



## **Ghelamco Invest sp. z o.o.**

*(spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy Placu Europejskim 1, 00-844 Warszawa, zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000185773)*

**Suplement nr 1 zatwierdzony w dniu 20 maja 2020 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego**

**do prospektu podstawowego obligacji Ghelamco Invest sp. z o.o. („Emitent”) („Prospekt”)  
zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego  
w dniu 27 lutego 2020 r.  
decyzją nr DSP.410.23.2019**

**Terminy pisane wielką literą i niezdefiniowane w niniejszym suplemencie mają znaczenie nadane im w Prospekcie.**

Niniejszy suplement do Prospektu został sporządzony na podstawie art. 23 ust. 1 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”) w związku z opublikowaniem w dniu 31 marca 2020 r. raportu rocznego Emitenta wraz ze sprawozdaniem finansowym za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019 r. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Gwaranta, za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019 r.

### **Aktualizacja 1.**

W części „Załącznik 3 – Wykaz dokumentów włączonych do prospektu przez odniesienie” (str. 195 Prospektu) w pkt. (viii) kropkę zastępuje się średnikiem oraz dodaje się pkt. (ix) i (x) o następującej treści:

- „(ix)  *sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.) wraz z opinią biegłego rewidenta, które zostało zamieszczone na stronie internetowej Emitenta w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty okresowe”, pod adresem: <http://www.ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland/6/0/raporty-okresowe.html>; Raport roczny R 2019 – Załącznik nr 1, opublikowany w dniu 31 marca 2020 r.;*
- (x)  *skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta na dzień 31 grudnia 2019 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok 2018) wraz z opinią biegłego rewidenta oraz tłumaczeniem na język polski, które zostało zamieszczone na stronie internetowej Emitenta, w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty bieżące”, pod adresem: <http://www.ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland/77/0/2020.html>; Raport 11/2020 opublikowany w dniu 31 marca 2020 r.”*

## Aktualizacja 2.

W części „Informacje Finansowe – Historyczne informacje finansowe” (str. 126 Prospektu) w paragrafie pierwszym w lit. (e) wyliczenia usuwa się słowo „oraz”, w lit. (f) wyliczenia kropkę zastępuje się przecinkiem oraz po lit. (f) wyliczenia dodaje się lit. (g) oraz (h) o następującej treści:

- „(g) sprawozdanie finansowe Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2019 r.,
- (h) skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta na dzień 31 grudnia 2019 r.”

## Aktualizacja 3.

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe” (str. 48 Prospektu) dodaje się:

### „Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Emitenta

Tabela 1a.

	Rok zakończony 31 grudnia	
	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)
<b>Strata/zysk netto .....</b>	<b>13.363</b>	<b>7.415</b>
<b>Suma całkowitych dochodów.....</b>	<b>13.363</b>	<b>7.415</b>

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta za rok 2019.

\*dane przekształcone

### Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Emitenta

Tabela 2a.

	Stan na	Stan na
	31 grudnia 2019	31 grudnia 2018*
	(zbadane)	
	(tys. PLN)	
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwale</b>		
Udzielone pożyczki .....	843.494	628.007
Rozliczenia międzyokresowe czynne .....	4.199	2.498
<b>Aktywa trwale razem.....</b>	<b>847.693</b>	<b>630.505</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
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
<b>Aktywa obrotowe razem.....</b>	<b>196.835</b>	<b>224.536</b>
<b>Aktywa razem.....</b>	<b>1.044.528</b>	<b>855.041</b>
<b>PASYWA</b>		
<b>KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA</b>		
<b>Kapitał własny</b>		
Wyemitowany kapitał podstawowy.....	25.150	25.150
Kapitał rezerwowy.....	38.513	24.848
(Straty)/Zyski zatrzymane .....	(16.672)	(16.370)
<b>Razem kapitał własny .....</b>	<b>46.991</b>	<b>33.628</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		

	<i>Stan na 31 grudnia 2019</i>	<i>Stan na 31 grudnia 2018*</i>
	<i>(zbadane)</i>	
	<i>(tys. PLN)</i>	
Długoterminowe obligacje .....	663.556	595.660
Rezerwa na podatek odroczoney .....	12.450	6.015
<b>Zobowiązania długoterminowe razem .....</b>	<b>676.006</b>	<b>601.675</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
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
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem .....</b>	<b>321.531</b>	<b>219.738</b>
<b>Zobowiązania razem .....</b>	<b>997.537</b>	<b>821.413</b>
<b>PASYWA RAZEM .....</b>	<b>1.044.528</b>	<b>855.041</b>

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta za rok 2019.

\*dane przekształcone

### Wybrane dane ze sprawozdania z przepływów pieniężnych Emitenta

Tabela 3a.

	<i>Rok zakończony 31 grudnia</i>	
	<i>2019</i>	<i>2018*</i>
	<i>(zbadane)</i>	
	<i>(tys. PLN)</i>	
<b>Zysk za rok obrotowy</b>	<b>13.363</b>	<b>7.415</b>
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)

Źródło: Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta za rok 2019.

\*dane przekształcone

Od czasu opublikowania Roczne Sprawozdanie Finansowe 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

Tabela 4a.

	<i>Rok zakończony 31 grudnia</i>	
	<i>2019</i>	<i>2018</i>
	<i>(zbadane)</i>	
	<i>(tys. EUR)</i>	
<b>Przychody .....</b>	<b>9.128</b>	<b>12.102</b>
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)
<b>Zysk operacyjny – wynik .....</b>	<b>98.016</b>	<b>42.149</b>
Przychody finansowe .....	13.691	16.588
Koszty finansowe .....	(13.556)	(18.990)
<b>Zysk przed opodatkowaniem .....</b>	<b>98.151</b>	<b>39.747</b>
Koszty/zysk z tytułu podatku dochodowego .....	(16.411)	(13.952)
<b>Zysk za okres .....</b>	<b>81.740</b>	<b>25.795</b>
<b>Przypadający:</b>		
Akcjonariuszom jednostki dominującej .....	81.740	25.795
Udziały niekontrolujące .....	-	-

	<b>Rok zakończony 31 grudnia</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	(zbadane)	
	(tys. EUR)	
<b>Zysk za okres</b> .....	<b>81.740</b>	<b>25.795</b>
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych .....	2.338	3.470
Pozostałe .....	0	(31)
<b>Pozostałe całkowite dochody za okres</b> .....	<b>2.338</b>	<b>3.439</b>
<b>Razem całkowite dochody za okres</b> .....	<b>84.078</b>	<b>29.234</b>
<b>Przypadające:</b>		
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

Tabela 5a.

	<b>Stan na 31 grudnia</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	(zbadane)	
	(tys. EUR)	
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwale</b>		
Nieruchomości inwestycyjne .....	764.229	566.636
Rzeczowe aktywa trwale .....	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 .....	-	-
<b>Aktywa trwale razem</b> .....	<b>1.099.711</b>	<b>886.433</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
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
<b>Aktywa obrotowe razem</b> .....	<b>330.559</b>	<b>287.180</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b> .....	<b>1.430.270</b>	<b>1.173.613</b>
<b>PASYWA</b>		
<b>Kapitał i rezerwy przypadające akcjonariuszom Grupy</b>		
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
.....	<b>809.853</b>	<b>725.890</b>
Udziały niekontrolujące .....	11	7
<b>Kapitał własny razem</b> .....	<b>809.864</b>	<b>725.897</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Oprocentowane kredyty i pożyczki .....	426.364	289.609
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....	39.657	25.909
Pozostałe zobowiązania długoterminowe .....	5.520	7.029
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b> .....	<b>471.541</b>	<b>322.547</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
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
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b> .....	<b>148.865</b>	<b>125.169</b>
<b>Zobowiązania razem</b> .....	<b>620.406</b>	<b>447.716</b>
<b>PASYWA RAZEM</b> .....	<b>1.430.270</b>	<b>1.173.613</b>

Źródło: Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta za rok 2019

## Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych Gwaranta

Tabela 6a.

	Za okres zakończony 31 grudnia	
	2019	2018
	(zbadane)	
	(tys. EUR)	
<b>Zysk(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>98.151</b>	<b>39.747</b>
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 Roczne 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.”

### Aktualizacja 4.

W części „Skróty i Definicje” Prospektu dodaje się następujące definicje w kolejności alfabetycznej:

„ <b>Dzień Suplementu do Prospektu</b> ”	oznacza 20 maja 2020 r.”
„ <b>Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta za rok 2019</b> ”	zbadane sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.)”
„ <b>Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta za rok 2019</b> ”	zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 r.)”

### Aktualizacja 5.

W części „Informacje Dodatkowe – Dokumenty udostępnione do wglądu” Prospektu (str. 169 Prospektu) dodaje się:

- „Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta za rok 2019;
- Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta za rok 2019.”

### Aktualizacja 6.

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe - Pomiary wyników oraz alternatywne pomiary wyników – analiza wskaźnikowa” (str. 52 Prospektu) w Tabeli 8 dodaje się kolumnę zawierającą dane za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.:

„Tabela 8.

	Stan na dzień				
	30 czerwca		31 grudnia		
	2019	2018	2019	2018	2017
	(niebadane)	(niebadane)	(zbadane)	(zbadane)	(zbadane)
	(%)				
<b>Wskaźniki</b>					
Wskaźnik wypłacalności .....	60,3	55,8	56,6	61,9	55,0
Skorygowany wskaźnik LTV .....	48,5	51,0	47,3	48,5	48,4

Źródło: Emitent”

## Aktualizacja 7.

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe - Luka płynności i struktura zadłużenia Emitenta” (str. 52-55 Prospektu) Emitent dokonał aktualizacji danych dotyczących luki płynności i struktury zadłużenia, w związku z czym ta część otrzymuje następującą treść:

### „Luka płynności i struktura zadłużenia Emitenta

Poniższa tabela przedstawia zmianę stanu zobowiązań Emitenta z tytułu wyemitowanych obligacji (kapitał) w okresie od dnia 31 grudnia 2019 r. do Dnia Suplementu do Prospektu:

	2020	2021	2022	2023-2026	Razem
	(tys. PLN)				
Zobowiązania z tytułu obligacji wyemitowanych przez Emitenta na dzień 31 grudnia 2019 r. ....	269.305	141.863	450.610	120.000	981.778
Emisje obligacji serii PQ, i PR w styczniu 2020 r. ....	-	-	-	44.889	44.889
Wykup obligacji serii PPE, PPF i PPG w dniu 30 marca 2020 r. ....	(68.744)	-	-	-	(68.744)
Razem saldo/zapadalność obligacji na dzień publikacji Rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta 2019, tj. na dzień 31 marca 2020 r. ....	200.561	141.863	450.610	164.889	957.923
Emisja obligacji serii PPO - data emisji w dniu 8 kwietnia 2020 r. ....	-	-	-	50.000	50.000
<b>Razem saldo/ zapadalność zobowiązań z tytułu obligacji po uwzględnieniu emisji obligacji serii PPO na Dzień Suplementu do Prospektu.....</b>	<b>200.561</b>	<b>141.863</b>	<b>450.610</b>	<b>214.889</b>	<b>1.007.923</b>

Poniższa tabela przedstawia zmiany stanu należności w okresie od dnia 31 grudnia 2019 r. do dnia 31 marca 2020 r. (dzień publikacji Rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta za rok 2019 r.) w podziale na lata\*:

	2020	2021	2022	2023-2026	Razem
	(tys. PLN)				
Należności na dzień 31 grudnia 2019 r. ....	152.546	204.372	188.398	325.017	870.333
Splata należności do dnia publikacji Rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta 2019, tj. do dnia 31 marca 2020 r. ....	(2.687)	-	(4.592)	-	(7.281)
Udzielone pożyczki i narosłe odsetki do dnia publikacji Rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta 2019, tj. do dnia 31 marca 2020 r. ....	12.315	13.536	8.368	8.156	42.375
Wpływ zmiany kursu EUR/PLN do dnia publikacji Rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta 2019, tj. do dnia 31 marca 2020 r. ....	-	-	57	173	230
<b>Należności na dzień publikacji Rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta 2019, tj. na dzień 31 marca 2020 r. ....</b>	<b>162.172</b>	<b>217.908</b>	<b>192.231</b>	<b>333.346</b>	<b>905.657</b>

\*data zapadalności należności z tytułu pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym wynikająca z dat kontraktowych

Poniższa tabela przedstawia zapadalności należności z tytułu pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym wynikających z dat kontraktowych, zapadalność zobowiązań z tytułu obligacji (kapitał), zgromadzonych środków pieniężnych na Dzień Suplementu do Prospektu wraz z tzw. luką płynnościową, dalej skorygowaną o kwoty przyszłych należności z tytułu odsetek od Spółek Projektowych w stosunku do których Emitent udziela finansowania oraz środki pieniężne, zobowiązania z tytułu obligacji i przyszłe odsetki z tytułu obligacji:

	2020	2021	2022	2023-2026	Razem
	(tys. PLN)				
GHELAMCO GP 11 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ THE HUB S.K.A. <sup>1</sup> The Warsaw Hub (Rondo Daszyńskiego, Warszawa) .....	-	-	-	286.082	286.082
GHELAMCO GP 10 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SIGMA S.K.A. <sup>2</sup> Wola Project + Stixx (Pl. Europejski, Warszawa) .....	80.966	13.446	-	-	94.412
APOLLO INVEST SP. Z O. O. <sup>3</sup> The Warsaw UNIT (Rondo Daszyńskiego, Warszawa) .....	-	-	-	47.264	47.264
GHELAMCO GP 9 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ ISOLA S.K.A. <sup>4</sup> Bellona Tower (Pl. Europejski, Warszawa) .....	-	-	73.031	-	73.031
GHELAMCO GP 10 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ AZIRA S.K.A. <sup>5</sup> Nowe Soho (Łódź) .....	-	-	47.695	-	47.695

	2020	2021	2022	2023-2026	Razem
	(tys. PLN)				
<b>GHELAMCO GP 5 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ FOKSAL S.K.A.<sup>6</sup></b>					
Foksal 13/15 (Warszawa) .....	-	67.469	-	-	<b>67.469</b>
<b>GHELAMCO GP 8 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ DAHLIA S.K.A.<sup>7</sup></b>					
Wolaska 24 (Służewiec/Mokotów, Warszawa) .....	-	-	38.924	-	<b>38.924</b>
<b>SOBIESKI TOWERS SP. Z O.O.<sup>8</sup></b>					
powstalej z połączenia Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Altona S.K.A. ze spółką Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers sp.k.)					
Sobieski Tower (Warszawa) .....	-	40.514	-	-	<b>40.514</b>
<b>GHELAMCO GP 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ VOGLA S.K.A.<sup>9</sup></b>					
Plac Vogla (Wilanów, Warszawa) .....	-	39.341	-	-	<b>39.341</b>
<b>GHELAMCO GP 4 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SBP S.K.A.<sup>10</sup></b>					
Synergy Business Park (Wrocław) .....	48.901	-	-	-	<b>48.901</b>
<b>TILIA BIS SP. Z O.O.<sup>11</sup></b>					
Flisac (Powiśle, Warszawa) .....	-	-	26.137	-	<b>26.137</b>
<b>GHELAMCO GP 7 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ POSTĘPU S.K.A.<sup>12</sup></b>					
Postępu Business Park (Służewiec/Mokotów, Warszawa) .....	-	29.225	-	-	<b>29.225</b>
<b>GHELAMCO GP 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ KONSTANCIN S.K.A.<sup>13</sup></b>					
Konstancin (Konstancin) .....	-	584	-	-	<b>584</b>
<b>GHELAMCO GP 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ UNIQUE S.K.A.<sup>14</sup></b>					
Plac Grzybowski (Warszawa) .....	-	17.073	-	-	<b>17.073</b>
<b>GHELAMCO GP 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ PORT ŻERAŃSKI S.K.A.<sup>15</sup></b>					
Port Żerański (Białoleka, Warszawa) .....	-	5.908	-	-	<b>5.908</b>
<b>GHELAMCO GP 2 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SYNERGY S.K.A.<sup>16</sup></b>					
Katowice Ściegiennego (Katowice) .....	7.834	-	-	-	<b>7.834</b>
<b>OAKEN SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ PATTINA S.K.A.<sup>17</sup></b>					
Nieruchomość Piaseczno .....	1.897	4.348	-	-	<b>6.245</b>
<b>PRIMA BUD SP. Z O.O.<sup>18</sup></b>					
Prochownia Lomianki (Lomianki k. Warszawy) .....	5.222	-	-	-	<b>5.222</b>
<b>KEMBERTON SP. Z O.O.<sup>19</sup></b>					
Kemberton Sp. z o.o. ....	-	-	6.444	-	<b>6.444</b>
<b>ESTIMA SP. Z O.O.<sup>20</sup></b>					
Kreo (Wadowicka, Kraków) .....	17.353	-	-	-	<b>17.353</b>
<b>Razem należności na dzień publikacji Rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta 2019, tj. na dzień 31 marca 2020 r., w podziale na lata ich zapadalności .....</b>	<b>162.172</b>	<b>217.908</b>	<b>192.231</b>	<b>333.346</b>	<b>905.657</b>
Środki pieniężne na dzień 31 grudnia 2019 r. ....	189.087	-	-	-	189.087
Środki pozyskane z emisji obligacji serii PR i PQ rozliczonych w styczniu 2020 r. ....	44.889	-	-	-	44.889
Wykup obligacji serii PPE, PPF, PPG w dniu 30 marca 2020 r. ....	(68.744)	-	-	-	(68.744)
Zmiana środków pieniężnych wynikająca ze spłaty od Spółek Projektowych i udzielonych pożyczek do Spółek Projektowych, poniesionych kosztów odsetek do dnia publikacji Rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta 2019, tj. do dnia 31 marca 2020 r. ....	(46.237)	-	-	-	(46.237)
<b>Razem środki pieniężne na dzień publikacji Rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta 2019, tj. na dzień 31 marca 2020 r. ....</b>	<b>118.995</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>118.995</b>
Środki z emisji obligacji serii PPO do kwoty 50 mln PLN pomniejszone o koszty emisji - data emisji 8 kwietnia 2020 r. ....	48.329	-	-	-	48.329
<b>Razem środki pieniężne .....</b>	<b>167.324</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>167.324</b>
<b>Razem należności na dzień publikacji Rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta 2019, tj. na dzień 31 marca 2020 r. w podziale na lata ich zapadalności .....</b>	<b>162.172</b>	<b>217.908</b>	<b>192.231</b>	<b>333.346</b>	<b>905.657</b>
<b>Razem środki pieniężne na dzień publikacji Rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta 2019, tj. na dzień 31 marca 2020 r. ....</b>	<b>118.995</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>118.995</b>
Środki z emisji obligacji serii PPO do kwoty 50 mln PLN pomniejszone o koszty emisji data emisji 8 kwietnia 2020 r. ....	48.329	-	-	-	48.329
<b>Razem saldo/zapadalność obligacji na dzień publikacji Rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta 2019, tj. na dzień 31 marca 2020 r. ....</b>	<b>(200.561)</b>	<b>(141.863)</b>	<b>(450.610)</b>	<b>(164.889)</b>	<b>(957.923)</b>
Emisja serii PPO - data emisji 8 kwietnia 2020 r. ....	-	-	-	(50.000)	(50.000)
<b>Nadwyżka płynnościowa / Niedobór po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień przygotowania sprawozdania finansowego.</b>	<b>128.935</b>	<b>76.045</b>	<b>(258.379)</b>	<b>118.457</b>	<b>65.058</b>
	<b>128.935</b>	<b>204.980</b>	<b>(53.399)</b>	<b>65.058</b>	

	2020	2021	2022	2023-2026	Razem
	(tys. PLN)				
<b>Skumulowana nadwyżka płynności / Niedobór po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień przygotowania sprawozdania finansowego.....</b>					
<b>Skumulowana luka (nadwyżka) płynności netto.....</b>				65.058	<b>65.058</b>
Szacowane koszty odsetek od obligacji w kolejnych okresach.....	(51.787)	(55.102)	(36.522)	(77.020)	<b>(220.431)</b>
Szacowane otrzymane spłaty przyszłych odsetek od pożyczek udzielonych spółkom projektowym .....	144	8.832	25.037	183.357	<b>217.370</b>
<b>Nadwyżka (luka) płynności netto za kolejne okresy skorygowana o szacowaną wartość odsetek od obligacji i szacowanych odsetek od pożyczek udzielonych spółkom projektowym.....</b>	<b>77.292</b>	<b>29.775</b>	<b>(269.864)</b>	<b>224.794</b>	<b>61.997</b>
<b>Skumulowana nadwyżka (luka) płynności netto za kolejne okresy skorygowana o szacowaną wartość odsetek od obligacji i szacowanych, przyszłych odsetek od pożyczek udzielonych spółkom projektowym .....</b>	<b>77.292</b>	<b>107.067</b>	<b>(162.797)</b>	<b>61.997</b>	

<sup>1</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2026 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego zapadającego w dniu 30 września 2026 r.;

<sup>2</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2020 oraz 2021 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>3</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2025 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 30 września 2022 r. (po konwersji do 30 czerwca 2025 r.);

<sup>4</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2022 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 21 grudnia 2023 r.;

<sup>5</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2022 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do 28 grudnia 2021 r.;

<sup>6</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2021 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 21 czerwca 2021 r.;

<sup>7</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej 2022 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 18 lipca 2022 r.;

<sup>8</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2021 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>9</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2021 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do dnia 26 lutego 2021 r.;

<sup>10</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2020 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>11</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2022 r., zgodnie z umową podporządkowania z bankiem finansującym pożyczki mogą zostać spłacone po spłacie kredytu na rzecz banku finansującego; kredyt do 1 sierpnia 2022 r.;

<sup>12</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2021 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>13</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2021 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>14</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2021 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>15</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2021 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>16</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2020 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>17</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2020 r. oraz w 2021 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>18</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2020 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>19</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2022 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego;

<sup>20</sup> Zapadalność pożyczek udzielonych spółce projektowej w 2020 r., brak zobowiązań z tytułu kredytu bankowego.

Źródło: Emitent

Zarząd Emitenta dokonał zmiany metodologii przygotowania luki płynności. Zgodnie z nową metodologią dla lat 2020, 2021, 2022 oraz okresu 2023-2026 oszacowano kwotę należnych Emitentowi przyszłych odsetek od pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym jak również przyszłe koszty odsetek od obligacji, jakie zostaną zapłacone na rzecz obligatariuszy z tytułu wyemitowanych obligacji i w związku z tą zmianą, lukę płynności skorygowano o kwoty szacowanych odsetek.

Zarząd Emitenta oceniając płynność Spółki bierze pod uwagę lukę płynności netto oraz skumulowaną lukę płynności netto. Niedopasowanie wymagalności aktywów do wymagalności zobowiązań w latach 2020-2022 wynika z charakteru działalności i postanowień umów podporządkowania finansowania udzielonego przez Emitenta czy inne spółki z Grupy Gwaranta spłatom kredytów bankowych. Średni czas trwania projektu deweloperskiego od dnia rozpoczęcia budowy do dnia sprzedaży czy refinansowania projektu to 2-3 lata, a w przypadku większych projektów 4-5 lat. W przypadku pozyskania finansowania bankowego przez Spółkę Projektową dla danego Projektu Inwestycyjnego, terminy zapadalności pożyczek udzielonych spółkom projektowym są wydłużane tak, aby zapadały po ostatecznej dacie spłaty kredytu bankowego (włączając okres potencjalnego finansowania długoterminowego, inwestycyjnego następującego po spełnieniu warunków konwersji kredytu budowlanego w kredyt długoterminowy).

Dotychczas, spółki projektowe realizowały sprzedaż lub refinansowanie projektów w terminach krótszych niż określone przez ostateczną datę spłaty długoterminowych kredytów inwestycyjnych, a co



za tym idzie pożyczki udzielone przez Emitenta były spłacane wcześniej niż w terminach narzuconych przez warunki umowy podporządkowania podpisywanej przez Spółkę Projektową razem z dokumentacją kredytową. Dodatkowo umowy kredytowe zwykle zawierają warunki, po spełnieniu których możliwa jest wcześniejsza spłata pożyczek podporządkowanych udzielonych Spółkom Projektowym w tym również zobowiązań Spółek Projektowych wobec Emitenta.

Zarząd Emitenta zwraca uwagę, że luka płynnościowa wynika m.in. z warunków umownych dotyczących dat spłaty pożyczek podporządkowanych w tym udzielonych spółkom Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the Hub S.K.A. (projekt w budowie, wynajęty w 72% bez uwzględnienia opcji rozszerzenia umów najmu), Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A. (projekt w budowie, przedsprzedany w ok. 45%), Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A. (zakończona budowa, projekt w ok. 93% wynajęty), Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A. (zakończona budowa, projekt w 93% wynajęty), Tilia Bis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (projekt w budowie, przedsprzedany w 81%), Apollo Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (projekt w budowie, wynajęty w 42% bez uwzględnienia opcji rozszerzenia umów najmu), Prima Bud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (projekt zakończony, projekt wynajęty lub przed sprzedany w 77%), gdzie terminy realizacji sprzedaży i realizacji zysków Grupy Gwaranta mogą być wcześniejsze niż terminy zapadalności pożyczek wynikających z postanowień umów podporządkowania podpisywanych przez Spółki Projektowe w przypadku pozyskania finansowania bankowego.

Uzyskane środki z potencjalnych emisji obligacji w ramach VII i VIII programu emisji mogą zostać przeznaczone na wydłużenie finansowania udzielonego Spółkom Projektowym w przypadku, gdzie przewidywane zyski z inwestycji mogą zostać zrealizowane po obecnych, umownych terminach zapadalności pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym, refinansowanie zapadającego długu obligacyjnego, zakup gruntów pod nowe inwestycje oraz prowadzenie inwestycji nieruchomościowych prowadzonych przez spółki projektowe.

Poniższa tabela przedstawia skumulowaną lukę płynnościową przy założeniu częściowego wykorzystania limitów przewidzianych potencjalnymi emisjami w ramach VII i VIII programu emisji przy założeniu wydłużenia okresu finansowania pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym bez uwzględnienia potencjalnych nowych inwestycji:

	2020	2021	2022	2023-2026	Razem
	(tys. PLN)				
Razem należności na dzień publikacji Rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta 2019, tj. na dzień 31 marca 2020 r. ....	162.172	217.908	192.231	333.346	905.657
Razem środki pieniężne na dzień publikacji Rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta 2019, tj. na dzień 31 marca 2020 r. ....	118.995	-	-	-	118.995
Środki z emisji obligacji serii PPO do kwoty 50 mln PLN pomniejszone o koszty emisji - data emisji 8 kwietnia 2020 r. ....	48.329	-	-	-	48.329
Razem saldo/zapadalność obligacji na dzień publikacji Rocznego Sprawozdania Finansowego Emitenta 2019, tj. na dzień 31 marca 2020 r. ....	(200.561)	(141.863)	(450.610)	(164.889)	(957.923)
Emisja serii PPO - data emisji 8 kwietnia 2020 r. ....				(50.000)	(50.000)
Wydłużenie finansowania udzielonego Spółkom Projektowym (zmiana terminu wymagalności pożyczek od Spółek Projektowych) .....	(120.467)	(160.786)	(82.722)	363.975	-
Potencjalne emisje Programu VII (bezprospektowy) i Programu VIII (prospektowy) bez uwzględnienia potencjalnych nowych inwestycji. Obligacje wyemitowane celem przedłużenia finansowania spółkom projektowym zapadającego w latach 2020-2021, dla projektów dla których realizacja zysków nastąpi w okresach przyszłych.....	43.175	50.000			93.175
Szacowane terminy zapadalności potencjalnie wyemitowanych obligacji w ramach programów VII i VIII przy założeniu emisji obligacji 3 letnich.....				(93.175)	(93.175)
Potencjalne emisje celem pokrycia luki płynnościowej w latach przyszłych w przypadku utrzymania zapadalności należności zgodnie z umowami podporządkowania podpisanymi z bankami finansującymi ...		81.011	352.586		433.597
Szacowane terminy zapadalności potencjalnie wyemitowanych obligacji w ramach kolejnych programów przy założeniu emisji obligacji 3 letnich .....				(433.597)	(433.597)
Szacowane koszty przyszłych odsetek od obligacji w kolejnych okresach .....	(51.787)	(55.102)	(36.522)	(77.020)	(220.431)
Szacowane otrzymane spłaty przyszłych odsetek od pożyczek udzielonych spółkom projektowym w kolejnych okresach.....	144	8.832	25.037	183.357	217.370

	2020	2021	2022	2023-2026	Razem
	(tys. PLN)				
<i>Nadwyżka (luka) płynności netto skorygowana o wpływ potencjalnych emisji wykupów obligacji oraz przyszłych odsetek od obligacji i udzielonych pożyczek.....</i>	-	-	-	61.997	61.997

Źródło: Emitent

Polityka Emitenta w zakresie finansowania działalności oparta jest na pozyskiwaniu kapitału obcego w formie prywatnych i publicznych emisji obligacji z przeznaczeniem na finansowanie projektów nieruchomościowych, przy jednoczesnej spłacie zapadających zobowiązań ze środków pozyskanych ze sprzedaży zrealizowanych projektów inwestycyjnych.

Wpływy z emisji obligacji mogą być wykorzystywane (w całości bądź części) na refinansowanie istniejącego zadłużenia z tytułu finansowania projektów inwestycyjnych w tym kredytów bankowych. Wpływy z emisji Obligacji wszystkich serii 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 Gwaranta, przy czym wszystkie wydatki na ten cel mogą pośrednio lub bezpośrednio dotyczyć jedynie takich projektów inwestycyjnych. Emitent nie wyklucza również, że środki na wykup obligacji, co zostało opisane w Warunkach Emisji będą pochodziły z finansowania dłużnego w postaci kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych lub nowych emisji obligacji. Emitent i Grupa Gwaranta mają dobre i utrwalone stosunki z bankami udzielającymi finansowania na realizację projektów inwestycyjnych. Poza ewentualnym finansowaniem w ramach VII programu emisji obligacji oraz ustanowieniem programu emisji obligacji o łącznej wartości do 350 milionów złotych w ramach VIII programu emisji obligacji Emitent na dzień Prospektu nie prowadzi rozmów ani nie podejmuje działań w zakresie pozyskania innego finansowania dłużnego w formie obligacji. Ponadto, Emitent nie przewiduje żadnej formy zwiększenia zaangażowania kapitału własnego. Zgodnie z Warunkami Emisji Emitent nie może zaciągać zobowiązań z tytułu kredytów na cel inny niż spłatę zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji.

Jednocześnie Emitent wyjaśnia, że ustanowienie VIII programu emisji obligacji nie będzie skutkowało zwiększeniem zadłużenia aż o całą kwotę (po uwzględnieniu emisji serii PPO na kwotę 50 milionów PLN) dostępnego programu tj. o 300 milionów PLN a wraz z dostępną w ramach VII programu emisji obligacji kwotą aż o 345,1 milionów PLN, ponieważ istotna część wpływów pozyskanych z potencjalnych emisji przeznaczona zostanie na refinansowanie zadłużenia z tytułu zapadających obligacji (tzw. rolowanie obligacji - zastąpienie obligacji podlegających wykupowi obligacjami pochodzącymi z nowych emisji). Rolowanie obligacji stanowi standardową praktykę na rynkach kapitałowych. Programy są bowiem ustanawiane w związku z wygasaniem poprzednich programów, koniecznością rolowania zapadających obligacji lub też utrzymania poziomu zadłużenia z obligacji na niezbędnym poziomie umożliwiającym realizowanie projektów nieruchomościowych. Kwota 345,1 milionów PLN stanowi maksymalną możliwą wysokość dodatkowych środków pieniężnych, jakie Emitent może uzyskać na podstawie VII oraz VIII programu emisji obligacji. Decyzje o emisji każdej kolejnej serii obligacji podejmowane będą przez Zarząd Emitenta w zależności od wielu czynników w tym zamiaru przedłużenia finansowania dla Spółek Projektowych, konieczności zapewnienia płynności oraz bieżącej sytuacji na rynku obligacji korporacyjnych.

Ustanowienie programu emisji, o których mowa powyżej nie oznacza, że Emitent musi w pełni wykorzystać maksymalną dopuszczalną wartość emisji obligacji dla programu.

Przeznaczenie środków pozyskanych z emisji poszczególnych serii Obligacji w tym na podstawie VII oraz VIII programu emisji obligacji będzie uzależnione od statusu realizacji poszczególnych projektów inwestycyjnych oraz rozpoczęcia nowych projektów inwestycyjnych. Emitent może przeznaczyć środki z Emisji kolejnych serii obligacji na wydłużenie finansowania Spółkom Projektowym, których projekty nie zostały jeszcze zrealizowane (w szczególności przypadku wystąpienia opóźnień realizacji lub sprzedaży projektów nieruchomościowych), bądź na realizację nowych projektów inwestycyjnych, w tym zakup gruntu i kolejne etapy procesu budowlanego. W toku prowadzonej przez Emitenta

działalności nie jest możliwe dokładne zaplanowanie daty sprzedaży realizowanych projektów inwestycyjnych oraz daty wpływu środków pieniężnych z tego tytułu, gdyż w dużej mierze zależy to od wielu czynników niezależnych od Emitenta, takich jak sytuacja na rynku nieruchomości i popyt ze strony nabywców, którzy zaproponują odpowiednie warunki transakcji. W związku z przedstawioną powyżej charakterystyką projektów inwestycyjnych, Emitent w celu wcześniejszego zabezpieczenia środków na wydłużenie lub na zapewnienie finansowania może dokonywać kolejnych emisji obligacji (w tym na podstawie VII lub VIII programu emisji obligacji) nawet, jeżeli nie wystąpi luka płynności przedstawiona w powyższych tabelach.

Dodatkowo, Emitent podkreśla, że Warunki Emisji Obligacji zawierają klauzule mające na celu ochronę kapitału pozyskanego z tytułu emisji obligacji w tym m.in.: (i) zasady przeznaczania środków uzyskanych z poszczególnych emisji, (ii) obowiązek zachowania współczynnika finansowego w projektach inwestycyjnych, (iii) zaangażowanie wpływów, oraz (iv) zakaz udzielania pożyczek podmiotom innym niż spółki projektowe.

Emitent na bieżąco monitoruje możliwości i prowadzi rozmowy odnośnie pozyskania finansowania, także poprzez emisję obligacji. Emitent wskazuje, że zgodnie z punktem 12.13 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji Emitent nie jest uprawniony do zaciągania żadnego dodatkowego zadłużenia finansowego, z wyjątkiem (i) emisji obligacji na podstawie Ustawy o Obligacjach i plasowanych w Polsce (co nie wyklucza nabywania ich przez inwestorów zagranicznych) w celu finansowania (w tym także refinansowania) projektów inwestycyjnych; (ii) kredytu zaciągniętego wyłącznie na refinansowanie obligacji; lub (iii) pożyczek podporządkowanych w celu obsługi obligacji oraz ewentualnych kosztów związanych z obsługą zadłużenia wynikającego z obligacji. Warunki Emisji Obligacji nie wykluczają finansowania działalności Emitenta w drodze podwyższenia kapitału zakładowego poprzez emisję udziałów, której Emitent nie wyklucza, jeżeli w przyszłości zaistnieje taka konieczność. W przypadku braku możliwości dalszego finansowania poprzez emisję obligacji Emitent może zwrócić się do banków o uzyskanie finansowania bankowego w celu wykupu zapadających obligacji natomiast dalsza jego działalność inwestycyjna zostałaby ograniczona do wydatkowania kwot zwróconych przez Spółki Projektowe, co mogłoby negatywnie wpłynąć na realizację nowych Projektów Inwestycyjnych i dalszy rozwój Grupy Gwaranta.”

#### **Aktualizacja 8.**

W części „Informacje Finansowe - Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej – Emisje i wykup Obligacji” (str. 128 Prospektu) dodaje się:

„W dniu 30 marca 2020 r. Emitent dokonał ostatecznego wykupu pozostałej części niewykupionych obligacji serii PPE o łącznej wartości 29.865.000 PLN (kwota w dacie emisji: 50.000.000 PLN).

W dniu 30 marca 2020 r. Emitent dokonał ostatecznego wykupu pozostałej części niewykupionych obligacji serii PPF o łącznej wartości 10.000.000 PLN (kwota w dacie emisji: 30.000.000 PLN).

W dniu 30 marca 2020 r. Emitent dokonał ostatecznego wykupu pozostałej części niewykupionych obligacji serii PPG o łącznej wartości 28.878.600 PLN (kwota w dacie emisji: 50.000.000 PLN).

W dniu 8 kwietnia 2020 r. Emitent wyemitował obligacje serii PPO o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 50.000.000 PLN (obligacje z datą zapadalności w dniu 7 października 2023 r.)”

#### **Aktualizacja 9.**

W części „Informacje Finansowe - Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej – Umowy kredytowe” (str. 128 Prospektu) dodaje się:

„W dniu 30 marca 2020 r. spółki Ghelamco GP II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością The HUB S.K.A. („Kredytobiorca”), oraz Ghelamco GP II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Hotel S.K.A. („Dodatkowo Zobowiązany”), należące do Grupy Gwaranta, zawarły z Santander Bank Polska S.A., Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A., Bankiem Polska Kasa Opieki S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A. aneks nr 3 do umowy kredytów z dnia 11 października 2017 r. (uprzednio zmienionej

aneksem nr 1 z dnia 25 października 2017 r. oraz aneksem nr 2 z dnia 3 sierpnia 2018 r.) („**Umowa Kredytów**”), który dotyczy m.in. kredytu budowlanego w celu sfinansowania budowy budynków A, B, C, podium i części usługowej oraz garażu podziemnego, wchodzących w skład kompleksu biurowo – usługowego pod nazwą *The Warsaw HUB*, w obrębie nieruchomości położonych w Warszawie przy Rondzie Daszyńskiego 2 („**Nieruchomość**”)(„**Projekt**”).

Zgodnie z aneksem nr 3 do Umowy Kredytów, Kredytobiorcy zostanie udzielony kredyt na następujących warunkach:

- a) zwiększona została kwota kredytu budowlanego, z terminem spłaty przypadającym na dzień 30 czerwca 2021 roku, do kwoty nieprzekraczającej najniższej z poniższych kwot:
  - 300.000.000 EUR (na którą łącznie składają się 3 transze w kwotach 234.128.447 EUR (Transza ABC), 20.224.000 EUR („Transza Top-Up 1”) oraz 45.647.553 EUR („Transza Top-Up 2”);
  - 65% wartości rynkowej Nieruchomości, na której realizowany jest Projekt; lub
  - łącznej kwoty pozostającej do spłaty w ramach kredytu budowlanego (Construction Facility) na datę konwersji, która nie może przekroczyć 70% łącznych kosztów Projektu;
- b) całość lub część powyższej kwoty może ulec konwersji na finansowanie długoterminowe (inwestycyjne), przy czym łączna kwota finansowania inwestycyjnego nie będzie przekraczać wartości wskazanych powyżej. Po spełnieniu warunków konwersji kredytu zapadalność kredytu inwestycyjnego będzie przypadać na 5 lat od daty konwersji. Data konwersji zgodnie z umową powinna wystąpić przed dniem 30 czerwca 2021 roku;
- c) Kredytobiorcy zostanie udzielony kredyt VAT (z terminem spłaty przypadającym na dzień 30 czerwca 2021 roku) w kwocie nieprzekraczającej najniższej z poniższych kwot:
  - 45.000.000 PLN lub
  - w wysokości podlegającego zwrotowi podatku VAT należnego od Kredytobiorcy w odniesieniu do całkowitych kosztów Projektu.

Aneks nr 3 do Umowy Kredytów został zawarty na warunkach rynkowych i zawiera standardowe w tego typu transakcjach postanowienia, w tym w zakresie zabezpieczeń spłaty kredytu, standardowe oświadczenia i zapewnienia Kredytobiorcy oraz Dodatkowo Zobowiązanego oraz postanowienia dotyczące odpowiedzialności stron.

Dodatkowo aneks nr 3 do Umowy Kredytów przewiduje:

- (i) zmianę wysokości zabezpieczenia hipotecznego w zakresie pokrywającym zwiększone zaangażowanie kredytowe Kredytodawców;
- (ii) zmianę wysokości wierzytelności zabezpieczonej zastawami w zakresie pokrywającym zwiększone zaangażowanie kredytowe Kredytodawców;
- (iii) zmianę wysokości poręczenia spłaty kredytu budowlanego i inwestycyjnego przez Gwaranta, jak również zmianę wysokości wierzytelności, których spłata została zabezpieczona przez Gwaranta w drodze umowy gwarancji, do łącznej kwoty 65.871.553 EUR;
- (iv) gwarancję oraz poręczenie przez Gwaranta spłaty Transzy Top-Up 1 do kwoty 45.647.553 EUR i ich zwiększenie po wypłacie Transzy Top-Up 2 do kwoty 65.871.553 EUR;
- (v) zmianę oświadczeń, m.in. Kredytobiorcy, Dodatkowo Zobowiązanego i Gwaranta, o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kodeksu postępowania cywilnego w zakresie pokrywającym zwiększone zaangażowanie kredytowe kredytodawców; oraz

- (vi) poręczenie przez Gwaranta zapłaty należności niezapłaconych przez najemców powierzchni w Projekcie.

Zawarcie aneksu nr 3 do Umowy Kredytów nie wpłynie, w ocenie Emitenta, w sposób istotny na jego sytuację finansową.

Ponadto, w dniu 31 marca 2020 r. spółka Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A., należąca do Grupy Gwaranta, spłaciła kredyt udzielony przez BNP Paribas Bank Polska S.A. na finansowanie nieruchomości w wysokości 4.660.000 PLN.

W dniu 31 marca 2020 r. spółka Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A., należąca do Grupy Gwaranta, spłaciła kredyt udzielony przez BNP Paribas Bank Polska S.A. na finansowanie nieruchomości w wysokości 1.950.000 EUR”;

### Aktualizacja 10.

Emitent dokonał aktualizacji tabeli „Nieruchomości wykazane jako zapasy”:

„Nieruchomości wykazane jako zapasy

Poniższa tabela przedstawia nieruchomości Grupy Gwaranta wykazane jako zapasy.

Lp.	Projekt	Wartość na dzień		
		30 czerwca 2019	31 grudnia 2018	31 grudnia 2017
		w tys. EUR		
1	Konstancin (Konstancin) .....	5.613	5.585	5.443
2	Foksal 13/15 (Warszawa) .....	31.644	26.403	19.532
3	Nieruchomość Piaseczno .....	2.895	1.720	1.642
4	Plac Grzybowski (Warszawa).....	7.950	7.629	7.332
5	Warszawa Gdańska (Warszawa) .....	1.372	1.375	1.382
6	Nowe Soho (Łódź) .....	-	-	20.829
7	Port Zerański (Białoleka, Warszawa).....	3.518	3.427	3.334
8	Flisac (Powiśle, Warszawa).....	8.695	8.134	-
	Inne.....	10.825	7.785	10.896
<b>ŁĄCZNIE</b> .....		<b>72.512</b>	<b>62.058</b>	<b>70.390</b>

<sup>1</sup> Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A.

<sup>2</sup> Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A.

<sup>3</sup> Oaken spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina S.K.A.

<sup>4</sup> Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A.

<sup>5</sup> Ghelamco Garden Station spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

<sup>6</sup> Ghelamco GP 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A.

<sup>7</sup> Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Zerański S.K.A.

<sup>8</sup> Tilia Bis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Źródło: Emitent.”

### Aktualizacja 11.

Ze względu na znaczące zmiany wartości rynkowych, księgowych oraz kwot finansowania bankowego i postępy w realizacji poszczególnych projektów nieruchomościowych, Emitent dokonał aktualizacji rozdziału Projekty nieruchomościowe – Projekty zakończone, w czasie budowy, prac wykończeniowych i procesie komercjalizacji” (str. 81 Prospektu):

## „Projekty zakończone, w czasie budowy, prac wykończeniowych i procesie komercjalizacji

### PROJEKT: Wołoska 24



Źródło: Emitent.

Projekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, w dzielnicy Mokotów, przy ul. Wołoskiej w pobliżu centrum handlowego Galeria Mokotów.

Projekt zrealizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Dahlia S.K.A.

### Opis Projektu

Projekt składa się z budynku biurowego i części usługowej na parterze, o powierzchni ok. 23.258 m<sup>2</sup> podlegającej wynajmowi wraz z parkingiem podziemnym. Budynek składa się z czterech kondygnacji podziemnych i oferuje 525 miejsc postojowych w części podziemnej oraz 16 zewnętrznych miejsc postojowych.

Zachodnia część budynku, od strony ulicy Wołoskiej, posiada 11 kondygnacji nadziemnych, natomiast wschodnia część, od strony Magazynowej, 7 kondygnacji nadziemnych. Na parterze budynku zlokalizowane zostały lokale usługowe.

Poniższa tabela przedstawia wartość z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 7.

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Rynkowa .....	57.890	56.420	56.222	56.553
Wartość Księgowa .....	48.196	48.265	47.726	45.526
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)...	34.650	30.600	31.337	32.680

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

W marcu 2016 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie. Grupa Gwaranta prowadzi z potencjalnymi inwestorami rozmowy w celu sprzedaży Projektu Wołoska 24. Na Dzień Suplementu do Prospektu nie zostały podpisane w tym zakresie żadne wiążące umowy.

### Komercjalizacja

Na Dzień Suplementu do Prospektu około 93% powierzchni w projekcie została wynajęta (poziom wynajęcia powierzchni z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia wynosi około 96%).

### Finansowanie

W dniu 19 czerwca 2019 r. podpisano umowę kredytową z Deutsche Hypothekbank (Actien-Gesellschaft) na kwotę 34.650 tys. EUR. Na Dzień Suplementu do Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz w/w kredytem bankowym.

## PROJEKT: Plac Vogla



*Źródło: Emitent.*

Projekt zlokalizowany w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, przy ul. Sytej/Vogla.

Zrealizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A.

### Opis Projektu

Plac Vogla - nowe lokalne centrum usługowo-handlowe o powierzchni ok. 5.200 m<sup>2</sup> pod wynajem lub sprzedaż, wraz z parkingiem naziemnym, zlokalizowane w dzielnicy Wilanów pomiędzy ulicami Vogla Syta, Zaściankowa, Łokciowa.

Plac Vogla oferuje szeroki wachlarz sklepów oraz restauracje, i publiczny plac zabaw. Centralny dziedziniec został zaprojektowany jako plac miejski i miejsce spotkań.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu z uwzględnieniem finansowania bankowego.

*Tabela 8.*

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Rynkowa .....	16.200	16.500	16.300	11.260
Wartość Księgowa .....	15.174	15.026	14.649	14.571
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)....	2.265	2.313	2.382	4.706

*Źródło: Emitent.*

### Status realizacji projektu

W dniu 13 października 2015 r. Spółka Projektowa uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku i w dniu 22 października 2015 r. centrum handlowe zostało otwarte.

### Komercjalizacja

Na Dzień Suplementu do Prospektu, projekt jest wynajęty w ok. 93%.

### Finansowanie

Na Dzień Suplementu do Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz kredytem udzielonym przez BNP Paribas Bank Polska S.A.

## PROJEKT: Prochownia Łomianki



*Źródło: Emitent.*

Projekt zlokalizowany w Łomiankach, koło Warszawy, przy ul. Warszawskiej - głównej ulicy miasta, w bliskiej odległości ulicy Kolejowej, głównej trasy wylotowej z Warszawy w kierunku Gdańska.

Realizowany przez Spółkę Projektową Prima Bud spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

## Opis Projektu

Projekt Prochownia Łomianki - nowe lokalne centrum usługowo-handlowe o powierzchni ok. 5.100 m<sup>2</sup> pod wynajem lub sprzedaż, wraz z parkingiem naziemnym oferującym ok. 150 miejsc parkingowych.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

Tabela 9.

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Księgową.....	8.547	1.992	1.621	1.206
Wartość Rynkowa .....	8.424	-	-	-

Źródło: Emitent.

## Status realizacji projektu

Uzyskano pozwolenie na użytkowanie w listopadzie 2019 r. Projekt został oddany do użytkowania i powierzchnia przekazana najemcom.

## Komercjalizacja

Na Dzień Suplementu do Prospektu podpisano przedwstępną umowę na sprzedaż ok. 45% projektu (ok. 2.300 m<sup>2</sup>) operatorowi spożywcemu oraz umowy najmu na dalsze 32% powierzchni.

## Finansowanie

Na Dzień Suplementu do Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

## Projekty w budowie

### Projekt: THE WARSAW HUB



Źródło: Emitent.

The Warsaw Hub (znany wcześniej pod roboczą nazwą *Sienna Towers*) będzie zaawansowanym technologicznie i wielofunkcyjnym kompleksem z unikalną i rozpoznawalną architekturą zlokalizowany przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie.

Projekt jest realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the HUB S.K.A.

## Opis Projektu

Projekt o łącznej powierzchni ok. 116.955 m<sup>2</sup> (w tym Budynek A o powierzchni ok. 20.705 m<sup>2</sup>, Budynek B o łącznej powierzchni ok. 47.316 m<sup>2</sup> oraz Budynek C o łącznej powierzchni ok. 48.933 m<sup>2</sup>). Znajduje się przy stacji II linii metra – Rondo Daszyńskiego i głównego węzła komunikacyjnego, co zapewnia dogodne połączenie z innymi dzielnicami Warszawy (tramwaj, autobus, metro). Dodatkowym atutem lokalizacji budynku jest odległość jednego przystanku tramwajowego od stacji kolejowej Warszawa Ochota (SKM), która zapewnia transport kolejowy również poza Warszawę.



Poniższa tabela przedstawia wartość z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 10.

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Rynkowa .....	373.170	271.233	199.334	101.479
Wartość Księgowa .....	273.936	219.458	173.134	99.811
Kwota Finansowania Bankowego (saldo).....	145.225	113.741	46.896	9.241

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

W kwietniu 2012 roku uzyskano decyzję o warunkach zabudowy terenu dla nieruchomości. W maju 2014 roku uzyskano pozwolenie na budowę projektu. W listopadzie 2015 roku rozpoczęto budowę ściany szczelinowej. Na Dzień Suplementu do Prospektu zakończono prace budowlane dla budynku B kompleksu, gdzie prowadzone są prace wykończeniowe dla najemców. W budynkach A i C prowadzone są prace budowlane i prace wykończeniowe. Zakończenie budowy całego kompleksu przewidziane jest do końca sierpnia 2020 r. Grupa Gwaranta prowadzi z potencjalnym inwestorem rozmowy w celu sprzedaży Projektu Warsaw Hub. Na Dzień Suplementu do Prospektu nie zostały podpisane w tym zakresie żadne wiążące umowy.

### Komercjalizacja

W dniu 25 października 2017 roku podpisano umowę z InterContinental Hotels Group (IHG) - operatorem hoteli Crown Plaza i HolidayInn Express. Powierzchnia hotelowa ma stanowić ok. 21.000 m<sup>2</sup>. Podpisane zostały umowy najmu z operatorem klubu fitness, na powierzchnię biurową, kawiarnię, restaurację, supermarket oraz drogerię. W dniu 30 marca 2020 r. w związku z działaniami podejmowanymi przez grupę WeWork na poziomie globalnym i reorganizacją modelu działalności firmy na terenie Polski, na wniosek najemcy rozwiązano umowę najmu powierzchni biurowej w budynku B na ok. 6,6 tys m<sup>2</sup> oraz budynku C na ok. 3,9 tys m<sup>2</sup>. Na Dzień Suplementu do Prospektu powierzchnia na jaką podpisane zostały umowy najmu wynosi ok. 85,2 tys. m<sup>2</sup> (poziom wynajęcia powierzchni z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia wynosi około 88,6 tys. m<sup>2</sup>). Główni najemcy w projekcie: Jeronimo Martins Polska S.A. (Biedronka), Zdrofit sp. z o.o., Getin Noble Bank S.A., Standard Chartered Global Business Services sp. z o.o., McDonald's Polska sp. z o.o., Rossmann Supermarkety Drogerijne Polska sp. z o.o. Trwają negocjacje z potencjalnymi najemcami w części handlowej i biurowej budynków.

### Finansowanie

W październiku 2017 r. została podpisana umowa kredytu budowlanego w wysokości 221 milionów EUR z konsorcjum 5 banków: Santander Bank Polska S.A., Bank PKO BP S.A., Bank Pekao S.A., BNP Paribas S.A. i Raiffeisen Bank S.A. Z w/w kredytu zostało spłacone zobowiązanie kredytowe zaciągnięte w Banku BNP Paribas S.A. na sfinansowanie nabycia gruntu. Na Dzień Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz w/w kredytem udzielonym przez konsorcjum banków. W dniu 31 marca 2020 roku podpisano aneks do umowy kredytowej podwyższający kwotę kredytu do 300 milionów EUR.

## PROJEKT: Foksal 13/15



*Źródło: Emitent.*

Projekt apartamentowy zlokalizowany w Warszawie, Śródmieście, przy ul. Foksal 13/15.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A

### Opis Projektu

Projekt składa się z dwóch zabytkowych, przedwojennych kamienic (Foksal 13 i Foksal 15) zlokalizowanych w historycznym sercu Warszawy i obejmuje realizację 55 wysokiej klasy unikalnych apartamentów o powierzchni mieszkalnej ok. 6.400 m<sup>2</sup> oraz pięć lokali użytkowych o powierzchni ok. 660 m<sup>2</sup>.

Od końca XIX wieku do wybuchu II Wojny Światowej, kamienice przy ulicy Foksal 13/15 były siedzibami arystokracji stolicy i wpływowych przedsiębiorców. Grupa Gwaranta postanowiła przywrócić kamienicom ich duch poprzez realizację projektu renowacji. Partery obu kamienic mają zostać zajęte przez ekskluzywne butik.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu z uwzględnieniem finansowania bankowego.

*Tabela 11.*

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Rynkowa .....	36.234	31.644	26.403	19.532
Wartość Księgowa.....	42.035	35.737	30.316	23.512
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)...	6.042	10.023	60	4.276

*Źródło: Emitent.*

### Status realizacji projektu

W czerwcu 2015 roku uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę. Decyzja obejmuje przebudowę (rewaloryzację i modernizację) zabytkowych kamienic frontowych przy ul. Foksal 13/15, budowę oficyn oraz budowę dwupoziomowego garażu podziemnego pod oficynami i podwórzem Na Dzień Suplementu do Prospektu zakończono prace budowlane dla budynków. W kwietniu 2020 roku uzyskano prawomocne pozwolenie na użytkowanie.

### Komercjalizacja

Na Dzień Suplementu do Prospektu sprzedano i przedsprzedano ok. 45% powierzchni projektu.

### Finansowanie

W dniu 21 czerwca 2017 r. została podpisana umowa kredytowa na kwotę 102 milionów PLN (łącznie Transza Budowlana oraz Transza VAT) z mBank Hipoteczny S.A. Na Dzień Suplementu do Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz w/w kredytem bankowym.

## PROJEKT: Warsaw UNIT (znany wcześniej pod roboczą nazwą Spinnaker)



Zródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, w nowym centrum biznesowym, przy Rondzie Daszyńskiego.

Realizowany przez Spółkę Projektową Apollo Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

### Opis Projektu

Docelowa powierzchnia najmu budynku Warsaw UNIT wyniesie ok. 59.000 m<sup>2</sup>. Ze względu na swoje położenie, projekt zapewnia wygodne połączenie z innymi dzielnicami Warszawy. Znajduje się przy stacji II linii metra – Rondo Daszyńskiego i głównego węzła komunikacyjnego, co zapewnia dogodnie połączenie z innymi dzielnicami Warszawy (tramwaj, autobus, metro). Dodatkowym atutem lokalizacji budynku jest odległość jednego przystanku tramwajowego od stacji kolejowej Warszawa Ochota (SKM), która zapewnia transport kolejowy również poza Warszawę.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

Tabela 12.

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Rynkowa .....	108.651	77.620	69.719	57.857
Wartość Księgowa .....	64.044	36.063	28.281	16.123
Kwota finansowania pożyczkowego pozyskanego od inwestora (saldo)* .....	-	5.000	3.000	1.000
Kwota finansowania bankowego (saldo) .....	32.075	-	-	-

\* Kwota finansowania pożyczkowego została spłacona po dniu 30 czerwca 2019 r.

Zródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

W dniu 14 lutego 2017 r. uzyskano pozwolenie na budowę, trwają prace budowlane. Tempo dalszej realizacji projektu jest uzależnione od pozyskania najemców. Zakończenie realizacji inwestycji przewidywane jest na I połowę 2021 r.

### Komercjalizacja

Na Dzień Suplementu do Prospektu podpisano umowę z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. na ok. 20,8 tys. m<sup>2</sup>. Zgodnie z umową okres najmu wyniesie 120 miesięcy. Została podpisana również umowa najmu z firmą CBRE sp. z o.o. na ok. 4.300 m<sup>2</sup> powierzchni najmu na 84 miesiące. W projekcie podpisano umowy na całkowitą powierzchnię 25,1 tys. m<sup>2</sup>. Poziom wynajęcia powierzchni z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia wynosi około 28,4 tys. m<sup>2</sup>.

### Finansowanie

W dniu 2 sierpnia 2019 r. została podpisana umowa o finansowanie projektu na kwotę 135,9 milionów EUR (transza budowlana oraz finansowanie VAT w kwocie 25 milionów PLN) z Powszechną Kasą

Oszczędności Bank Polski S.A., Santander Bank Polska S.A., Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji „WARTA” S.A. Na Dzień Suplementu do Prospektu projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz środków uzyskanych z w/w umowy o finansowanie.

### PROJEKT: Flisac



Źródło: Emitent.

Projekt apartamentowy zlokalizowany w Warszawie, Powiśle, przy skrzyżowaniu ulic: Tamka oraz Elektryczna, zaledwie 30 metrów od stacji metra Centrum Nauki Kopernik, przy wjeździe na Most Świętokrzyski.

Realizowany przez Spółkę Projektową Tilia Bis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

### Opis Projektu

Projekt obejmuje ok. 5.700 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej oraz ok. 980 m<sup>2</sup> części usługowej na parterze, wraz z 2-poziomowym parkingiem podziemnym. Budynek składać się będzie z siedmiu kondygnacji. Część mieszkalna zaczyna się od pierwszego piętra, natomiast parter został zaprojektowany z myślą o butikach i kawiarniach.

Atutem lokalizacji projektu jest sąsiedztwo Wisły i biegnących wzdłuż niej nowych Bulwarów Wiślanych, a także rozwinięta infrastruktura i wygodna komunikacja z innymi dzielnicami miasta.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

Tabela 13.

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Rynkowa .....	11.798	8.695	8.134	7.690
Wartość Księgowa.....	11.454	7.864	7.241	6.727
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)...	456	-	-	-

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

W grudniu 2018 r. otrzymano pozwolenie na budowę. Prace budowlane zostały rozpoczęte w marcu 2019 r. Przewidywany termin zakończenia budowy i uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku to pierwszy kwartał 2021 r.

### Komercjalizacja

Na Dzień Suplementu do Prospektu sprzedano i przedsprzedano ok. 81% powierzchni projektu.

### Finansowanie

W dniu 1 sierpnia 2019 r. została podpisana umowa kredytowa na kwotę 74,2 milionów PLN (łącznie Transza Budowlana oraz Transza VAT) z mBank Hipoteczny S.A. Na Dzień Suplementu do Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz w/w kredytem bankowym.

## Projekty planowane, w przygotowaniu

**Projekt: Nowe Soho** (znany wcześniej pod roboczą nazwą Nowe Centrum Łodzi)



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Łodzi w sąsiedztwie dworca kolejowego Łódź Fabryczna.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 10 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Azira S.K.A.

### Opis Projektu

Projekt Nowe Soho jest zlokalizowany w Łodzi i będzie kompleksem typu mixed-use tworzącym jedną z najważniejszych dzielnic Nowego Centrum Miasta Łodzi. Działka, na której realizowany jest projekt znajduje się obok dworca kolejowego Łódź Fabryczna i EC-1 Łódź (Centrum Nauki, Kultury i Sztuki), w pobliżu ulic: Narutowicza, Kilińskiego i Scheiblerów. Łączna powierzchnia całkowita, uwzględniając powierzchnię biurową, hotel, powierzchnię handlową oraz powierzchnię mieszkaniową wyniesie ok. 80.080 m<sup>2</sup>.

Projekt zostanie zintegrowany z sąsiednim dworcem kolejowym i jego okolicą.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

Tabela 14.

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Rynkowa gruntu.....	27.891	26.172	21.419	20.829
Wartość Księgowa projektu .....	25.907	24.705	23.529	21.416
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)....	8.100	8.100	8.100	–

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

Uzyskano pozwolenia na budowę wszystkich budynków z garażami podziemnymi oraz na wybudowanie, wykończenie oraz przekazanie do użytkowania drogi podziemnej wraz z infrastrukturą techniczną oraz zjazdami z drogi publicznej.

### Komercjalizacja

Proces komercjalizacji został rozpoczęty.

### Finansowanie

W dniu 21 czerwca 2018 r. została podpisana umowa kredytowa z Santander Bank Polska S.A. na refinansowanie kosztu nabycia nieruchomości na kwotę 8,1 milionów EUR.

Na Dzień Suplementu do Prospektu, zakup gruntu jest finansowany z kredytu bankowego, ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

## PROJEKT: KREO



*Źródło: Emitent.*

Projekt biurowy zlokalizowany w Krakowie, przy ul. Wadowickiej 12.

Realizowany przez Spółkę Projektową Estima spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

### Opis Projektu

Projekt KREO obejmuje ok. 23.700 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i powierzchni handlowo-usługowej na parterze oraz 325 miejsc parkingowych. Budynek składać się będzie z 9 kondygnacji nadziemnych z parterem, a jego wysokość wyniesie 35 m.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu

*Tabela 15.*

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Rynkowa .....	9.121	8.129	-	-
Wartość Księgowa .....	7.328	6.739	-	-

*Źródło: Emitent.*

### Status realizacji projektu

Zakończono rozbiórkę istniejącego budynku. Pozwolenie na budowę zostało wydane 8 stycznia 2019 r. Prace budowlane rozpoczęto w styczniu 2020 r, a na Dzień Suplementu do Prospektu wykonano ścianę szczelinową.

### Komercjalizacja

Proces komercjalizacji został rozpoczęty.

### Finansowanie

Na Dzień Suplementu do Prospektu, zakup gruntu został sfinansowany ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

## PROJEKT: Katowice Office Park



*Źródło: Emitent.*

Nieruchomość, na której realizowany jest projekt usytuowana jest w Katowicach przy ulicy Chorzowskiej i Ściegiennego.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Synergy S.K.A.

### Opis Projektu

Projekt obejmie ok. 26.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej wraz z 240 miejscami parkingowymi w garażu podziemnym. Jest zlokalizowany na zachodnim obrzeżu Centrum, obok największego centrum handlowego w regionie - Silesia City Center. Projekt znajduje się w niedalekiej odległości od dworca kolejowego. W najbliższym otoczeniu znajdują się projekty handlowe, mieszkaniowe i przemysłowe.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

*Tabela 16.*

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Rynkowa .....	3.900	4.100	3.700	4.000
Wartość Księgowa .....	3.560	3.407	3.279	3.113

*Źródło: Emitent.*

### Status realizacji projektu

Na Dzień Suplementu do Prospektu uchwalono zaktualizowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W lutym 2020 r. został złożony wniosek o pozwolenie na budowę.

### Komercjalizacja

Projekt w trakcie przygotowania do procesu komercjalizacji.

### Finansowanie

Na Dzień Suplementu do Prospektu projekt jest finansowany ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

## PROJEKT: Bellona Tower (*nazwa robocza projektu*)

Projekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, przy Placu Europejskim 3, w bezpośrednim sąsiedztwie projektu Warsaw Spire i Placu Europejskiego, który stanowi unikalną, ogólnodostępną przestrzeń publiczną zamkniętą dla samochodów.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Isola S.K.A.

## Opis Projektu

Projekt obejmuje ok. 52.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej oraz powierzchni usługowej na niższych piętrach (ok. 47.500 m<sup>2</sup> powierzchni najmu brutto w nowo projektowanym budynku wieżowym oraz ok. 4.500 m<sup>2</sup> powierzchni najmu brutto w istniejącym budynku Bellony) wraz z miejscami parkingowymi w garażu podziemnym. Wartością dodaną dla najemców będą liczne usługi, udogodnienia dla rowerzystów oraz zielone tarasy.

Budynek jest zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie projektu Warsaw Spire i Placu Europejskiego, który stanowi unikalną, ogólnodostępną przestrzeń publiczną zamkniętą dla samochodów. Projekt będzie architektonicznie wkomponowany w sąsiednie budynki biurowe. Bellona Tower zostanie zintegrowany z istniejącym budynkiem Bellona. Połączenie utworzy interesującą powierzchnią wspólną, która będzie wartością dodaną dla obydwu projektów.

Rondo Daszyńskiego, znajdujące się w pobliżu projektu, w ostatnich latach stało się nowym centrum biznesowym Warszawy. Projekt sąsiaduje ze stacją II linii metra i głównego węzła komunikacyjnego - Rondo Daszyńskiego. Lokalizacja przy Rondzie Daszyńskiego zapewnia dobre połączenia i dostęp do metra, a także do kilku linii autobusowych i tramwajowych (1 przystanek tramwajowy do stacji PKP/SKM) oraz łatwy dostęp do Lotniska Chopina w Warszawie. Ponadto lokalizacja nieruchomości zapewnia najemcom dogodny dojazd również samochodem.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 17.

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Rynkowa .....	32.143	30.343	25.023	23.920
Wartość Księgową .....	31.628	30.135	29.474	30.375
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)....	5.552	5.626	5.700	4.210

Źródło: Emitent.

## Status realizacji projektu

W grudniu 2019 r. został złożony wniosek o pozwolenie na budowę. W marcu 2020 r. zostały rozpoczęte prace przygotowawcze.

## Komercjalizacja

Proces komercjalizacji został rozpoczęty.

## Finansowanie

Na Dzień Suplementu do Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

## PROJEKT: GROEN (dawniej projekt o roboczej nazwie „Konstancin”)

Projekt mieszkaniowy zlokalizowany w Konstancinie-Jeziornej koło Warszawy w bezpośrednim sąsiedztwie ogrodu botanicznego w Powsinie.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Konstancin S.K.A.

## Opis Projektu

Projekt zakłada budowę osiedla domów jednorodzinnych bliźniaczych oraz segmentów zawierających 164 trzy poziomowe mieszkania, o łącznej powierzchni 26.000 m<sup>2</sup>. Inwestycja będzie wieloetapowa – od 3 do 6 etapów, Dobrą komunikację z centrum Warszawy zapewni budowana obecnie droga ekspresowa S2, która przebiegać będzie zaledwie 4 km od inwestycji.



Poniższa tabela przedstawia wartość projektu z uwzględnieniem finansowania.

Tabela 18.

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Rynkowa .....	5.656	5.613	5.585	5.443
Wartość Księgowa.....	8.548	8.351	8.177	7.894
Kwota finansowania pożyczkowego pozyskanego od inwestora (saldo) .....	1.000	1.000	1.000	1.000

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

W dniu 16 marca 2020 r. otrzymano pozwolenie na budowę 1 etapu inwestycji, który zakłada budowę 48 lokali o łącznej powierzchni całkowitej ok. 8.500 m<sup>2</sup>. Realizacja budowy całego osiedla potrwa od 2020 r. do 2025 r.

### Komercjalizacja

Rozpoczęcie procesu komercjalizacji 1 etapu projektu planowane jest na II kwartał 2020 r.

### Finansowanie

Na Dzień Suplementu do Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

#### PROJEKT: Warszawa Gdańska (nazwa robocza projektu)



Źródło: Emitent.

Projekt zlokalizowany w Warszawie, na granicy dzielnic Śródmieście i Żoliborz przy dworcu kolejowym i stacji I linii metra Dworzec Gdański.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 6 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością HQ S.K.A. wraz ze spółką zależną Ghelamco Gdańska PI sp. z o.o., wraz z jej spółką zależną Ghelamco Garden Station sp. z o.o.

### Opis Projektu

W ramach projektu, prowadzonego we współpracy ze spółką Polskie Koleje Państwowe S.A. („PKP”) oraz Xcity Sp. z o. o., ma powstać nowy dworzec kolejowy Warszawa Gdańska z towarzyszącą infrastrukturą i sąsiadującymi budynkami komercyjnymi. Powierzchnia całkowita projektu wynosić będzie maksymalnie, do ok. 99.893 m<sup>2</sup>. Projekt zakłada powstanie nowoczesnego kompleksu obiektów biurowo-usługowych wraz z opcjonalną zabudową mieszkaniową zintegrowanych z funkcjami dworcowymi, komunikacyjnymi oraz przestrzeniami publicznymi. Będzie to projekt łączący jeden z najważniejszych w Warszawie węzłów komunikacyjnych z przestrzenią publiczną, biznesową, usługową oraz mieszkaniową. Położony jest w Śródmieściu, najbardziej dynamicznie rozwijającej się dzielnicy biurowo-handlowej w Warszawie, przy wejściu do stacji I linii metra (Dworzec Gdański), głównego kolejowego węzła komunikacyjnego PKP, przystanków tramwajowych oraz autobusowych, co zapewnia dogodne połączenie z innymi dzielnicami Warszawy.

Poniższa tabela przedstawia koszty z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 19.

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Rynkowa .....	1.372	1.372	1.375	1.382
Wartość Księgowa .....	1.372	1.372	1.375	1.440

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

Podpisana umowa inwestycyjna z PKP weszła w życie i jest w fazie realizacji. Podmioty z grupy Ghelamco zrealizowały zgodnie z umową wszelkie działania poprzedzające realizację projektu. Pierwszy etap budowy zostanie rozpoczęty po uzyskaniu wymaganych zgód ministerialnych wydanych dla PKP w zakresie wniesienia nieruchomości przez partnera konsorcjalnego do docelowej Spółki Projektowej. Na pierwszy etap inwestycji składa się: budynek Nowego Dworca Kolejowego o powierzchni ok. 2.000 m<sup>2</sup> (obecnie w toku prac nad uzyskiwaniem zamiennego pozwolenia na budowę) oraz pierwszy budynek biurowo-usługowy o powierzchni około 26.000 m<sup>2</sup> GLA.

W dniu 22 marca 2017 r. uzyskano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, dla pierwszego etapu obejmującego budynek nowego dworca kolejowego Warszawa Gdańska. W dniu 22 września 2017 r. Spółka uzyskała również Decyzję Środowiskową oraz o ustaleniu warunków zabudowy dla kolejnego budynku biurowo-usługowego o łącznej powierzchni 29.400 m<sup>2</sup> GLA stanowiącym przyszłą fazę nr 2 projektu.

Realizacja inwestycji wymaga wniesienia nieruchomości do docelowej Spółki Projektowej. Do wniesienia nieruchomości konieczne jest uzyskanie zgody Ministra Infrastruktury, a następnie przeprowadzenie procedur aportowych z PKP do udziałowca Spółki Projektowej po stronie PKP, a następnie do Spółki Projektowej.

Strony umowy inwestycyjnej aktualnie pracują nad dostosowaniem zasad realizacji wspólnego przedsięwzięcia do obecnej polityki nadzoru właścicielskiego Skarbu Państwa w celu uzyskania zgód korporacyjnych PKP oraz wystąpienia do Ministra Infrastruktury o zgodę na wniesienie nieruchomości. Termin wystąpienia z wnioskiem do Ministra Infrastruktury o wyrażenie zgody na wniesienie przez PKP nieruchomości planowany jest rok 2020. W związku z powyższym realizacja pierwszej fazy projektu, przy założeniu wniesienia nieruchomości mogłaby się rozpocząć w 2021 roku. Na dzień Suplementu do Prospektu, Spółka Projektowa rozpoczęła prace przygotowawcze w celu realizacji inwestycji.

Umowa inwestycyjna pozostaje w mocy. W opinii Emitenta nie ma podstaw do twierdzenia, że realizacja inwestycji jest zagrożona, ale ze względu na brak zgody Ministra Infrastruktury na tym etapie jest ona opóźniona w stosunku do pierwotnych planów.

### Komercjalizacja

Rozpoczęto prace przygotowawcze mające na celu przygotowanie strategii marketingowej i strategii wynajmu projektu.

Realizacja zaplanowanych działań zostanie dostosowana do harmonogramu wniesienia nieruchomości przez partnera projektu.

### Finansowanie

Na Dzień Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

### PROJEKT: Plac Grzybowski (nazwa robocza projektu)

Nieruchomość, na której realizowany jest projekt, znajduje się w centrum Warszawy przy Placu Grzybowskim w dzielnicy Śródmieście, pomiędzy ulicami Twardą, Bagno, Grzybowską i Królewską.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Unique S.K.A.

### Opis Projektu

Kompleks połączy w sobie funkcję usługowo-handlową i społeczno-kulturalną (działalność Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego Żydów w Polsce wraz z siedzibą teatru) propagujących kulturę jidysz w Polsce i na świecie.

Docelowa powierzchnia projektu Plac Grzybowski ma wynieść ok. 35.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowo-usługowych i powierzchni handlowej w części wysokościowej wraz z pomieszczeniami na cele statutowe TSKŻ zlokalizowanymi w podium kompleksu nad parkingiem podziemnym. Centralna lokalizacja projektu przy jednym z największych i najstarszych placów w ścisłym centrum Śródmieścia Warszawy zapewnia bardzo dobre połączenia komunikacyjne z innymi dzielnicami Warszawy.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

Tabela 20.

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Rynkowa .....	8.228	7.950	7.629	7.332
Wartość Księgowa.....	8.561	8.234	7.870	7.497
Kwota finansowania pozyskanego od inwestora (saldo)....	3.522	3.528	3.488	3.596

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

Decyzja o warunkach zabudowy dotycząca zespołu budynków biurowo-usługowo-handlowych z funkcją teatru wraz z garażem podziemnym wydana w dniu 30 lipca 2019 r. została uchylona. Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy został przekazany do ponownego rozpoznania przez Miasto Stołeczne Warszawa, postępowanie jest w toku. Uzyskanie pozwolenia na budowę planowane jest na IV kwartał 2020 r.

### Komercjalizacja

Z uwagi na fazę przygotowawczą realizacji procesu inwestycyjnego proces komercjalizacji nie został jeszcze rozpoczęty.

### Finansowanie

Na Dzień Suplementu do Prospektu projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz z pożyczki udzielonej przez inwestora.

### PROJEKT: Sobieski Tower (nazwa robocza projektu)

Projekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, centralny obszar miejski, przy Pl. Zawiszy.

Realizowany przez Spółkę Projektową Sobieski Towers sp. z o.o. (powstałą z połączenia Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Altona S.K.A. ze spółką Ghelamco GP 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sobieski Towers sp.k.)

### Opis Projektu

Budynek Sobieski Tower ma zaoferować ok. 45.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i usługowej w ramach jednoetapowego projektu, z garażem podziemnym.

Projekt Sobieski Tower powstanie w punkcie Warszawy, gdzie krzyżuje się wiele linii tramwajowych i autobusowych.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 21.

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
(tys. EUR)				
Wartość Rynkowa .....	34.447	33.633	33.429	31.077
Wartość Księgowa .....	22.666	21.832	20.915	19.824
Kwota Finansowania Bankowego (saldo).....	-	-	-	1.914
Kwota finansowania pozyskanego od inwestora (saldo)....	9.250	-	-	-

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

Decyzja o warunkach zabudowy dotyczy budynku biurowego o powierzchni ok. 45.000 m<sup>2</sup>. Na Dzień Prospektu, Spółka Projektowa, w związku z nabyciem dodatkowych nieruchomości złożyła wnioski o Warunki Zabudowy Terenu obejmujące całą nieruchomość, z tym, że: postępowanie dotyczące budynku mieszkalnego zostało zawieszona w dniu 24 lipca 2019 r., postępowanie dotyczące budynku biurowo-hotelowego zostało zawieszona 26 września 2018 r., postępowanie dotyczące garażu podziemnego zostało umorzone. Spółka w październiku 2019 r. wznowiła postępowanie administracyjne w zakresie wniosku o wydanie decyzji o WZ. Planowany termin uzyskania decyzji o warunkach zabudowy to połowa 2020 r.

### Komercjalizacja

Z uwagi na fazę przygotowawczą realizacji procesu inwestycyjnego proces komercjalizacji nie został jeszcze rozpoczęty.

### Finansowanie

W dniu 13 sierpnia 2019 r. spółka otrzymała pożyczkę od inwestora prywatnego w kwocie 9,25 mln EUR.

Na Dzień Suplementu do Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych, ze środków pozyskanych z emisji obligacji oraz w/w pożyczki od inwestora prywatnego.

### PROJEKT: Wola Projekt (nazwa robocza projektu)

Projekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, w bezpośrednim sąsiedztwie projektu Warsaw Spire i Placu Europejskiego, który stanowi unikalną, ogólnodostępną przestrzeń publiczną zamkniętą dla samochodów.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma S.K.A.

### Opis Projektu

Projekt obejmuje ok. 40.000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i powierzchni usługowej w ramach jednoetapowego projektu, z garażem podziemnym.

Projekt Wola Projekt powstanie w punkcie Warszawy, gdzie krzyżuje się wiele linii tramwajowych i autobusowych. Budynek będzie zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie projektu Warsaw Spire i Placu Europejskiego, który stanowi unikalną, ogólnodostępną przestrzeń publiczną zamkniętą dla samochodów. Projekt będzie architektonicznie wkomponowany w sąsiednie budynki biurowe.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

Tabela 22.

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Rynkowa .....	44.335	43.618	41.896	40.766
Wartość Księgowa .....	38.550	37.375	36.104	34.290

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

W dniu 20 stycznia 2020 r. został złożony wniosek o pozwolenie na budowę. Postępowanie administracyjne jest w toku.

### Komercjalizacja

Z uwagi na fazę przygotowawczą realizacji procesu inwestycyjnego proces komercjalizacji nie został jeszcze rozpoczęty.

### Finansowanie

Na Dzień Suplementu do Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

### PROJEKT: Piaseczno (nazwa robocza projektu)

Projekt mieszkaniowy zlokalizowany w Leszniewoli, na granicy z Piasecznem, pod Warszawą.

Realizowany przez Spółkę Projektową Oaken spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pattina spółka komandytowo-akcyjna.

### Opis Projektu

Zespół budynków ma zaoferować ok. 16.000 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej i usługowej w ramach kilkietapowego projektu, z garażem podziemnym.

Przewidywany termin wystąpienia o pozwolenie na budowę to rok 2020, zakończenie realizacji Projektu Piaseczno planowane jest na rok 2024.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

Tabela 23.

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Rynkowa .....	2.962	2.895	1.720	1.642
Wartość Księgowa.....	3.090	3.004	1.812	1.702

Źródło: Emitent.

### Status realizacji projektu

Na nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Obecnie trwa proces projektowania zespołu budynków. Uzyskanie pozwolenia na budowę jest planowane na drugą połowę 2020 r.

### Komercjalizacja

Z uwagi na fazę przygotowawczą realizacji procesu inwestycyjnego proces komercjalizacji nie został jeszcze rozpoczęty.

## Finansowanie

Na Dzień Suplementu do Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

### PROJEKT: Port Żerański (nazwa robocza projektu)



Źródło: Emitent.

Projekt mieszkaniowy zlokalizowany w Warszawie, na Białołęce.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Port Żerański S.K.A.

## Opis Projektu

Projekt zakłada budowę ok. 800 mieszkań o łącznej powierzchni 40.000 m<sup>2</sup> wraz z lokalami usługowymi (sklepy, restauracje) i z garażem podziemnym, który będzie oferował miejsca na rowery oraz komórki dla mieszkańców. Nieruchomość położona jest wzdłuż Kanału Żerańskiego, który łączy Wisłę z Jeziorem Zegrzyńskim, co daje możliwość wkomponowania lokalnej mariny w ramach realizacji inwestycji.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu.

Tabela 24.

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Rynkowa .....	3.579	3.518	3.427	3.334
Wartość Księgowa.....	3.975	3.862	3.722	3.573

Źródło: Emitent.

## Status realizacji projektu

Projekt w fazie koncepcyjnej.

## Komercjalizacja

Z uwagi na fazę przygotowawczą realizacji procesu inwestycyjnego proces komercjalizacji nie został jeszcze rozpoczęty.

## Finansowanie

Na Dzień Suplementu do Prospektu, zakup gruntu został sfinansowany ze środków własnych oraz ze środków pozyskanych z emisji obligacji.

### PROJEKT: Synergy Business Park



Źródło: Emitent.

Projekt biurowy zlokalizowany we Wrocławiu, przy ul. Horbaczewskiego / Na ostatnim Groszu.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 4 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SBP S.K.A

## Opis Projektu

Synergy Business Park został zaprojektowany jako park biurowy składający się z trzech obiektów o łącznej powierzchni biurowo-usługowej około 67.181 m<sup>2</sup> realizowanych w kolejnych fazach z jednopowierzchniowym parkingiem podziemnym na 1.400 miejsc parkingowych oraz parking wielokondygnacyjny wraz z supermarketem i powierzchniami handlowymi. Przewidywany pierwszy etap inwestycji to budynki B i C o łącznej powierzchni ok. 15.096 m<sup>2</sup>. Drugi etap inwestycji to czternastokondygnacyjny budynek A o powierzchni ok. 25.062 m<sup>2</sup>.

Obiekt zlokalizowany jest niedaleko głównej ulicy Wrocławia prowadzącej z centrum miasta do Międzynarodowego Portu Lotniczego im. Mikołaja Kopernika.

Poniższa tabela przedstawia wartość projektu z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 25.

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Rynkowa .....	25.782	25.805	25.138	25.294
Wartość Księgowa .....	20.505	20.537	20.307	20.946
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)....	1.950	5.850	5.850	5.850

Źródło: Emitent.

## Status realizacji projektu

Istnieje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich faz projektu. Pozwolenia na budowę uzyskano dla pierwszego i drugiego etapu inwestycji. Spółka Projektowa jest gotowa rozpocząć budowę pierwszego etapu projektu. Budowa projektu zostanie rozpoczęta po uzyskaniu oczekiwanego wstępnego poziomu przednajmu.

## Komercjalizacja

Grupa Gwaranta prowadzi rozmowy celem pozyskania najemców powierzchni przewidzianej w pierwszym etapie inwestycji.

## Finansowanie

Na Dzień Suplementu do Prospektu, zakup gruntu został sfinansowany ze środków własnych i środków pozyskanych z emisji obligacji. Kredyt udzielony na finansowanie nieruchomości został w dniu 31 marca 2020 r. spłacony.

### PROJEKT: Postępu Business Park



Źródło: Emitent.

Projekt biurowy zlokalizowany w Warszawie, przy ul. Postępu.

Realizowany przez Spółkę Projektową Ghelamco GP 7 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Postępu S.K.A.

## Opis Projektu

Projekt zakłada budowę na warszawskim Mokotowie dwóch budynków o funkcji biurowej i usługowej o powierzchni ok. 29.159 m<sup>2</sup>.

Bliskość ulicy Marynarskiej umożliwia transport (tramwaje, autobusy), zapewniający dostęp do linii metra i innych dzielnic miasta. Różnorodne udogodnienia w pobliżu to: hotele, restauracje, Galeria Mokotów.

Poniższa tabela przedstawia wartość z uwzględnieniem finansowania bankowego.

Tabela 26.

	na dzień 31 grudnia 2019	na dzień 30 czerwca 2019	na dzień 31 grudnia 2018	na dzień 31 grudnia 2017
	(tys. EUR)			
Wartość Rynkowa .....	7.190	7.970	7.246	7.120
Wartość Księgowa .....	14.751	14.689	15.630	14.883
Kwota Finansowania Bankowego (saldo)....	2.192	3.293	3.256	3.357

Źródło: Emitent.

## Status realizacji projektu

W dniu 25 lipca 2014 r. uzyskano pozwolenie na budowę projektu. Projekt jest oferowany potencjalnym najemcom, jego realizacja jest uzależniona od pozyskania umowy przednajmu.

## Finansowanie

W dniu 25 lipca 2017 r. została podpisana umowa kredytowa z Raiffeisen Bank S.A. (obecnie BNP Paribas Bank Polska S.A.) na kwotę 14 milionów PLN na refinansowanie nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym Spółki Projektowej. Na Dzień Suplementu do Prospektu, projekt jest finansowany ze środków własnych i ze środków pozyskanych z emisji obligacji. Kredyt udzielony na finansowanie nieruchomości został w dniu 31 marca 2020 r. spłacony.

## Aktualizacja 12.

W części „Opis działalności Grupy Ghelamco - „Działalność Emitenta” (str. 77 Prospektu) dodaje się nową sekcję „Stanowisko Emitenta w zakresie zmian wyceny udzielonych pożyczek i objętych obligacji” o następującej treści:

### „Stanowisko Emitenta w zakresie zmian wyceny udzielonych pożyczek i objętych obligacji

*W sprawozdaniach finansowych na dzień i za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r., w porównaniu do sprawozdań finansowych sporządzonych na dzień i za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. Emitent wprowadził zmiany do modelu wyceny do wartości godziwej udzielonych pożyczek oraz objętych obligacji.*

*Zgodnie z wymogami MSSF 9, począwszy od 1 stycznia 2018 roku udzielone pożyczki oraz objęte obligacje wyceniane były po ich wartości godziwej z efektem wyceny rozpoznawanym przez wynik finansowy z uwagi na brak zdanego testu SPPI (test sprawdzający, czy przepływy pieniężne wynikające z umów obejmują wyłącznie płatności kapitału i odsetek) przy modelu biznesowym zakładającym utrzymywanie aktywów w celu uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy.*

*W sprawozdaniach finansowych Emitenta sporządzonych na dzień i za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. wartość godziwa udzielonych pożyczek oraz objętych obligacji została ustalona w oparciu o model, którego główne założenia, między innymi przyjęte stopy dyskonta oraz oczekiwane terminy spłaty, skutkowały wyceną zwiększającą wartość instrumentów finansowych na dzień ich ujęcia (tzw. zysk pierwszego dnia).*

*W sprawozdaniu finansowym Emitenta sporządzonym na dzień i za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. Emitent dokonał retrospektywnej korekty modelu oraz wycen do wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz 1 stycznia 2018 r. Zmieniony model eliminuje wpływ zysku pierwszego dnia. Zmiana zastosowanego modelu i przyjętych założeń skutkuje dokonaniem korekty zmniejszającej wartość wyceny instrumentów finansowych poniżej ich wartości nominalnej i rozpoznawaniem spodziewanego zysku na tym instrumencie w czasie jego trwania lub w momencie jego realizacji, ograniczając prawdopodobieństwo potencjalnego rozpoznania straty w kolejnych latach w przypadku realizacji tego instrumentu (tj. spłaty pożyczki udzielonej na rzecz danej Spółki Projektowej) przed jego terminem umownym.*



*W ocenie Emitenta wycena zgodnie z zastosowanym zmienionym modelem wyceny wiarygodnie odzwierciedla wartość godziwą udzielonych pożyczek oraz objętych obligacji.*

*Korekty wynikające z zastosowania zmienionego modelu nie wpływają na płynność Emitenta, lukę płynnościową czy możliwość regulowania bieżących i przyszłych zobowiązań.”*

### **Aktualizacja 13.**

W części „Opis działalności Grupy Ghelamco - „Działalność Emitenta” (str. 77 Prospektu) dodaje się nową sekcję „Ocena przewidywanego wpływu COVID-19 na działalność i sytuację finansową Emitenta” o następującej treści:

#### **„Ocena przewidywanego wpływu COVID-19 na działalność i sytuację finansową Emitenta**

*W nawiązaniu do informacji przedstawionej w Rocznym Sprawozdaniu Finansowym Emitenta 2019, w związku z ogłoszeniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, a także w nawiązaniu do zaleceń Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA) oraz zaleceń Komisji Nadzoru Finansowego (KNF), Emitent informuje, że podjął działania w celu dokonania oceny możliwego wpływu rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2 oraz choroby COVID-19 na działalność, wyniki finansowe lub perspektywy Emitenta.*

*Zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta na Dzień Suplementu do Prospektu nie ma możliwości określenia ostatecznego wpływu wirusa SARS-CoV-2, który jest w dużej mierze uzależniony od czynników niezależnych od Emitenta. Spodziewane skutki epidemii mogą mieć jednak potencjalnie niekorzystny wpływ. Nie zmienia to faktu, że na Dzień Suplementu do Prospektu, według najlepszej wiedzy Emitenta, powyższe nie wpływa istotnie na bieżącą działalność, wyniki finansowe lub perspektywy Emitenta i Grupy Gwaranta.*

*Na podstawie wstępnych analiz Emitent dokonał oceny możliwych przyszłych skutków epidemii, w szczególności na:*

- a) dynamikę sprzedaży projektów nieruchomościowych i zawierania umów najmu w postaci opóźnień w podpisywaniu umów terminów sprzedaży projektów, terminów podpisywania umów rezerwacyjnych, przedwstępnych, deweloperskich oraz najmu;*
- b) wydłużenie postępowań administracyjnych w urzędach (dotyczących wydawania decyzji m.in. o pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie),*
- c) postępowań dotyczących pozyskiwania finansowania w zakresie finansowania bieżących oraz planowanych projektów nieruchomościowych,*
- d) harmonogram prac budowlanych w postaci możliwych opóźnień prac budowlanych związanych z ograniczonym dostępem do materiałów budowlanych oraz ewentualne braki personelu u podwykonawców i tym samym na terminowość realizacji inwestycji (bieżących oraz będących w przygotowaniu zgodnie z przyjętym harmonogramem).*

*Wszystkie powyższe czynniki i ich wpływ na sytuację Emitenta zostały przedstawione w Prospekcie w rozdziale „Czynniki Ryzyka”. Inwestorzy nie powinni podejmować decyzji inwestycyjnej przed dokładnym zapoznaniem się z treścią całego Prospektu, w tym treścią dokumentów włączonych do Prospektu przez odniesienie, a w szczególności z czynnikami ryzyka związanymi z inwestowaniem w Obligacje, opisanymi w rozdziale Prospektu zatytułowanym „Czynniki ryzyka”, wszelkimi ewentualnymi suplementami i komunikatami aktualizującymi do Prospektu oraz Warunkami Ostatecznymi Danej Serii dotyczącymi odpowiednich emisji Obligacji.*

*W ocenie Zarządu Emitenta, w zależności od okresu trwania obecnej sytuacji oraz istotności ograniczeń wprowadzonych przez władze państwowe, istnieje potencjalne zagrożenie spowolnienia gospodarczego, które może w dłuższym terminie mieć wpływ na rynek nieruchomości, w tym na popyt na projekty nieruchomościowe Emitenta, a także na dostępność i warunki finansowania inwestycji oraz harmonogramy realizacji projektów nieruchomościowych.*

*Jednocześnie Emitent informuje, że podjął różnorakie działania, mające na celu zminimalizowanie skutków powyższych czynników. Sytuacja Emitenta i Grupy Gwaranta na Dzień Suplementu do Prospektu, w ocenie Zarządu, jest stabilna.*

*Emitent informuje, że na bieżąco i z uwagą monitoruje sytuację związaną z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 i choroby COVID-19 oraz wskazuje, że w zakresie wymaganym przez przepisy prawa będzie informował*

*inwestorów o nowych uwarunkowaniach, mających istotny wpływ na działalność, wyniki finansowe lub perspektywy Emitenta i Grupy Gwaranta.”*

**Aktualizacja 14.**

W Załączniku 1 do Prospektu: *Formularz Warunków Ostatecznych Danej Serii Warunki Ostateczne Obligacji Serii [●] Ghelamco Invest sp. z o.o.* w punkcie 1 *Ostateczne Warunki Emisji* pod wierszem „Oznaczenie rynku notowań” dodaje się dodatkowy wiersz o treści:

*„Przyjmowanie zapisów w postaci elektronicznej ..... [tak/nie]”*

**W imieniu Emitenta:**

Jarosław Jukiel

Członek Zarządu