

Suplement nr 1
do Memorandum Informacyjnego
Green House Development S.A.
z siedzibą w Warszawie
opublikowanego w dniu 6 maja 2021 r.

sporządzone w związku z Ofertą Publiczną 1.000 sztuk Obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł każda i cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000 zł

Firma inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie Publicznej:



Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie przy Al. Jana Pawła II 29, 00-867 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000249524, NIP: 107-000-36-07, REGON: 140413771, z kapitałem zakładowym w wysokości 1.087.206 PLN (opłaconym w całości)

+48 22 44 00 100
biuro@copernicusdm.pl
www.copernicus.pl

Data sporządzenia Suplementu nr 1 do Memorandum Informacyjnego: 25 maja 2021 r.

Termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody na subskrypcję: 27 maja 2021 r.

Sporządzone na podstawie art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie

Niniejszy Suplement został sporządzony w i udostępniony do publicznej wiadomości w związku z istotną niedokładnością odnoszącą się do informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym opublikowanym w dniu 6 maja 2021 r. przez Emitenta w szczególności w zakresie czynników ryzyka, które mogą wpłynąć na ocenę papierów wartościowych.

Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch dni roboczych po udostępnieniu suplementu do memorandum informacyjnego.

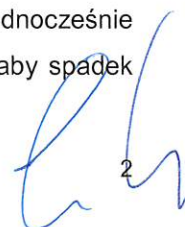
1. W treści Memorandum w pkt 2.2. dodaje się następujący czynnik ryzyka:

„Ryzyko związane z sytuacją finansową Emitenta

Za rok obrotowy od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. Emitent wykazał stratę netto w kwocie 1.080.876,70 PLN, w konsekwencji kapitał własny Emitenta na dzień 31 grudnia 2020 r. był ujemny. Wartość zobowiązań długoterminowych w stosunku do roku obrotowego od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. wzrosła o 3.742.723,59 PLN i na dzień 31 grudnia 2020 r. wyniosła 4.766.134,55 PLN. Pomimo zaprezentowanych w sprawozdaniu wyników finansowych, Zarząd Emitenta ocenia jego sytuację jako stabilną. Wzrost wartości długoterminowych zobowiązań Emitenta jest wynikiem wyemitowania trzech serii obligacji, które to emisje miały miejsce 24 września 2020 r. (seria A), 30 września 2020 r. (seria B) oraz 5 listopada 2020 r. (seria C). Podkreślić jednak należy, iż zgodnie z celem emisji każdej z serii obligacji, środki z niej pochodzące zostały przez Emitenta zainwestowane w obligacje emitowane przez spółkę pod firmą GHD Emitent 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Emitent przyjął propozycję nabycia: obligacji serii B o łącznej wartości nominalnej 730.000,00 PLN oprocentowanych 7 % w skali roku o maksymalnym terminie wykupu 30 marca 2023 r., obligacji serii E o łącznej wartości nominalnej 2.220.000,00 PLN oprocentowanych 7% w skali roku o maksymalnym terminie wykupu 30 kwietnia 2023 r. oraz obligacji serii G o 295.000,00 PLN oprocentowanych 7% w skali roku o maksymalnym terminie wykupu 27 maja 2023 r.). Stąd wzrost wartości zobowiązań finansowych Emitenta ma swoje odbicie w aktywach spółki, tj. w pozycji dotyczącej długoterminowych aktywów finansowych (inne papiery wartościowe w pozostałych jednostkach).

Wobec powyższego, należy ocenić że biorąc pod uwagę przyczynę znaczącego wzrostu zobowiązań Emitenta w roku 2020 r. w porównaniu z rokiem poprzednim, nie jest ona skutkiem złej kondycji finansowej Emitenta, stąd nie będzie miała wpływu na regulowanie jego zobowiązań z tytułu emisji obligacji serii D.

W zakresie straty netto Emitenta wykazanej na dzień 31 grudnia 2020 r., a w konsekwencji ujemnego kapitału własnego należy wskazać iż sytuacja ta została spowodowana tym, że rok 2020 r. był w rokiem, w którym zakończyła się budowa jednego z projektów deweloperskich realizowanych przez spółkę z grupy Emitenta, stąd Spółka przestała osiągać przychody z zarządzania tym projektem. Jednocześnie w 2020 r. nie rozpoczęła się realizacja żadnego innego projektu, która zrekompensowałaby spadek



przychodów. Sytuacja ta zmieni się w 2021 r., bowiem Spółka przygotowuje trzy nowe projekty deweloperskie, a z dwóch z nich już zaczęła osiągać przychody co będzie miało wyraźne odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym Emitenta za bieżący rok.

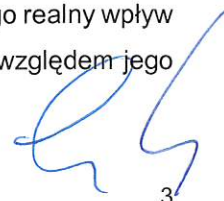
Wobec powyższego, Emitent ocenia, że zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym za rok 2020 wyniki nie stanowią znaczącego ryzyka w zakresie terminowego regulowania zobowiązań z tytułu Obligacji. Podkreślić należy, że przyjęty przez Emitenta model biznesowy zakłada pozyskiwanie środków na objęcie obligacji emitowanych przez spółkę powiązaną, która środki uzyskane w ten sposób pożyczycy kolejnemu podmiotowi powiązanemu z emitentem osobowo. Termin zapadalności Obligacji, w tym terminy płatności odsetek zostały określone tak samo, jak w przypadku obligacji emitowanych przez spółkę powiązaną, wobec powyższego zakładanym źródłem spłaty są środki uzyskane ze spłaty obligacji przez spółkę powiązaną pośrednio z przychodów uzyskiwanych z realizowanego przez Beneficjenta projektu deweloperskiego, alternatywnie z projektu realizowanego w Międzyzdrojach. Podsumowując, spadek przychodów Emitenta osiągniętych w 2020 r. nie stanowi znacznego ryzyka dla terminowego regulowania zobowiązań z tytułu Obligacji emitowanych przez Emitenta. Niemniej jednak, należy podkreślić, że Emitent prowadzi działalność operacyjną, z której środki pozwolą na bieżące regulowanie zobowiązań z tytułu odsetek od Obligacji, na wypadek gdyby spółka powiązana była w opóźnieniu w regulowaniu swoich zobowiązań z tytułu obligacji względem Emitenta."

2. W treści Memorandum w pkt 2.2. zmienia się treść czynnika „Ryzyko kredytowe”, który otrzymuje następujące brzmienie:

„Istnieje ryzyko, że zainwestowane przez Emitenta środki pochodzące z emisji Obligacji nie zostaną mu zwrócone w terminie z uwagi na niepowodzenie któregośkolwiek z projektów, z których zysk zabezpiecza emisję Obligacji GHD 1, a pośrednio obligacje emitowane przez Emitenta. Ryzyko to może zmaterializować się w wyniku wystąpienia czynników mających negatywny wpływ na rentowność powyższych projektów lub powodujących przesunięcie terminów ich realizacji. Emitent minimalizuje opisane ryzyko poprzez dostosowanie terminów zapadalności Obligacji względem terminu realizacji obu inwestycji, w szczególności inwestycji realizowanej w Międzyzdrojach, z zachowaniem określonego buforu bezpieczeństwa na wypadek wystąpienia czynników, negatywnie wpływających na tempo realizacji inwestycji. Zgodnie z pierwotnie przyjętym harmonogramem i biznes planem inwestycji, jej realizacja i komercjalizacja, pozwalająca na terminową spłatę Obligacji przewidziana jest na IV kwartał 2022 roku lub I kwartał 2023 roku.

Dodatkowo, Emitent w swym portfelu planuje posiadać jedynie wierzytelności z tytułu objętych przez niego Obligacji GHD 1, dlatego ryzyko to dotyczy wyłącznie powyżej wskazanych czynników.

Z uwagi na powiązania osobowe pomiędzy Emitentem, a Beneficjentem i spółką realizującą projekt w Międzyzdrojach, ryzyko kredytowe Emitenta dodatkowo minimalizowane jest poprzez jego realny wpływ na działalność tych podmiotów oraz poprzez odpowiedni dobór projektu zarówno pod względem jego wielkości jak i terminów realizacji.



Podsumowując, Emitent, posiadając ekspozycję kredytową na Beneficjenta, uwzględnił fakt dywersyfikacji potencjalnych źródeł spłaty Obligacji, które to zostały przypisane do dwóch niezależnych projektów. Należy podkreślić, że z perspektywy Emitenta, środki na spłatę Obligacji mogą być pozyskane w całości z jednego z projektów jak i w częściach z obu projektów realizowanych niezależnie.

Dodatkowym zabezpieczeniem terminowego regulowania zobowiązań przez Emitenta jest fakt prowadzenia działalności operacyjnej przez Emitenta, z której osiąga on dochody pozwalające na terminową spłatę odsetek zgodnie z ustalonymi okresami odsetkowymi.”

3. W treści Memorandum w pkt 2.3. dodaje się następujący czynnik ryzyka:

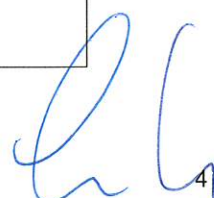
„Ryzyko związane z cofnięciem zezwolenia na prowadzenie działalności maklerskiej w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych oraz oferowania instrumentów finansowych przez Copernicus Securities S.A.

Dnia 13 maja 2021 r. (data publikacji: 14 maja 2021 r.) Komisji Nadzoru Finansowego („KNF”) wydała decyzję dotyczącą ograniczenia zezwolenia Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie („Oferujący”) poprzez cofnięcie Oferującemu zezwolenia na prowadzenie działalności maklerskiej w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń nabycia lub zbycia instrumentów finansowych oraz oferowania instrumentów finansowych oraz nakładającą na Oferującego karę finansową w wysokości 3.500.000,00 PLN. KNF wyznaczyła 2 miesiące od dnia doręczenia decyzji na zakończenie przez Oferującego prowadzenia działalności maklerskiej w zakresie wskazanym powyżej oraz nałożyła rygor natychmiastowej wykonalności w części dotyczącej ograniczenia zezwolenia. Decyzja KNF oznacza, że Oferujący zobowiązany jest wygasić działalność w tym zakresie, a po upływie wskazanego terminu zaprzestać prowadzenia działalności we wskazanym zakresie.

W związku z powyższym istnieje ryzyko przerwania przez KNF niniejszej oferty Obligacji, co z kolei może wiązać się z tym, że w przypadku złożenia przez Inwestorów Formularzy Zapisu, zapisy te będą unieważnione, w związku z czym takiemu Inwestorowi Obligacje nie będą przydzielone. W ocenie Oferującego prowadzenie oferty Obligacji za jego pośrednictwem jest dopuszczalne, jednakże nie można wykluczyć, tego, że KNF może prezentować odmienne podejście i przerwać ofertę Obligacji.”

4. W treści Memorandum w pkt 4.16. w podpunkcie 2 tabela otrzymuje następujące brzmienie:

Zdarzenie	Data
Publikacja Memorandum	6.05.2021
Rozpoczęcie przyjmowania Zapisów i wpłat na Obligacje	6.05.2021



Zakończenie przyjmowania Zapisów i wpłat na Obligacje	27.05.2021
Uchwała Zarządu Emitenta o przydziale Obligacji	28.05.2021

5. W treści Memorandum w pkt 6.4., w wierszu „Data, godzina* przekazania formularza zapisu do innego podmiotu.” zmienia się datę na:

„data: 27.05.2021 r., godzina : 23:59”

Osoby, które złożyły zapis przed publikacją niniejszego Suplementu nr 1, mogą wycofać zgodę na subskrypcję Obligacji poprzez złożenie w terminie 2 dni roboczych od dnia publikacji niniejszego Suplementu nr 1, tj. do 27 maja 2021 r. włącznie, pisemnego oświadczenia w miejscu przyjmowania zapisów wskazanym w Memorandum Informacyjnym.

Dariusz Grabowski – Prezes Zarządu

Adam Sadowski – Wiceprezes Zarządu

