



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)

Aneks nr 1 zatwierdzony w dniu 8 października 2018 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego

**do prospektu emisyjnego podstawowego obligacji Ghelamco Invest sp. z o.o. ("Prospekt")
zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego
w dniu 9 sierpnia 2018 r.
decyzją nr DSP-WE.410.19.2018**

Terminy pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenie nadane im w Prospekcie.

Niniejszy aneks do prospektu emisyjnego podstawowego spółki Ghelamco Invest sp. z o.o. („Spółka”) został sporządzony w związku z publikacją w dniu 28 września 2018 r. jednostkowego półrocznego skróconego sprawozdania finansowego Spółki za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 r. oraz publikacją w dniu 28 września 2018 r. skonsolidowanego półrocznego skróconego sprawozdania finansowego Granbero Holdings Ltd („Gwarant”) za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 r.

Aktualizacja 1.

W części „Załącznik 3 – Wykaz dokumentów włączonych do prospektu przez odniesienie” (str. 196 Prospektu) dodaje się:

„(vii) *jednostkowe półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.) wraz z raportem z przeglądu biegłego rewidenta, które zostało zamieszczone na stronie internetowej Emitenta w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty okresowe”, pod adresem: https://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-6-5bae54093d501.pdf); Raport półroczny R 2018 - Załącznik 2, opublikowany w dniu 28 września 2018 r.;*

(viii) *skonsolidowane półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 r. (obejmujące porównawcze dane finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.) wraz z raportem z przeglądu biegłego rewidenta, które zostało zamieszczone na stronie internetowej Emitenta w zakładce „Relacje inwestorskie – Raporty bieżące”, pod adresem: https://www.ghelamco.com/uploads/ir_pol-60-5bb31566ebeb.pdf); Raport 26/2018 - Załącznik 1, opublikowany w dniu 28 września 2018 r.”;*

Aktualizacja 2.

W części „Informacje Finansowe – Historyczne informacje finansowe” (str. 133 Prospektu) dodaje się:

- „(e) Jednostkowe półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 r.;
- (f) Skonsolidowane półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2018 r.”;

Aktualizacja 3.

W części „Podsumowanie – pkt. B.12, B.19 – Emitent” (str. 7 Prospektu) dodaje się:

„Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Emitenta

Tabela 1a.

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2018	2017
	(niebadane)	
	(tys. PLN)	
Wynik działalności operacyjnej.....	(812)	(554)
Przychody finansowe.....	58.736	36.844
Koszty finansowe.....	(35.852)	(35.375)
Zysk przed opodatkowaniem.....	22.072	915
Strata/zysk netto	16.831	741
Suma całkowitych dochodów	16.831	741

Źródło: Jednostkowe Półroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Emitenta

Tabela 2a.

	Stan na	Stan na
	30 czerwca 2018	31 grudnia 2017
	(niebadane)	
	(zbadane)	
	(tys. PLN)	
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Objęte obligacje.....	67	81.899
Udzielone pożyczki	765.921	546.822
Aktywa trwałe razem.....	766.385	628.954
Aktywa obrotowe		
Objęte obligacje.....	16.252	66.246
Udzielone pożyczki	128.081	174.375
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	209.907	241.366
Aktywa obrotowe razem.....	354.421	483.004
AKTYWA RAZEM.....	1.120.806	1.111.958
PASYWA		
Kapitał własny.....	78.688	51.280
Długoterminowe obligacje.....	640.770	752.682
Zobowiązania długoterminowe.....	653.934	758.124
Krótkoterminowe obligacje.....	385.015	299.488
Zobowiązania krótkoterminowe.....	388.184	302.554
Zobowiązania razem.....	1.042.118	1.060.678
PASYWA RAZEM.....	1.120.806	1.111.958

Źródło: Jednostkowe Półroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe.

Od czasu opublikowania Jednostkowego Półrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego, nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Emitenta ani żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Emitenta.”

W części „Podsumowanie – pkt. B.12, B.19 – Gwarant” (str. 9 Prospektu) dodaje się:

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

Tabela 3a.

	Za okres zakończony 30 czerwca	
	2018	2017
	(niebadane)	
	(tys. EUR)	
Przychody.....	7.915	15.184
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	31.221	11.498
Zysk operacyjny – wynik.....	33.029	24.779
Zysk przed opodatkowaniem.....	27.348	23.566
Zysk za okres	19.957	21.238

Źródło: Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta.

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej Gwaranta

Tabela 4a.

	Stan na 30 czerwca	Stan na 31 grudnia
	2018	2017
	(niebadane)	(zbadane)
	(tys. EUR)	
AKTYWA		
Nieruchomości inwestycyjne.....	497.838	436.339
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne.....	482.392	461.407
Aktywa trwale razem.....	984.720	903.933
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie.....	70.705	70.390
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	183.412	203.727
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55.185	88.228
Aktywa obrotowe razem.....	309.330	362.493
AKTYWA RAZEM.....	1.294.050	1.266.426
PASYWA		
Kapitał własny.....	721.555	696.674
Długoterminowe oprocentowane kredyty i pożyczki	411.074	431.155
Zobowiązania długoterminowe.....	438.342	449.230
Krótkoterminowe oprocentowane kredyty i pożyczki	98.350	78.868
Zobowiązania krótkoterminowe	134.153	120.522
Zobowiązania razem.....	572.495	569.752
PASYWA RAZEM.....	1.294.050	1.266.426

Źródło: Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta.

Od czasu opublikowania Skonsolidowanego Półrocznego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Gwaranta lub Grupy Gwaranta ani żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Gwaranta lub Grupy Gwaranta.”

Aktualizacja 4.

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe” (str. 68 Prospektu) dodaje się:

„Wybrane dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów Emitenta

Tabela 5a.

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2018	2017
	(niebadane)	
	(tys. PLN)	
Koszty zarządu	(812)	(554)
Strata na działalności operacyjnej	(812)	(554)
Przychody finansowe.....	58.736	36.844
Koszty finansowe.....	(35.852)	(35.375)
Zysk przed opodatkowaniem.....	22.072	915
Podatek dochodowy	(5.241)	(174)
Strata/zysk netto	16.831	741

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2018	2017
Pozostałe całkowite dochody netto	0	0
Pozostałe całkowite dochody netto razem	0	0
Suma całkowitych dochodów	16.831	741

Źródło: Jednostkowe Półroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe.

Wybrane dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej Emitenta

Tabela 6a.

	Stan na	Stan na
	30 czerwca 2018	31 grudnia 2017
	(niebadane)	(zbadane)
	(tys. PLN)	
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Udzielone pożyczki	765.921	546.822
Objęte obligacje.....	67	81.899
Rozliczenia międzyokresowe czynne	397	233
Aktywa trwałe razem.....	766.385	628.954
Aktywa obrotowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	158	156
Udzielone pożyczki	128.081	174.375
Objęte obligacje.....	16.252	66.246
Bieżące aktywa podatkowe	23	861
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	209.907	241.366
Aktywa obrotowe razem.....	354.421	483.004
Aktywa razem.....	1.120.806	1.111.958
PASYWA		
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA		
Kapitał własny		
Wyemitowany kapitał podstawowy	25.150	25.150
Kapitał rezerwowy.....	24.849	17.932
(Straty)/Zyski zatrzymane	28.689	8.198
Razem kapitał własny	78.688	51.280
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe obligacje.....	640.770	752.682
Rezerwa na podatek odroczoney	13.164	5.442
Zobowiązania długoterminowe razem	653.934	758.124
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	2.419	2.886
Bieżące zobowiązania podatkowe	10	0
Krótkoterminowe obligacje.....	385.015	299.488
Rezerwy krótkoterminowe.....	740	180
Zobowiązania krótkoterminowe razem.....	388.184	302.554
Zobowiązania razem	1.042.118	1.060.678
PASYWA RAZEM	1.120.806	1.111.958

Źródło: Jednostkowe Półroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe.

Wybrane dane z rachunku przepływów pieniężnych Emitenta

Tabela 7a.

	Za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2018	2017
	(niebadane)	
	(tys. PLN)	
Zysk za okres obrotowy	16.831	741
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(40)	(434)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej.....	30.763	(121.636)

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(62.182)	99.573
---	----------	--------

Źródło: Jednostkowe Półroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe.

Od czasu opublikowania Jednostkowego Półrocznego Skróconego Sprawozdania Finansowego, 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 8a.

	Za okres zakończony 30 czerwca	
	2018	2017
	(niebadane)	
	(tys. EUR)	
Przychody	7.915	15.184
Pozostałe przychody operacyjne	4.791	12.720
Koszty zapasów obejmujących projekty deweloperskie	(1.545)	(2.808)
Koszty świadczeń pracowniczych	(139)	
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(10)	(10)
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	31.221	11.498
Pozostałe koszty operacyjne	(9.204)	(11.805)
Zysk operacyjny – wynik	33.029	24.779
Przychody finansowe	8.541	15.074
Koszty finansowe	(14.222)	(16.287)
Zysk przed opodatkowaniem	27.348	23.566
Podatek dochodowy	(7.391)	(2.328)
Zysk za okres	19.957	21.238
Przypadający:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	19.957	21.238
Udziały niekontrolujące		
Zysk za okres	19.957	21.238
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	4.951	(11.470)
Inne	(27)	(32)
Pozostałe całkowite dochody/(straty) za okres	4.924	(11.502)
Całkowite dochody/(straty) za okres razem	24.881	9.736
Przypadające:		
Akcjonariuszom jednostki dominującej	24.881	9.736
Udziały niekontrolujące		

Źródło: Skonsolidowane Półroczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta

Wybrane dane ze skonsolidowanych sprawozdań z sytuacji finansowej Gwaranta

Tabela 9a.

	Stan na 30 czerwca	Stan na 31 grudnia
	2018	2017
	(niebadane)	
	(zbadane)	
	(tys. EUR)	
AKTYWA		
Aktywa trwale		
Nieruchomości inwestycyjne	497.838	436.339
Rzeczowe aktywa trwale	365	392
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	482.392	461.407
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.901	5.602
Pozostałe aktywa finansowe	224	193
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
Aktywa trwale razem	984.720	903.933
Aktywa obrotowe		
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	70.705	70.390
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	183.412	203.727
Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego	28	148
Instrumenty pochodne	0	0
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55.185	88.228
Aktywa obrotowe razem	309.330	362.493
AKTYWA RAZEM	1.294.050	1.266.426
PASYWA		

	<i>Stan na 30 czerwca</i>	<i>Stan na 31 grudnia</i>
	2018	2017
	<i>(niebadane)</i>	<i>(zbadane)</i>
	<i>(tys. EUR)</i>	
Kapitał i rezerwy przypadające akcjonariuszom Grupy		
Kapitał podstawowy	67	67
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej....	495.903	495.903
Różnice kursowe z przeliczenia.....	2.358	(2.593)
Zyski zatrzymane	223.220	203.289
	721.548	696.667
Udziały niekontrolujące.....	7	7
Razem kapitał własny	721.555	696.674
Zobowiązania długoterminowe		
Oprocentowane kredyty i pożyczki.....	411.074	431.155
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20.935	15.826
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6.333	2.249
Rezerwy długoterminowe.....	0	0
Zobowiązania długoterminowe razem	438.342	449.230
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	34.376	40.272
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku	1.427	1.382
Oprocentowane kredyty i pożyczki.....	98.350	78.868
Rezerwy krótkoterminowe.....	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe razem.....	134.153	120.522
Zobowiązania razem	572.495	569.752
PASYWA RAZEM	1.294.050	1.266.426

Źródło: Skonsolidowane Półroczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta

Wybrane dane ze skonsolidowanych rachunków przepływów pieniężnych Gwaranta

Tabela 10a.

	<i>Za okres zakończony 30 czerwca</i>	
	2018	2017
	<i>(niebadane)</i>	
	<i>(tys. EUR)</i>	
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	27.348	23.566
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7.783	(31.442)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej.....	(50.827)	403.057
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej.....	9.263	(358.314)

Źródło: Skonsolidowane Półroczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta

Od czasu opublikowania Skonsolidowanego Półrocznego Sprawozdania Finansowego Grupy Gwaranta, nie wystąpiły żadne istotne niekorzystne zmiany w perspektywach Gwaranta lub Grupy Gwaranta ani żadne znaczące zmiany w sytuacji finansowej lub handlowej Gwaranta lub Grupy Gwaranta.”

Aktualizacja 5.

W części „Skróty i Definicje” Prospektu dodaje się:

„Jednostkowe Półroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe

jednostkowe półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.

Skonsolidowane Półroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta

skonsolidowane półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.”

Aktualizacja 6.

W części „Skróty i Definicje” Prospektu w definicji „Sprawozdania Finansowe Emitenta” po słowach „Jednostkowe Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta” dodaje się „oraz Jednostkowe Półroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe”:

„Sprawozdania Finansowe Emitenta *jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r., Jednostkowe Roczne Sprawozdanie Finansowe Emitenta oraz Jednostkowe Półroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe*”

W części „Skróty i Definicje” Prospektu w definicji „Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta” po słowach „Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta” dodaje się „oraz Skonsolidowane Półroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta”:

„Sprawozdania Finansowe Grupy Gwaranta *skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Gwaranta za rok zakończony 31 grudnia 2017 r., Skonsolidowane Roczne Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta oraz Skonsolidowane Półroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta*”

Aktualizacja 7.

W części „Informacje Dodatkowe – Dokumenty udostępnione do wglądu” Prospektu (str. 174 Prospektu) dodaje się:

- *Jednostkowe Półroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Emitenta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.;*
- *Skonsolidowane Półroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe Grupy Gwaranta za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.;*

Aktualizacja 8.

W części „Wybrane Historyczne Informacje Finansowe - Pomiary wyników oraz alternatywne pomiary wyników – analiza wskaźnikowa” (str. 71 Prospektu) w Tabeli 12 dodaje się kolumnę zawierającą dane za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.:

Tabela 12b.

	Za okres zakończony 30 czerwca		Rok zakończony 31 grudnia	
	2018	2017	2016	2015
	(%)			
Wskaźniki				
Wskaźnik wypłacalności	55.8	55.0	42.8	47.7
Skorygowany wskaźnik LTV	51.0	48.4	56.7	49.6

Źródło: Emitent

Aktualizacja 9.

W części „Informacje Finansowe - Znaczące zdarzenia po dacie bilansowej – Emisje i wykup Obligacji” (str. 133 Prospektu) dodaje się:

„W dniu 28 września 2018 r. Emitent dokonał ostatecznego wykupu 6.320 obligacji serii EA na kwotę 6.320.000 EUR (kwota w dacie emisji: 6.320.000 EUR).”

W imieniu Spółki:

Jarosław Jukiel

Członek Zarządu