

Załącznik do Warunków Ostatecznych Obligacji serii PPZ1:

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 PPZ1. 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
	<p>Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na rozważeniu przez inwestora Warunków Ostatecznych Obligacji, Prospektu, suplementu nr 1 do Prospektu („Suplement nr 1”) oraz ewentualnych kolejnych suplementów do Prospektu, udostępnionych 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 25 września 2023 r. Suplement nr 1 został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 18 października 2023 r.</p> <p>Agentem Oferującym i Globalnym Koordynatorem oferującym Obligacje jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie.</p>

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 0000185773, 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 (<i>limited liability company</i>) 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 lub realizowanych w ramach <i>joint venture</i> z podmiotami niekontrolowanymi przez Grupę Gwaranta w Polsce, (viii) spłatę pożyczek i kredytów Spółkom Projektowym, (ix) spłatę dotychczasowych obligacji wyemitowanych przez Emitenta, (x) dalsze finansowanie, które zostanie udzielone podmiotom wchodzącym w skład Grupy Gwaranta. 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 m ² brutto w latach 2010-2020) 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 utworzona zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą w Ieper, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Spółka Ghelamco Group Comm.VA. jest bezpośrednio kontrolowana przez fundusz powierniczy Stak Pater, który posiada 99,97% udziałów i 99,97% głosów w Ghelamco Group Comm. VA. Pozostałe 0,03% udziałów i głosów posiada Opus Terrae BV, utworzona zgodnie z prawem belgijskim z siedzibą w Ieper, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. 100% udziałów w Stak Pater oraz w Opus Terrae BV mają 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. Spółka Ghelamco Group Comm.VA. jest bezpośrednio kontrolowana przez fundusz powierniczy Stak Pater, który posiada 99,97% udziałów i 99,97% głosów w Ghelamco Group Comm. VA. Pozostałe 0,03% udziałów i głosów posiada Opus Terrae BV, utworzona zgodnie z prawem belgijskim z

	siedzibą w Ieper, Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. 100% udziałów w Stak Pater oraz w Opus Terrae BV mają 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 border="1"> <thead> <tr> <th><u>Lp.</u></th> <th><u>Imię i nazwisko</u></th> <th><u>Funkcja</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>Paul Gheysens</td> <td>Prezes Zarządu</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>Michael Gheysens</td> <td>Członek Zarządu</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>Marie-Julie Gheysens</td> <td>Członek Zarządu</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>Christiaan Willy M. Heggerick</td> <td>Członek Zarządu</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>Jarosław Zagórski</td> <td>Członek Zarządu</td> </tr> <tr> <td>6.</td> <td>Jarosław Jukiel</td> <td>Członek Zarządu</td> </tr> <tr> <td>7.</td> <td>Arnold Neuville</td> <td>Członek Zarządu</td> </tr> <tr> <td>8.</td> <td>Damian Woźniak</td> <td>Członek Zarządu</td> </tr> <tr> <td>9.</td> <td>Joanna Krawczyk-Nasiłowska</td> <td>Członek Zarządu</td> </tr> <tr> <td>10.</td> <td>Jarosław Fiutowski</td> <td>Członek Zarządu</td> </tr> <tr> <td>11.</td> <td>Rafał Gierczak</td> <td>Członek Zarządu</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Lp.</u>	<u>Imię i nazwisko</u>	<u>Funkcja</u>	1.	Paul Gheysens	Prezes Zarządu	2.	Michael Gheysens	Członek Zarządu	3.	Marie-Julie Gheysens	Członek Zarządu	4.	Christiaan Willy M. Heggerick	Członek Zarządu	5.	Jarosław Zagórski	Członek Zarządu	6.	Jarosław Jukiel	Członek Zarządu	7.	Arnold Neuville	Członek Zarządu	8.	Damian Woźniak	Członek Zarządu	9.	Joanna Krawczyk-Nasiłowska	Członek Zarządu	10.	Jarosław Fiutowski	Członek Zarządu	11.	Rafał Gierczak	Członek Zarządu
<u>Lp.</u>	<u>Imię i nazwisko</u>	<u>Funkcja</u>																																			
1.	Paul Gheysens	Prezes Zarządu																																			
2.	Michael Gheysens	Członek Zarządu																																			
3.	Marie-Julie Gheysens	Członek Zarządu																																			
4.	Christiaan Willy M. Heggerick	Członek Zarządu																																			
5.	Jarosław Zagórski	Członek Zarządu																																			
6.	Jarosław Jukiel	Członek Zarządu																																			
7.	Arnold Neuville	Członek Zarządu																																			
8.	Damian Woźniak	Członek Zarządu																																			
9.	Joanna Krawczyk-Nasiłowska	Członek Zarządu																																			
10.	Jarosław Fiutowski	Członek Zarządu																																			
11.	Rafał Gierczak	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 border="1"> <thead> <tr> <th><u>Lp.</u></th> <th><u>Imię i nazwisko</u></th> <th><u>Funkcja</u></th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </table>	<u>Lp.</u>	<u>Imię i nazwisko</u>	<u>Funkcja</u>	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																					
<u>Lp.</u>	<u>Imię i nazwisko</u>	<u>Funkcja</u>																																			
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																																				
	<p>Przegląd półrocznego skróconego sprawozdania finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 r. (obejmującego porównawcze dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 r. oraz za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.) przeprowadziła spółka KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą przy w Warszawie 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.</p> <p>W imieniu KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. przegląd półrocznego skróconego sprawozdania finansowego Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 r. został przeprowadzony przez biegłego rewidenta Bartłomieja Lachowicza, wpisanego na listę uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 11003.</p> <p>Badanie sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. (obejmującego porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.) przeprowadziła spółka KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą przy w Warszawie 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.</p> <p>W imieniu KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. badanie sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2022 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.</p> <p>Badanie rocznego sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (obejmującego porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.) przeprowadziła spółka KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Inflanckiej 4A, 00-189 Warszawa, podmiot</p>																																				

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 rocznego sprawozdania finansowego Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2021 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.

B.2. Jakie 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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2023	2022	2022	2021
	<i>(niebadane)</i>		<i>(zbadane)</i>	
	(tys. PLN)			
Koszty zarządu	(944)	(1.289)	(2.562)	(2.450)
Strata na działalności operacyjnej	(944)	(1.289)	(2.562)	(2.450)
Przychody z tytułu udzielonych pożyczek	78.903	67.426	125.169	91.497
Pozostałe przychody finansowe	1.446	4.620	7.041	4.006
Przychody finansowe razem	80.349	72.046	132.210	95.503
Odstetki od wyemitowanych obligacji wycenione w zamortyzowanym koszcie	(68.413)	(53.193)	(112.781)	(82.395)
Pozostałe koszty finansowe.....	(1.239)	(2.536)	(3.325)	(4.783)
Koszty finansowe razem	(69.652)	(55.729)	(116.106)	(87.178)
Zysk przed opodatkowaniem	9.753	15.028	13.542	5.875
Podatek dochodowy	(1.510)	(3.107)	(2.724)	2.098
ZYSK NETTO.....	8.243	11.921	10.818	7.973
SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	8.243	11.921	10.818	7.973

Źródło: Sprawozdania Finansowe Emitenta.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Emitenta

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023	Rok zakończony 31 grudnia	
		2022	2021
	<i>(niebadane)</i>	<i>(zbadane)</i>	
	(tys. PLN)		
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Udzielone pożyczki	1.051.034	979.200	857.877
Rozliczenia międzyokresowe czynne.....	894	590	57
Aktywa trwałe razem.....	1.051.928	979.790	857.934
Aktywa obrotowe			
Udzielone pożyczki	228.642	133.673	466.561
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44.489	26.617	73.967
Aktywa obrotowe razem.....	273.131	160.290	540.528
AKTYWA RAZEM.....	1.325.059	1.140.080	1.398.462
PASYWA			
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Kapitał własny			
Kapitał podstawowy	25.150	25.150	25.150
Kapitał rezerwowy	50.032	50.032	50.032
(Straty)/Zyski zatrzymane.....	10.361	2.119	(8.699)
Razem kapitał własny	85.543	77.301	66.483
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe obligacje.....	832.549	898.607	991.061

Rezerwa na podatek odroczony	12.433	10.923	8.786
Zobowiązania długoterminowe razem	844.982	909.530	999.847
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	4.652	3.420	1.832
Bieżące zobowiązania podatkowe.....	28	29	26
Krótkoterminowe obligacje	389.790	149.538	330.135
Rezerwy krótkoterminowe.....	64	263	138
Zobowiązania krótkoterminowe razem.....	394.534	153.250	332.132
Zobowiązania razem.....	1.239.516	1.062.779	1.331.979
PASYWA RAZEM	1.325.059	1.140.080	1.398.462

Źródło: Sprawozdania Finansowe Emitenta.

Wybrane dane ze sprawozdania z przepływów pieniężnych Emitenta

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2023	2022	2022	2021*
	(niebadane)		(zbadane)	
	(tys. PLN)			
(Strata)/Zysk za rok obrotowy	8.243	11.921	10.818	7.973
Środki pieniężne wygenerowane na działalności operacyjnej	228	130	2.998	(759)
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	(86.455)	255.130	336.778	(66.984)
Środki pieniężne netto wygenerowane na/wykorzystane z działalności finansowej	104.099	(280.973)	(387.126)	48.485

Źródło: Sprawozdania Finansowe Emitenta.

Od czasu opublikowania Śródrocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta, 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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2023	2022	2022	2021
	(niebadane)		(zbadane)	
	(tys. EUR)			
Przychody	20.117	27.057	52.221	71.576
Pozostałe przychody operacyjne	7.324	29.067	33.538	9.993
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie.....	(10.935)	(3.845)	(17.170)	(33.640)
Koszty świadczeń pracowniczych.....	(674)	(670)	(1.354)	(1.308)
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(11)	(18)	(58)	(48)
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(23.725)	16.638	48.947	155.749
Pozostałe koszty operacyjne.....	(14.031)	(29.898)	(49.277)	(29.411)
Udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności (po opodatkowaniu).....	(59)	(12)	(25)	(4)
Zysk operacyjny, w tym udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu – wynik.....	(21.994)	38.319	66.822	172.907
Przychody finansowe	25.114	8.908	19.600	17.347
Koszty finansowe.....	(14.621)	(30.322)	(38.991)	(32.947)
Zysk przed opodatkowaniem	(11.501)	16.905	47.431	157.307
(Obciążenie)/zysk z tytułu podatku dochodowego	3.013	(1.444)	(8.004)	(34.302)
Zysk za rok obrotowy	(8.488)	15.461	39.427	123.005
Przypadający na:				
Akcjonariuszy spółki	(6.875)	16.342	40.764	123.025
Udziały niekontrolujące.....	(1.613)	(881)	(1.337)	(20)
Zysk za rok obrotowy	(8.488)	15.461	39.427	123.005
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych.....	5.187	178	2.371	(694)
Pozostałe	-	-	0	0
Pozycje, które są lub mogą być w późniejszym czasie przeklasyfikowane do wyniku finansowego	5.187	178	2.371	(694)

Razem całkowite dochody za rok	(3.301)	15.639	41.798	122.311
Przypadające na:				
Akcjonariuszy spółki	(1.688)	16.520	43.135	122.331
Udziały niekontrolujące.....	(1.613)	(881)	(1.337)	(20)

Źródło: Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej Gwaranta

	Za okres 6 miesięcy zakończony	Rok zakończony 31 grudnia	
	30 czerwca 2023	2022	2021
	(niebadane)	(zbadane)	
	(tys. EUR)		
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne.....	770.097	786.200	667.087
Rzeczowe aktywa trwałe	3.252	2.778	198
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	587.079	597.060	438.791
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2.669	2.478	3.619
Pozostałe aktywa finansowe	(163)	(84)	198
Aktywa trwałe razem	1.362.934	1.388.432	1.109.893
Aktywa obrotowe			
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	99.475	100.553	95.199
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	239.137	204.439	183.930
Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	5
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	73.300	4.300	541.443
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36.182	19.402	72.024
Aktywa obrotowe razem	448.094	328.694	892.601
AKTYWA RAZEM.....	1.811.028	1.717.126	2.002.494
W tym:			
Kwoty należności od podmiotów powiązanych nie konsolidowanych z Granbero Holdings Limited (Gwarantem) Saldo należności netto wynika z salda netto pożyczek, należności handlowych i narosłych odsetek	727.365	753.678	575.201
PASYWA			
Kapitał i rezerwy przypadające akcjonariuszom Grupy			
Kapitał zakładowy.....	67	67	67
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.....	495.903	495.903	495.903
Korekta pozycji wyrażonych walutach obcych.....	20.713	15.526	13.155
Zyski zatrzymane	571.598	571.598	531.321
.....	1.081.405	1.083.094	1.040.446
Udziały niekontrolujące.....	110	1.909	2.107
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM.....	1.081.515	1.085.003	1.042.553
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty i pożyczki	438.928	421.962	404.886
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	50.533	53.662	93.381
Pozostałe zobowiązania.....	4.707	2.999	7.995
Zobowiązania długoterminowe razem	494.168	478.623	506.262
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	93.084	68.385	47.208
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku	1.302	1.130	2.627
Oprocentowane kredyty i pożyczki	140.959	83.985	403.844
Zobowiązania krótkoterminowe razem	235.345	153.500	453.679
Zobowiązania razem	729.513	632.123	959.941

	PASYWA RAZEM.....	1.811.028	1.717.126	2.002.494
	<i>Źródło: Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta.</i>			
	Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych Gwaranta			
		Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		Za okres zakończony 31 grudnia
		2023	2022	2022
		<i>(niezadane)</i>		<i>(zbadane)</i>
		(tys. EUR)		
	Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	(11.501)	16.905	47.431
	Środki pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności operacyjnej	(12.775)	(106.986)	(107.728)
	Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności inwestycyjnej	(34.034)	419.242	337.733
	Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	62.545	(335.990)	(282.038)
				96.530
	<i>Źródło: Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta.</i>			
	Od czasu opublikowania Śródrocznego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta, 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.			
	<ol style="list-style-type: none"> 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 któregośkolwiek 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 PPZ1, będą zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Poręczenie będzie zabezpieczać wiarytelności przysługujące posiadaczom obligacji, a wynikające z wartości nominalnej obligacji oraz należnych odsetek. W ramach Poręczenia Gwarant nieodwołalnie udzielił poręczenia wiarytelności przysługujących każdorazowym Obligatariuszom, z tytułu zapłaty wszelkich Kwot Płatności wynikających z posiadanych przez nich Obligacji, do łącznej maksymalnej wysokości 450.000.000 PLN (słownie: czterysta pięćdziesiąt 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 PPZ1 Kod ISIN: PLGHLMC00586 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 Obligacji stanowią bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane zobowiązania Emitenta, niezabezpieczone na majątku Emitenta, które są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, są równorzędne (<i>pari-passu</i>) w stosunku do wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych oraz niezabezpieczonych rzeczowo zobowiązań 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, a jeżeli dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym nie będzie możliwe, Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.
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. Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą; 2. Możliwość obniżenia rentowności Obligacji; 3. Obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje; 4. Trudności w dochodzeniu roszczeń wobec Gwaranta; 5. Ryzyko skrócenia okresu inwestycji poprzez wcześniejszy wykup Obligacji na wniosek Emitenta; 6. Opóźnienie lub brak rejestracji Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW; 7. Zmiana Warunków Emisji Obligacji pomimo sprzeciwu lub nieobecności Obligatariusza na Zgromadzeniu Obligatariuszy; oraz 8. Ryzyko związane z Administratorem Zabezpieczeń. 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 Zielonych Projektów realizowanych przez Spółki Projektowe, w tym poprzez udzielanie pożyczek na realizację nowych Zielonych Projektów lub refinansowanie Zielonych Projektów realizowanych przez Spółki Projektowe, na przykład w formie spłaty pożyczek podporządkowanych udzielonych Spółkom Projektowym realizującym Zielone Projekty, lub na przykład poprzez rolowanie zobowiązań finansowych ciążących na Emitencie z tytułu Istniejących Obligacji, z których środki zostały wykorzystane na sfinansowanie Zielonych Projektów, mające na celu umożliwienie wydłużenia finansowania udzielonego Spółkom Projektowym przez Emitenta, przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogą pośrednio lub bezpośrednio dotyczyć jedynie Zielonych Projektów.

D.2 Opis warunków oferty - na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem inwestorzy mogą inwestować w papiery wartościowe

Maksymalna liczba oferowanych Obligacji serii PPZ1: 750.000
Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 23 października 2023 r.
Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 6 listopada 2023 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 transze: 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:

	Dzień złożenia zapisu	Cena Emisyjna jednej Obligacji w PLN
1.	23 października 2023 r.	97,50
2.	24 października 2023 r.	97,53
3.	25 października 2023 r.	97,56
4.	26 października 2023 r.	97,59
5.	27 października 2023 r.	98,11
6.	28 października 2023 r.	98,14
7.	29 października 2023 r.	98,17
8.	30 października 2023 r.	98,20
9.	31 października 2023 r.	98,23
10.	1 listopada 2023 r.	98,26
11.	2 listopada 2023 r.	98,29
12.	3 listopada 2023 r.	98,32
13.	4 listopada 2023 r.	98,34
14.	5 listopada 2023 r.	98,37
15.	6 listopada 2023 r.	98,40

Rodzaj oprocentowania: zmienne
Stopa procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu: nie dotyczy
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: 5%
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu: WIBOR 6M
Pierwszy dzień pierwszego Okresu Odsetkowego: 23 października 2023 r.
Daty wymagalności odsetek:

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Koniec Okresu Odsetkowego / Dzień Płatności Odsetek
I	23 października 2023 r.	18 kwietnia 2024 r.	23 kwietnia 2024 r.
II	23 kwietnia 2024 r.	18 października 2024 r.	23 października 2024 r.
III	23 października 2024 r.	17 kwietnia 2025 r.	23 kwietnia 2025 r.
IV	23 kwietnia 2025 r.	20 października 2025 r.	23 października 2025 r.
V	23 października 2025 r.	20 kwietnia 2026 r.	23 kwietnia 2026 r.
VI	23 kwietnia 2026 r.	20 października 2026 r.	23 października 2026 r.
VII	23 października 2026 r.	20 kwietnia 2027 r.	23 kwietnia 2027 r.
VIII	23 kwietnia 2027 r.	20 października 2027 r.	23 października 2027 r.

Dzień Ostatecznego Wykupu: 23 października 2027 r.

Dzień lub Dni Wcześniejszego Wykupu: 23 kwietnia 2025 r., 23 października 2025 r., 23 kwietnia 2026 r., 23 października 2026 r., 23 kwietnia 2027 r.

Całkowite koszty emisji i oferty: Maksymalna prowizja za plasowanie wyniesie 2,5% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji. Całkowite maksymalne koszty z tytułu prowizji wyniosą 1.875.000 PLN, w przypadku wyemitowania wszystkich Obligacji.

Szacunkowa kwota wpływów netto: Przy założeniu maksymalnych kosztów z tytułu prowizji opisanych powyżej, szacunkowa maksymalna kwota wpływów netto będzie mieściła się w przedziale od 71.250.000 PLN do 71.925.000 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*).

Oferta Obligacji nie jest kierowana do obywateli rosyjskich lub białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub na Białorusi lub do jakichkolwiek osób prawnych lub innych jednostek organizacyjnych posiadających siedzibę w Rosji lub na Białorusi ani innych podmiotów objętych ograniczeniami w oferowaniu wynikających z przepisów krajowych i unijnych.

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 250.000.000 PLN (*słownie: dwieście 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 Agenta 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.

	<p>Wskaźnik rentowności</p> <p>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:</p> $R_n = \frac{m * O}{N} \times 100\%$ <p>gdzie</p> <p>m oznacza liczbę Okresów Odsetkowych w okresie 1 roku</p> <p>R_n oznacza rentowność nominalną</p> <p>N oznacza Wartość Nominalną</p> <p>O oznacza Odsetki za Okres Odsetkowy</p> <p>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.</p>
D.3	<p>Opis interesów, włącznie z konfliktem interesów, o istotnym znaczeniu dla emisji lub oferty</p>
	<p>W Dniu Prospektu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Oddział – Biuro Maklerskie w Warszawie (zwany „Agentem Oferującym”) nie posiada udziałów stanowiących więcej niż 5% udziału w kapitale zakładowym Emitenta ani Gwaranta. Agent Oferujący oraz jego podmioty powiązane prowadził w przeszłości oraz może w przyszłości świadczyć usługi bankowości inwestycyjnej, komercyjnej oraz inne usługi finansowe, a także dokonywać innego rodzaju transakcji z Emitentem, Gwarantem oraz ich podmiotami powiązanymi. Agent Oferujący oraz jego podmioty powiązane otrzymywał i może 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 i Gwaranta oraz, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów, nie ponoszą jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec jakichkolwiek innych osób.</p> <p>Poza tym, pomiędzy Agentem Oferującym a Emitentem i Gwarantem nie występują żadne konflikty interesów ani relacje o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji lub Oferty.</p>
D.4	<p>Szacunkowe koszty pobierane od inwestora przez Emitenta lub Agenta Oferującego</p>
	<p>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.</p>