zobowiązania długoterminowe razem	471.541	322.547
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	56.268	42.291
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku	1.429	1.466
Oprocentowane kredyty i pożyczki.....	91.168	81.412
Zobowiązania krótkoterminowe razem.....	148.865	125.169
Zobowiązania razem.....	620.406	447.716
PASYWA RAZEM	1.430.270	1.173.613

Źródło: Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta za rok 2019

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych Gwaranta

	Za okres zakończony 31 grudnia	
	2019	2018
	(zbadane)	
	(tys. EUR)	
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	98.151	39.747
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(34.076)	(24.012)
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(55.135)	(103.546)
Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	122.539	64.601

Źródło: Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta za rok 2019

Od czasu opublikowania Skonsolidowanego Roczego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta 2019, 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.
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. 1. Odroczone terminy zwrotu środków finansowych charakterystyczne dla działalności deweloperskiej związane z długim okresem realizacji projektów nieruchomościowych; 2. Nieosiągnięcie oczekiwanych wpływów ze sprzedaży nieruchomości lub błędna wycena nieruchomości; 3. Trudności w dochodzeniu roszczeń wobec Emitenta, który jest spółką specjalnego przeznaczenia zależną od wypłacalności Spółek Projektowych; 4. Podporządkowanie spłaty zobowiązań Spółek Projektowych wobec Emitenta spłacie długu bankowego oraz zabezpieczenie kredytów udzielonych Spółkom Projektowym przez banki na aktywach tych Spółek Projektowych; 5. Pogorszenie sytuacji makroekonomicznej; 6. Ryzyko związane z opóźnieniem realizacji projektów nieruchomościowych Grupy Gwaranta w tym w szczególności w zakresie odpowiedniej infrastruktury budowlanej; 7. Niekorzystne zmiany w otoczeniu prawnym Emitenta, Gwaranta i Grupy Gwaranta; 8. Niejasne przepisy podatkowe. Wystąpienie któregokolwiek z opisanych powyżej ryzyk może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązania się z zobowiązań wynikających z oferowanych papierów wartościowych.

	Dodatkowo Spółka przedstawiła ocenę przewidywanego wpływu COVID-19 na działalność i sytuację finansową Emitenta w Suplemencie nr 1 zatwierdzonym przez KNF w dniu 20 maja 2020 r. w części „Opis działalności Grupy Ghelamco - „Działalność Emitenta” (Aktualizacja 13).
B.2.4.	Opis charakteru i zakresu zabezpieczenia
	Obligacje wyemitowane w ramach Programu, w tym Obligacje serii PPP4, 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 PPP4 Kod ISIN: PLGHLMC00479 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 prowadzonym 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 ciężących 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 PPP4: do 500.000 Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 8 lipca 2020 r. Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 22 lipca 2020 r. Inwestorzy, do których kierowana jest oferta: - inwestor niebędący inwestorem kwalifikowanym w rozumieniu art. 2 pkt e) Rozporządzenia Prospektowego (w tym klient detaliczny w rozumieniu art. 3 pkt. 39c Ustawy o Obrocie), lub - inwestor kwalifikowany w rozumieniu art. 2 pkt e) Rozporządzenia Prospektowego będący członkiem konsorcjum dystrybucyjnego, lub - inwestor, na rzecz którego zapis składany jest w ramach usługi zarządzania portfelem instrumentów finansowych przez członka konsorcjum dystrybucyjnego, w tym będący inwestorem kwalifikowanym w rozumieniu art. 2 pkt e) Rozporządzenia Prospektowego (w tym klient profesjonalny w rozumieniu art. 3 pkt 39b Ustawy o Obrocie oraz uprawniony kontrahent w rozumieniu art. 3 pkt 39d Ustawy o Obrocie) nie będący członkiem konsorcjum dystrybucyjnego. Podział na transe: nie Liczba Obligacji oferowana Inwestorom Indywidualnym: nie dotyczy Liczba Obligacji oferowana Inwestorom Instytucjonalnym: nie dotyczy Wartość Nominalna jednej Obligacji: 100 PLN (sto złotych) Cena Emisyjna jednej Obligacji: <table><tr><th colspan="2">Dzień złożenia zapisu</th><th>Cena Emisyjna jednej Obligacji w PLN</th></tr><tr><td>1.</td><td>8 lipca 2020 r.</td><td>99,88</td></tr><tr><td>2.</td><td>9 lipca 2020 r.</td><td>99,90</td></tr><tr><td>3.</td><td>10 lipca 2020 r.</td><td>99,92</td></tr><tr><td>4.</td><td>11 lipca 2020 r.</td><td>99,93</td></tr></table>		Dzień złożenia zapisu		Cena Emisyjna jednej Obligacji w PLN	1.	8 lipca 2020 r.	99,88	2.	9 lipca 2020 r.	99,90	3.	10 lipca 2020 r.	99,92	4.	11 lipca 2020 r.	99,93
Dzień złożenia zapisu		Cena Emisyjna jednej Obligacji w PLN															
1.	8 lipca 2020 r.	99,88															
2.	9 lipca 2020 r.	99,90															
3.	10 lipca 2020 r.	99,92															
4.	11 lipca 2020 r.	99,93															

5.	12 lipca 2020 r.	99,95
6.	13 lipca 2020 r.	99,97
7.	14 lipca 2020 r.	99,98
8.	15 lipca 2020 r.	100,00
9.	16 lipca 2020 r.	100,02
10.	17 lipca 2020 r.	100,03
11.	18 lipca 2020 r.	100,05
12.	19 lipca 2020 r.	100,07
13.	20 lipca 2020 r.	100,08
14.	21 lipca 2020 r.	100,10
15.	22 lipca 2020 r.	100,12

Rodzaj oprocentowania: stałe

Stopa procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu: 6,1%

Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: nie dotyczy

Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: nie dotyczy

Pierwszy dzień pierwszego Okresu Odsetkowego: 15 lipca 2020 r.

Daty wymagalności odsetek:

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek
I	15 lipca 2020 r.	8 stycznia 2021 r.	15 stycznia 2021 r.
II	15 stycznia 2021 r.	8 lipca 2021 r.	15 lipca 2021 r.
III	15 lipca 2021 r.	10 stycznia 2022 r.	15 stycznia 2022 r.
IV	15 stycznia 2022 r.	8 lipca 2022 r.	15 lipca 2022 r.
V	15 lipca 2022 r.	9 stycznia 2023 r.	15 stycznia 2023 r.
VI	15 stycznia 2023 r.	10 lipca 2023 r.	15 lipca 2023 r.
VII	15 lipca 2023 r.	8 stycznia 2024 r.	15 stycznia 2024 r.

Dzień Ostatecznego Wykupu: 15 stycznia 2024 r.

Dzień lub Dni Wcześniejszego Wykupu: 15 stycznia 2023 r., 15 lipca 2023 r.

Całkowite koszty emisji i oferty: 1.397.204 PLN PLN.

Szacunkowa kwota wpływów netto: 48.542.796 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 oraz przez Inwestora Instytucjonalnego 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 Agentu Oferującego lub innego podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

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
D.3	Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty
	W Dniu Prospektu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie (zwany „Agentem Oferującym”) nie posiada udziałów w kapitale zakładowym Emitenta. Wysokość wynagrodzenia Agentu Oferującego jest częściowo uzależniona od powodzenia Oferty. 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 Agentu 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.