



Ghelamco Invest Sp. z o.o.

**Sprawozdanie Finansowe za rok
obrotowy zakończony dnia 31 grudnia
2022 roku**

SPIS TREŚCI

| | |
|--|-----------|
| I. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 4 |
| II. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | 6 |
| III. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | 7 |
| IV. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM | 9 |
| V. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 | 10 |
| 1. Informacje ogólne | 10 |
| 1.1. Informacje o jednostce..... | 10 |
| 1.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza | 11 |
| 1.3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe..... | 11 |
| 1.4. Porównywalność danych finansowych ujawnionych w niniejszym sprawozdaniu finansowym z uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi | 11 |
| 1.5. Zmiany zasad sporządzania sprawozdania finansowego..... | 11 |
| 2. Stosowane zasady rachunkowości | 11 |
| 2.1. Podstawa sporządzenia | 11 |
| 2.2. Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek..... | 12 |
| 2.3. Przychody z tytułu odsetek od lokat | 12 |
| 2.4. Waluty obce..... | 12 |
| 2.5. Podatek | 12 |
| 2.6. Rezerwy..... | 13 |
| 2.7. Instrumenty finansowe | 14 |
| 2.8. Aktywa finansowe..... | 14 |
| 2.9. Zobowiązania finansowe i instrumenty kapitałowe..... | 16 |
| 3. <i>Kontynuacja działalności</i> | 17 |
| 4. Istotne wartości oparte na szacunkach | 24 |
| 4.1. Znaczące szacunki | 24 |
| 5. Sprawozdawczość segmentowa..... | 25 |
| 6. Koszty Zarządu w układzie rodzajowym | 25 |
| 7. Przychody finansowe..... | 25 |
| 8. Koszty finansowe | 26 |
| 9. Podatek dochodowy..... | 26 |
| 9.1. Podatek dochodowy odniesiony w wynik finansowy..... | 26 |
| 9.2. Saldo podatku odroczonego | 27 |
| 10. Aktywa finansowe – udzielone pożyczki..... | 28 |
| 11. Wyemitowane obligacje | 28 |
| 11.1. Noty do obligacji prezentowanych w zobowiązaniach sprawozdania z sytuacji finansowej | 29 |

| | | |
|--------|--|----|
| 12. | Transakcje z jednostkami powiązаныmi | 31 |
| 12.1. | Przychody z tytułu odsetek od pożyczek od jednostek powiązanych..... | 31 |
| 12.2. | Przychody od jednostek powiązanych z tytułu opłat za świadczenia związane z utrzymaniem salda 32 | |
| 12.3. | Należności z tytułu pożyczek (kapitał + odsetki + opłaty za świadczenia związane z utrzymaniem salda) od jednostek powiązanych..... | 32 |
| 12.4. | Zobowiązania wobec jednostek powiązanych | 33 |
| 12.5. | Koszty finansowe od jednostek powiązanych (jednostka dominująca) | 34 |
| 12.6. | Koszty zarządu od innych jednostek powiązanych..... | 34 |
| 13. | Instrumenty finansowe | 34 |
| 13.1. | Zarządzanie kapitałem | 34 |
| 13.2. | Wskaźnik zadłużenia | 34 |
| 13.3. | Kategorie instrumentów finansowych | 35 |
| 13.4. | Cele zarządzania ryzykiem finansowym | 35 |
| 13.5. | Ryzyko rynkowe | 35 |
| 13.6. | Zarządzanie ryzykiem walutowym | 36 |
| 13.7. | Zarządzanie ryzykiem stóp procentowych..... | 36 |
| 13.8. | Zarządzanie ryzykiem kredytowym..... | 36 |
| 13.9. | Zarządzanie ryzykiem płynności..... | 37 |
| 13.10. | Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych jednostki | 39 |
| 13.11. | Wyniki analizy wartości udzielonych pożyczek | 41 |
| 14. | Zmiany należności i zobowiązań finansowych oraz przepływy pieniężne z nimi związane | 41 |
| 15. | Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe | 44 |
| 15.1. | Zobowiązania warunkowe..... | 44 |
| 15.2. | Gwarancje otrzymane | 44 |
| 16. | Konflikt zbrojny w Ukrainie..... | 44 |
| 17. | Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego | 45 |
| 17.1. | Wykupy i nowe Emisje obligacji po zakończeniu okresu sprawozdawczego | 46 |
| 18. | Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej | 47 |
| 19. | Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych | 47 |
| 20. | Zatwierdzenie sprawozdania finansowego..... | 48 |

I. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022 r.

| AKTYWA | Nota | Stan na | Stan na |
|---|-------------|------------------|------------------|
| | | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| AKTYWA | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Udzielone pożyczki | <u>10</u> | 979 200 | 857 877 |
| Rozliczenia międzyokresowe czynne | | 590 | 57 |
| Aktywa trwałe razem | | 979 790 | 857 934 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Udzielone pożyczki | <u>10</u> | 133 673 | 466 561 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 26 617 | 73 967 |
| Aktywa obrotowe razem | | 160 290 | 540 528 |
| Aktywa razem | | 1 140 080 | 1 398 462 |
| PASywa | Nota | Stan na | Stan na |
| | | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA | | | |
| Kapitał własny | | | |
| Kapitał podstawowy | | 25 150 | 25 150 |
| Kapitał rezerwowy | | 50 032 | 50 032 |
| (Straty)/ Zyski zatrzymane | | 2 119 | -8 699 |
| Razem kapitał własny | | 77 301 | 66 483 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Długoterminowe obligacje | <u>11</u> | 898 607 | 991 061 |
| Rezerwa na podatek odroczony | | 10 923 | 8 786 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | | 909 530 | 999 847 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania | <u>12.4</u> | 3 420 | 1 832 |
| Bieżące zobowiązania podatkowe | | 29 | 26 |
| Krótkoterminowe obligacje | <u>11</u> | 149 538 | 330 135 |
| Rezerwy krótkoterminowe | | 263 | 138 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | | 153 250 | 332 132 |
| Zobowiązania razem | | 1 062 779 | 1 331 979 |
| Pasywa razem | | 1 140 080 | 1 398 462 |

Warszawa, dnia 31 marca 2023 roku

Jeroen van der Toolen
Prezes Zarządu

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu
(osoba odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Joanna Krawczyk-Nasiłowska
Członek Zarządu

Jarosław Zagórski
Członek Zarządu

Damian Woźniak
Członek Zarządu

Arnold Neuville
Członek Zarządu

Jarosław Fiutowski
Członek Zarząd

II. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 R. DO 31 GRUDNIA 2022 R.

| SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | Nota | Rok zakończony | Rok zakończony |
|---|------|-----------------|----------------|
| | | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| Koszty zarządu | | -2 562 | -2 450 |
| Strata na działalności operacyjnej | | -2 562 | -2 450 |
| Przychody z tytułu udzielonych pożyczek | | 125 169 | 91 497 |
| Pozostałe przychody finansowe | | 7 041 | 4 006 |
| Przychody finansowe razem | 7 | 132 210 | 95 503 |
| Odsetki od wyemitowanych obligacji wycenione w zamortyzowanym koszcie | | -112 781 | -82 395 |
| Pozostałe koszty finansowe | | -3 325 | -4 783 |
| Koszty finansowe razem | 8 | -116 106 | -87 178 |
| Zysk przed opodatkowaniem | | 13 542 | 5 875 |
| Podatek dochodowy | 9 | -2 724 | 2 098 |
| ZYSK NETTO | | 10 818 | 7 973 |
| SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | | 10 818 | 7 973 |

Warszawa, dnia 31 marca 2023 roku

Jeroen van der Toolen
Prezes Zarządu

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg
rachunkowych)

Joanna Krawczyk-Nasiłowska
Członek Zarządu

Jarosław Zagórski
Członek Zarządu

Damian Woźniak
Członek Zarządu

Arnold Neuville
Członek Zarządu

Jarosław Fiutowski
Członek Zarządu

III. SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 R. DO 31 GRUDNIA 2022 R.

| Nota | Okres zakończony 31-12-2022 PLN'000 | Okres zakończony 31-12-2021 PLN'000 |
|---|---|---|
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | | |
| (Strata)/ Zysk za rok obrotowy | 10 818 | 7 973 |
| Korekty: | | |
| Koszt podatku dochodowego ujęty w wyniku | 2 724 | -2 098 |
| Koszty działalności finansowej ujęte w wyniku | 116 106 | 87 178 |
| Przychody z inwestycji ujęte w wyniku | -132 210 | -95 503 |
| | -2 562 | -2 450 |
| Zmiany w kapitale obrotowym: | | |
| (Zwiększenie) / zmniejszenie salda należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności | | 0 |
| Zwiększenie/ (zmniejszenie) salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań | 1 957 | 1 703 |
| (Zwiększenie) / zmniejszenie salda rozliczeń międzyokresowych czynnych | 1 341 | 12 |
| Zwiększenie / (zmniejszenie) rezerw | 2 262 | -24 |
| Środki pieniężne wygenerowane na działalności operacyjnej | 2 998 | -759 |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 2 998 | -759 |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | | |
| Płatności z tytułu nabycia aktywów finansowych | -683 761 | -451 573 |
| Wpływy z wykupu aktywów finansowych i spłat pożyczek | 882 875 | 343 880 |
| Otrzymane odsetki i opłaty za udostępnienie kapitału | 130 665 | 36 702 |
| Provizje z tytułu udzielenia i wcześniejszej spłaty pożyczek | 7 000 | 4 006 |
| Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej | 336 778 | -66 984 |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej | | |
| Wpływy z tytułu emisji papierów dłużnych | 133 650 | 461 286 |
| Wykup papierów dłużnych | -423 688 | -333 674 |
| Odsetki zapłacone | -94 890 | -68 540 |
| Płatności z tytułu kosztów emisji papierów dłużnych | -2 198 | -10 587 |
| Środki pieniężne netto wygenerowane na/wykorzystane z działalności finansowej | -387 126 | 48 485 |
| Zmniejszenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | -47 350 | -19 259 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu sprawozdawczego | 73 967 | 93 226 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu sprawozdawczego | 26 617 | 73 967 |

Warszawa, dnia 31 marca 2023 roku

Jeroen van der Toolen
Prezes Zarządu

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg
rachunkowych)

Joanna Krawczyk-Nasiłowska
Członek Zarządu

Jarosław Zagórski
Członek Zarządu

Damian Woźniak
Członek Zarządu

Arnold Neuville
Członek Zarządu

Jarosław Fiutowski
Członek Zarządu

IV. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES SPRAWOZDAWCZY KOŃCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 2022 R.

| | Kapitał podstawowy PLN'000 | Kapitał rezerwowy PLN'000 | (Straty)/ Zyski zatrzymane PLN'000 | Razem PLN'000 |
|--|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| Stan na 1 stycznia 2021 roku | 25 150 | 38 513 | -5 153 | 58 510 |
| Zysk netto za rok obrotowy 2021 r. | 0 | 0 | 7 973 | 7 973 |
| Suma całkowitych dochodów | 0 | 0 | 7 973 | 7 973 |
| Przeniesienie zysku do kapitału rezerwowego | 0 | 11 519 | -11 519 | 0 |
| Stan na 31 grudnia 2021 roku | 25 150 | 50 032 | -8 699 | 66 483 |
| Zysk netto za rok obrotowy 2022 r. | 0 | 0 | 10 818 | 10 818 |
| Suma całkowitych dochodów | 0 | 0 | 10 818 | 10 818 |
| Niepodzielony zysk netto za rok obrotowy 2021 r. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stan na 31 grudnia 2022 roku | 25 150 | 50 032 | 2 119 | 77 301 |

Warszawa, dnia 31 marca 2023 roku

Jeroen van der Toolen
Prezes Zarządu

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Joanna Krawczyk-Nasiłowska
Członek Zarządu

Jarosław Zagórski
Członek Zarządu

Damian Woźniak
Członek Zarządu

Arnold Neuville
Członek Zarządu

Jarosław Fiutowski
Członek Zarządu

V. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2022

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce

Spółka Ghelamco Invest Sp. o.o. jest Emitentem obligacji notowanych na rynkach: Catalyst, ASO Bond Spot, ASO GPW, GPW RR. Spółka zajmuje się alokacją pozyskanych kapitałów na projekty inwestycyjne spółek celowych kontrolowanych przez jej udziałowca, tj. spółkę Granbero Holdings Limited.

Spółka Ghelamco Invest Sp. o.o. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 10 grudnia 2003 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie przy Placu Europejskim 1. Aktualnie Spółka jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000185773.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku, skład organów zarządczych i nadzorujących jednostki jest następujący:

Zarząd:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Jeroen van der Toolen | - Prezes Zarządu |
| Jarosław Jukiel | - Członek Zarządu |
| Joanna Krawczyk-Nasiłowska | - Członek Zarządu |
| Damian Woźniak | - Członek Zarządu |
| Jarosław Zagórski | - Członek Zarządu |
| Arnold Neuville | - Członek Zarządu |
| Jarosław Fiutowski | - Członek Zarządu |

Rada Nadzorcza:

| |
|--|
| Frixos Savvides – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| Jarosław Myjak - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| Philippe Pannier – Członek Rady Nadzorczej |
| Agnieszka Słomka-Gołębiowska – Członek Rady Nadzorczej |

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku struktura udziałowców jednostki jest następująca:

| Podmiot | Siedziba | Ilość udziałów | % posiadanego kapitału | % posiadanych praw głosów |
|---------------------------|----------|----------------|------------------------|---------------------------|
| Granbero Holdings Limited | Cypr | 50.300 | 100% | 100% |
| Razem | | | 100% | 100% |

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Ghelamco Group Comm. VA.

Czas trwania działalności jednostki nie jest ograniczony.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy.

Podstawowa działalność jednostki obejmuje:

1. Pozyskiwanie kapitałów na rynkach finansowych poprzez emisję obligacji na rynkach: Catalyst, ASO Bond Spot, ASO GPW, GPW RR.
2. Alokacja kapitałów na projekty inwestycyjne spółek celowych.
3. Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych

1.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych (PLN). Polski złoty jest walutą funkcjonalną i prezentacji jednostki. Dane w sprawozdaniach finansowych zostały wykazane w tysiącach złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach zostały podane z większą dokładnością.

1.3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przygotowywane przez udziałowca Spółki Granbero Holdings Limited oraz przez jednostkę nadrzędną w stosunku do udziałowca Spółki, spółkę Ghelamco Group Comm. VA z siedzibą Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Jest to konsolidacja sporządzana na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi Spółka jako jednostka zależna.

1.4. Porównywalność danych finansowych ujawnionych w niniejszym sprawozdaniu finansowym z uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym oraz w okresie poprzednim nie wystąpiły zdarzenia wymagające doprowadzenia do porównywalności danych finansowych.

1.5. Zmiany zasad sporządzania sprawozdania finansowego

Zmiany standardów i interpretacji w 2022 roku nie miały wpływu na zasady rachunkowości stosowane przez Spółkę.

2. Stosowane zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR)/Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego, z wyłączeniem tej zasady dla instrumentów finansowych (pożyczki udzielone), które wyceniane są w wartości godziwej. Za wartość godziwą uznaje się cenę, którą można uzyskać przy sprzedaży składnika aktywów lub zapłaconą w celu przeniesienia zobowiązania w zwyczajowej transakcji w głównym (lub najkorzystniejszym) rynku w dniu wyceny i na obecnych warunkach rynkowych, niezależnie od tego, czy cena jest bezpośrednio obserwowalna czy oszacowana przy użyciu innej techniki wyceny. W wycenie do wartości godziwej składnika aktywów lub zobowiązania, jednostka bierze pod uwagę właściwości danego składnika aktywów lub zobowiązań, jeżeli uczestnicy rynku biorą te cechy pod uwagę przy wycenie aktywów lub zobowiązań

na dzień wyceny. Wartość godziwą dla celów wyceny i / lub ujawniania informacji w sprawozdaniu finansowym jednostki ustala się na w/w podstawie.

Ponadto, dla celów sprawozdawczości finansowej, wyceny w wartości godziwej są skategoryzowane według trzech poziomów w zależności od stopnia, w jakim dane wsadowe do pomiarów wartości godziwej są obserwowalne i od znaczenia danych wsadowych do wyceny w wartości godziwej jako całości. Poziomy te kształtują się w następujący sposób:

Poziom 1: danymi wsadowymi są ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny.

Poziom 2: danymi wsadowymi są dane inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne

dla składnika aktywów lub zobowiązań, bezpośrednio lub pośrednio.

Poziom 3: danymi wsadowymi są nieobserwowalne dane do wyceny składnika aktywów lub zobowiązań.

Najważniejsze zasady rachunkowości stosowane przez jednostkę przedstawione zostały poniżej.

2.2. Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek

Przychód z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek rozpoznaje się metodą nominalnej stopy procentowej dla aktywów finansowych wycenianych według wartości godziwej przez wynik finansowy.

2.3. Przychody z tytułu odsetek od lokat

Przychód z tytułu odsetek od lokat rozpoznaje się metodą efektywnej stopy procentowej (zwaną dalej „ESP”) dla aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie. Rozpoznanie przychodu zależy od stopy ESP, która jest szacowana na moment początkowego ujęcia przy uwzględnieniu szacunków dotyczących przepływów pieniężnych. ESP dyskontuje oczekiwane przepływy pieniężne do wartości księgowej brutto aktywa finansowego w każdym momencie życia aktywa.

2.4. Waluty obce

Transakcje przeprowadzane w walucie innej niż waluta funkcjonalna (waluty obce) wykazuje się po kursie waluty obowiązującym na dzień transakcji. Na koniec okresu sprawozdawczego aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeliczane według kursu obowiązującego na ten dzień. Niepieniężne pozycje wyceniane w wartości godziwej i denominowane w walutach obcych wycenia się po kursie obowiązującym w dniu ustalenia wartości godziwej. Różnice kursowe powstałe na pozycjach pieniężnych ujmuje się w wynik okresu, w którym powstają.

2.5. Podatek

Podatek dochodowy jednostki obejmuje podatek bieżący oraz podatek odroczony. Rok sprawozdawczy pokrywa się z rokiem podatkowym.

2.5.1. Podatek bieżący

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego okresu sprawozdawczego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów przejściowo niepodlegających opodatkowaniu i kosztów przejściowo niestanowiących kosztów uzyskania przychodów oraz pozycji kosztów i przychodów,

które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym

2.5.2. Podatek odroczony

Podatek odroczony ujmuje się od różnic przejściowych między wartością księgową składników aktywów i zobowiązań w sprawozdaniu finansowym a odpowiadającą im wartością podatkową, a także od nierozliczonych strat podatkowych oraz niewykorzystanych ulg podatkowych. Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego ujmuje się zasadniczo dla wszystkich dodatnich różnic przejściowych. Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie tych różnic przejściowych. Tego rodzaju aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie ujmuje się, jeżeli różnice przejściowe wynikają z wartości firmy lub z początkowego ujęcia (poza połączeniem jednostek) innych aktywów i zobowiązań w transakcji, która nie wpływa na zysk podatkowy ani księgowy.

Wartość składników aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na koniec każdego okresu sprawozdawczego, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Wycena rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego odzwierciedla skutki podatkowe, które nastąpią odpowiednio do przewidywanego przez jednostkę sposobu realizacji lub rozliczenia na koniec okresu sprawozdawczego wartości księgowych aktywów i zobowiązań.

2.5.3. Podatek bieżący i odroczony za bieżący okres

Podatek bieżący i odroczony ujmuje się w wyniku jednostki, z wyjątkiem przypadków dotyczących pozycji ujmowanych w innych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym. W takiej sytuacji podatek bieżący i odroczony ujmuje się również odpowiednio w innych całkowitych dochodach lub w kapitale własnym. Jeżeli podatek bieżący lub odroczony wynika z początkowego rozliczenia połączenia jednostek gospodarczych, efekt podatkowy uwzględnia się w dalszych rozliczeniach tego połączenia.

2.6. Rezerwy

Rezerwy tworzone są w przypadku, kiedy na jednostce ciąży istniejący obowiązek, prawny lub zwyczajowo oczekiwany, wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego zobowiązania.

Ujmowana kwota rezerwy odzwierciedla możliwie najdokładniejszy szacunek kwoty wymaganej do rozliczenia bieżącego zobowiązania na koniec okresu sprawozdawczego, z uwzględnieniem niepewności związanej z tym zobowiązaniem. W przypadku wyceny rezerwy metodą szacunkowych przepływów pieniężnych koniecznych do rozliczenia bieżącego zobowiązania, jej wartość księgowa odpowiada wartości bieżącej tych przepływów (w przypadku gdy wpływ pieniądza w czasie jest istotny).

Jeśli zachodzi prawdopodobieństwo, że część lub całość korzyści ekonomicznych wymaganych do rozliczenia rezerwy będzie można odzyskać od strony trzeciej, należność tę ujmuje się jako składnik aktywów, jeśli prawdopodobieństwo odzyskania tej kwoty jest odpowiednio wysokie i da się ją wiarygodnie wycenić.

2.6.1. Umowy rodzące obciążenia

Bieżące zobowiązania wynikające z umów rodzących obciążenia ujmuje się i wycenia jak rezerwy. Za umowę rodzącą obciążenia uważa się umowę zawartą przez jednostkę, wymuszającą nieuniknione koszty realizacji zobowiązań umownych, których wartość przekracza wysokość korzyści ekonomicznych przewidywanych w ramach umowy.

2.7. Instrumenty finansowe

Aktywa i zobowiązania finansowe ujmuje się w chwili, gdy jednostka staje się stroną umowy instrumentu finansowego.

Aktywa i zobowiązania finansowe pierwotnie wycenia się w wartości godziwej. Koszty transakcji przypisywane bezpośrednio do zakupu lub emisji aktywów i zobowiązań finansowych (z wyjątkiem aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik) odpowiednio dodaje się do lub odejmuje od wartości godziwej aktywów lub zobowiązań finansowych w chwili początkowego ujęcia. Koszty transakcji bezpośrednio przypisywane nabyciu aktywów finansowych lub przejęciu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik ujmuje się bezpośrednio w wynik.

2.8. Aktywa finansowe

Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do następujących kategorii:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (WGICD),
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (WGWF),

Klasyfikacji dokonuje się na moment początkowego ujęcia aktywów. Klasyfikacja dłużnych aktywów finansowych zależy od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych (test SPPI - test sprawdzający, czy przepływy pieniężne wynikające z umów obejmują wyłącznie płatności kapitału i odsetek) dla danego składnika aktywów finansowych. Spółka stosuje model biznesowy „hold to collect” do następujących aktywów finansowych: obligacje, pożyczki, należności z tytułu dostaw i usług, należności pozostałe, lokaty środków pieniężnych, środki pieniężne na bieżącym rachunku bankowym.

Model „hold to collect” zakłada utrzymywanie aktywów w celu uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy.

Spółka dokonuje podziału aktywów finansowych na krótko- i długoterminowe. Pozycje krótkoterminowe to takie aktywa, które zgodnie z oczekiwaniem zarządu podlegają realizacji lub spłacie w okresie jednego roku od końca okresu sprawozdawczego, natomiast długoterminowe podlegają realizacji lub spłacie w okresie powyżej roku od końca okresu sprawozdawczego.

Do kategorii **aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie Spółka** klasyfikuje należności z tytułu dostaw i usług, które zdały test SPPI, (test sprawdzający, czy przepływy pieniężne wynikające z umów obejmują wyłącznie płatności kapitału i odsetek) pozostałe należności, lokaty oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości.

W przypadku aktywów z rozpoznaną utratą wartości przy początkowym ujęciu (POCI – purchased or originated credit-impaired asset) wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez

inne całkowite dochody, aktywa te wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej skorygowanej o ryzyko kredytowe od momentu początkowego ujęcia. Spółka uwzględnia w wycenie początkowe oczekiwane straty kredytowe w szacowanych przepływach pieniężnych, obliczając efektywną stopę procentową skorygowaną o ryzyko kredytowe w przypadku aktywów finansowych, które w momencie początkowego ujęcia są uznawane za zakupione jako dotknięte utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe.

Do kategorii **aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy** klasyfikuje się wszystkie instrumenty finansowe, które nie zostały zaklasyfikowane jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub jako wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, a także te w przypadku których Spółka podjęła decyzję o takiej klasyfikacji w celu wyeliminowania niedopasowania księgowego.

Spółka kwalifikuje do tej kategorii pożyczki udzielone i objęte obligacje, które nie zdały testu SPPI oraz instrumenty pochodne będące aktywami, o ile nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające.

Zyski i straty na składniku aktywów finansowych zaliczonym do wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ujmuje się w wyniku finansowym w okresie, w którym powstały (w tym przychody z tytułu odsetek oraz dywidend).

2.8.1. Usunięcie aktywów finansowych ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Jednostka usuwa ze sprawozdania z sytuacji finansowej składnik aktywów finansowych w przypadku, gdy prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez ten składnik wygasną lub gdy przeniesie dany składnik aktywów oraz wszystkie związane z nim rodzaje ryzyka i korzyści wynikające z praw własności na inną jednostkę. W przypadku, gdy jednostka nie przenosi wszystkich rodzajów ryzyka i korzyści wynikających z praw własności ani ich nie zachowuje, ale nadal sprawuje kontrolę nad przeniesionym składnikiem aktywów, ujmuje zachowane udziały w tym składniku i związane z nimi zobowiązania, które będzie musiała uiszczyć. Jeżeli jednostka zachowuje wszystkie rodzaje ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności do przeniesionego składnika aktywów, nadal ujmuje ten składnik oraz zabezpieczone finansowanie zewnętrzne na poczet otrzymanych korzyści. W chwili całkowitego usunięcia składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej różnica między jego wartością księgową a sumą otrzymanej i należnej zapłaty oraz skumulowanego zysku lub straty obniża wynik. W przypadku usunięcia ze sprawozdania z sytuacji finansowej części składnika aktywów finansowych (np. jeżeli jednostka zachowuje możliwość odkupu części przekazanego składnika aktywów), pierwotną wartość księgową tego składnika alokuje się między część nadal ujmowaną a część wyksięgowaną w oparciu o relatywne wartości godziwe tych części na dzień przekazania. Różnicę między wartością księgową alokowaną do części składnika aktywów usuniętej ze sprawozdania z sytuacji finansowej a sumą zapłaty otrzymanej za tę część oraz skumulowany zysk lub stratę alokowane do tej części i uprzednio ujmowane w innych całkowitych dochodach ujmuje się w wynik. Skumulowany zysk lub stratę uprzednio ujmowane w innych całkowitych dochodach alokuje się między część składnika aktywów nadal ujmowaną w sprawozdaniu z sytuacji finansowej a część wyksięgowaną odpowiednio do relatywnej wartości godziwej obu tych części.

2.8.2. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w sprawozdaniu z sytuacji finansowej obejmują środki pieniężne oraz depozyty bankowe o początkowym terminie zapadalności do 3 miesięcy. Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych składa się z określonych powyżej środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

2.9. Zobowiązania finansowe i instrumenty kapitałowe

2.9.1. Klasyfikacja: instrumenty dłużne lub kapitałowe

Instrumenty dłużne i kapitałowe wyemitowane przez jednostkę klasyfikuje się jako zobowiązania finansowe lub kapitał własny na podstawie postanowień umownych i definicji zobowiązania finansowego i instrumentu kapitałowego.

2.9.2. Instrumenty kapitałowe

Instrumenty kapitałowe to umowy, które odzwierciedlają rezydualny udział w aktywach jednostki po odjęciu wszystkich jej zobowiązań. Instrumenty kapitałowe emitowane przez jednostkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji.

Odkupione przez Spółkę własne instrumenty kapitałowe ujmuje się lub odnosi bezpośrednio w kapitale własnym.

W przypadku sprzedaży, zakupu, emisji lub umorzenia własnych instrumentów kapitałowych Spółki w wynik nie ujmuje się żadnych związanych z tym zysków ani strat.

2.9.3. Zobowiązania finansowe

Spółka klasyfikuje zobowiązania finansowe do kategorii:

- wycenianych w zamortyzowanym koszcie,
- wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy (WGPW),

Do zobowiązań wycenianych w zamortyzowanym koszcie kwalifikuje się zobowiązania inne niż zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Są to zobowiązania z tytułu dostaw i usług, kredyty, wyemitowane obligacje i pożyczki, za wyjątkiem:

- umów gwarancji finansowych, które wycenia się w wyższej z następujących kwot:
 - wartości odpisu na oczekiwane straty kredytowe ustalonego zgodnie z MSSF 9
 - wartości początkowo ujętej (tj. w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do składnika zobowiązań finansowych), pomniejszonych o skumulowaną kwotę dochodów ujmowanych zgodnie z zasadami MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami.

Do zobowiązań wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy.

2.9.3.1. Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy (WGPW) - dotyczy zobowiązań finansowych spełniających definicję przeznaczonych do obrotu

Zobowiązanie finansowe wyceniane jest w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie; lub
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi jednostka zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Zobowiązania finansowe inne, inne niż zobowiązania przeznaczone do obrotu (opisane wyżej), czyli takie, które w przypadku braku zastosowania opcji (która ma charakter dobrowolny) wyceniane byłyby w zamortyzowanym koszcie, mogą zostać wyznaczone jako wyceniane w WGPW na moment początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik zobowiązań finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami jednostki, w ramach której informacje o grupie aktywów są przekazywane wewnętrznie.

Zobowiązania finansowe wyceniane w WGPWF są wykazywane w wartości godziwej, a wszelkie zyski lub straty z tytułu przeszacowania ujmują się w wynik. Zysk lub strata ujęte w wyniku obejmują wszelkie odsetki zapłacone od zobowiązań finansowych i są wykazywane w pozycji pozostałe przychody lub koszty finansowe.

2.9.3.2. Pozostałe zobowiązania finansowe

Po początkowym ujęciu pozostałe zobowiązania finansowe (w tym kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania) wycenia się według kosztu zamortyzowanego metodą efektywnej stopy procentowej.

Metoda efektywnej stopy procentowej to sposób obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania finansowego i alokacji kosztu odsetkowego na odpowiedni okres. Efektywna stopa procentowa to dokładna stopa dyskonta szacunkowych przyszłych wpływów pieniężnych (w tym wszystkich uiszczonych lub otrzymanych opłat i punktów stanowiących integralną część efektywnej stopy procentowej, kosztów transakcji i innych premii czy upustów) przez okres prognozowanej użyteczności zobowiązania finansowego lub - w razie konieczności - w krótszym okresie, do wartości zamortyzowanego kosztu.

2.9.3.3. Zaprzestanie ujmowania zobowiązań finansowych

Jednostka zaprzestaje ujmowania zobowiązań finansowych wyłącznie w przypadku ich wypięnienia, umorzenia lub wygaśnięcia. Różnicę między wartością księgową usuniętego zobowiązania finansowego a zapłatą uiszczoną lub należną ujmują się w wynik.

3. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku suma zobowiązań krótkoterminowych razem wyniosła 153 250 tys. zł (wliczając krótkoterminowe obligacje w kwocie 149 538 tys. zł) przy aktywach obrotowych w kwocie 160 290 tys. zł (wliczając środki pieniężne w kwocie 26 617 tys. zł) wykazując kapitał obrotowy netto w kwocie 7 040 tys. zł.

W dniu 23 marca 2022 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu celem umorzenia części obligacji serii PPR na kwotę 20.327 tys. zł. (obligacje 3,5 letnie z datą zapadalności w dniu 15 stycznia 2024 r.)

W dniu 23 marca 2023 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu celem umorzenia części obligacji serii PPO na kwotę 700 tys. zł. (obligacje 3,5 letnie z datą zapadalności w dniu 7 października 2023 r.)

Razem po dacie bilansowej dokonano częściowych wykupów obligacji serii PPR i PPO na łączną kwotę 21.027 tys. zł.

Po uwzględnieniu wykupów opisanych powyżej w okresie 12 miesięcy od daty przygotowania sprawozdania finansowego tj. do dnia 31 marca 2024 roku do spłaty z tytułu obligacji pozostała kwota 328.973 tys. zł. (wartość nominalna)

Poza oczekiwanymi spłatami pożyczek oraz należności, które wchodzi w skład aktywów obrotowych, analizując możliwość obsługi długu przez Spółkę należy wziąć pod uwagę następujące czynniki:

- 1) w dniu 3 lutego 2023 r. doszło do ostatecznego przydziału oraz emisji Obligacji serii PZ1 o łącznej wartości nominalnej 30.000 tys. zł (ISIN: PLGHLMC00552),
- 2) w dniu 27 lutego 2023 r. doszło do ostatecznego przydziału oraz emisji Obligacji serii PZ2 o łącznej wartości nominalnej 30.000 tys. zł (ISIN: PLGHLMC00552),
- 3) w dniu 23 marca 2023 r. doszło do ostatecznego przydziału oraz emisji Obligacji serii PZ3 o łącznej wartości nominalnej 180.000 tys. zł (ISIN: PLGHLMC00552),
- 4) niektóre Spółki Projektowe, którym Ghelamco Invest udzieliło pożyczek posiadają gotowe aktywa w postaci nieruchomości inwestycyjnych. Terminy realizacji sprzedaży i realizacji zysków Grupy Ghelamco mogą być wcześniejsze lub późniejsze niż wskazane w umowach. Niedopasowanie wymagalności aktywów do wymagalności zobowiązań z tytułu obligacji w latach 2023-2025 wynika z charakteru działalności i postanowień umów podporządkowania finansowania udzielonego przez Emitenta czy inne spółki z Grupy Ghelamco 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). Nadwyżka płynnościowa po uwzględnieniu należności od spółek celowych w okresie 15 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego wynika m.in. z szacunków, które mogą podlegać zmianom, dotyczących dat spłaty pożyczek podporządkowanych w tym udzielonych spółkom Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the Hub S.K.A. – projekt The HUB (projekt zakończony), Ghelamco Foksal Sp. z o.o. – projekt Foksal (zakończona budowa), Ghelamco Plac Vogla Sp. z o.o. – projekt Plac Vogla (projekt zakończony), Prima Bud Sp. z o.o. – projekt Prochownia Łomiank (projekt zakończony), Apollo Invest Sp. z o.o. – projekt Warsaw Unit (projekt zakończony), Ghelamco The Bridge Sp. z o.o. – projekt The Bridge (projekt w fazie budowy), Groen Konstancin I – projekt Groen Konstancin (projekt w fazie budowy), Ghelamco Bliskie Piaseczno - projekt Bliskie Piaseczno (projekt w fazie budowy), Ghelamco Craft Sp. z o.o. – projekt Craft (projekt w fazie budowy), Estima Sp. z o.o. – projekt Kreo (projekt w fazie budowy), Erato Sp. z o.o. , Ghelamco Plac Grzybowski Sp. z o.o. – projekt Plac Grzybowski (projekt nierozpoczęty), Ghelamco NCŁ Sp. z o.o. – projekt Nowe Soho (projekt nierozpoczęty), Ghelamco Wronia Sp. z o.o. – projekt Wola (projekt nierozpoczęty), Ghelamco SBP Sp. z o.o. – projekt Synergy Business Park (projekt nierozpoczęty), Ghelamco Port Żerański Sp. z o.o. – projekt Port Żerański (projekt nierozpoczęty), Ghelamco Postępu Sp. z o.o. – projekt Postępu Business Park (projekt nierozpoczęty), Sobieski Towers Sp. z o.o. – projekt Sobieski Tower (projekt nierozpoczęty), Abisal Sp. z o.o. – projekt biurowy na warszawskim Mokotowie (projekt nierozpoczęty), Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. – projekt Nowa Marina (projekt nierozpoczęty), Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. – projekt Vibe (projekt w fazie budowy).
- 5) możliwe jest także refinansowanie wybranych projektów kredytem bankowym, skutkiem czego Spółka może otrzymać zaangażowane przez siebie środki wcześniej lub później niż oczekiwana data spłaty pożyczek. Terminy realizacji sprzedaży i realizacji zysków Grupy Ghelamco mogą być wcześniejsze niż terminy zapadalności pożyczek wynikających z postanowień umów podporządkowania podpisywanych przez Spółki Projektowe w przypadku pozyskania finansowania bankowego.

Mając na uwadze powyższe, na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej jednostki.

Tabela poniżej przedstawia zapadalność zobowiązań z tytułu obligacji (kapitał), zgromadzonych środków pieniężnych na dzień przygotowania sprawozdania wraz z tzw. luką płynnościową w okresie 12 miesięcy od daty publikacji sprawozdania finansowego, dalej skorygowaną o kwoty należności od spółek projektowych w stosunku do których Spółka udzieliła finansowania. Należy zauważyć, że zaprezentowana tabela nie zakłada, iż ewentualna nadwyżka płynności będzie wykorzystywana na finansowanie kolejnych projektów/udzielenie w przyszłości pożyczek Spółkom Projektowym.

| | okres 15 mcy zakończony 31 marca 2024 r. | okres 9 mcy zakończony 31 grudnia 2024 r. | okres 12 mcy zakończony 31 grudnia 2025 r. | okres 12 mcy zakończony 31 grudnia 2026 r. | okresy 2027- 2030 | Razem |
|--|--|--|--|--|----------------------|------------|
| Środki pieniężne na dzień 31 grudnia 2022 r. | 26 617 | - | - | - | - | 26 617 |
| Emisja obligacji serii PZ1 dnia 3 lutego 2023 r. [kwota nominalna pomniejszona o dyskonto i koszty emisji] | 29 211 | - | - | - | - | 29 211 |
| Emisja obligacji serii PZ2 dnia 27 lutego 2023 r. [kwota nominalna pomniejszona o dyskonto i koszty emisji] | 29 481 | - | - | - | - | 29 481 |
| Emisja obligacji serii PZ3 dnia 23 marca 2023 r. [kwota nominalna pomniejszona o dyskonto i koszty emisji] | 179 239 | - | - | - | - | 179 239 |
| Wcześniejszy częściowy wykup obligacji serii PPR w dniu 23 marca 2023 r. [kwota nominalna pomniejszona o dyskonto] | -18 531 | - | - | - | - | -18 531 |
| Wcześniejszy częściowy wykup obligacji serii PPO w dniu 23 marca 2023 r. [kwota nominalna pomniejszona o dyskonto] | -699 | - | - | - | - | -699 |
| Pozostałe zmiany środków pieniężnych tj. Zmiana saldo należności, koszty odsetek, koszty wykupu i inne koszty poniesione | -80 495 | - | - | - | - | -80 495 |
| Środki pieniężne na dzień publikacji sprawozdania finansowego | 164 822 | - | - | - | - | 164 822 |
| Saldo / zapadalność / zobowiązania z tytułu emisji na dzień 31 grudnia 2022 r. | -350 000 | -495 000 | -200 000 | 0 | 0 | -1 045 000 |
| Emisja obligacji serii PZ1 w dniu 3 lutego 2023 r. | | | 0 | -30 000 | 0 | -30 000 |
| Emisja obligacji serii PZ2 w dniu 27 lutego 2023 r. | | | 0 | -30 000 | 0 | -30 000 |

| | | | | | | |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|-------------------|
| Emisja obligacji serii PZ3 w dniu 23 marca 2023 r. | | | 0 | -180 000 | 0 | -180 000 |
| Wcześniejszy częściowy wykup obligacji serii PPR w dniu 23 marca 2023 r. [kwota nominalna] | 20 327 | | | | | 20 327 |
| Wcześniejszy częściowy wykup obligacji serii PPO w dniu 23 marca 2023 r. [kwota nominalna] | 700 | - | - | - | - | 700 |
| Saldo / zapadalność / zobowiązania z tytułu emisji na dzień publikacji sprawozdania finansowego | -328 973 | -495 000 | -200 000 | -240 000 | 0 | -1 263 973 |
| | | | | | | - |
| Nadwyżka (niedobór / luka płynnościowa) na 31 grudnia 2022 r. | -323 383 | -495 000 | -200 000 | 0 | 0 | -1 018 383 |
| Nadwyżka (niedobór / luka płynnościowa) na dzień publikacji sprawozdania finansowego | -164 151 | -495 000 | -200 000 | -240 000 | 0 | -1 099 151 |
| Należności na dzień 31 grudnia 2022 r. | 279 111 | 103 648 | 373 356 | 61 230 | 333 737 | 1 151 082 |
| Pożyczki udzielone w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 marca 2023 r. | 80 996 | 10 090 | 16 575 | 148 | 17 820 | 125 629 |
| Odsetki narosłe w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 marca 2023 r. | 10 053 | 3 278 | 13 005 | 1 580 | 10 814 | 38 730 |
| Spłata kapitałów w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 marca 2023 r. | -18 268 | -9 350 | -8 210 | -13 034 | -13 225 | -62 087 |
| Spłata odsetek w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 marca 2023 r. | -3 400 | -1 644 | -1 428 | -4 489 | -2 604 | -13 564 |
| Różnice kursowe w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 marca 2023 r. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Należności na dzień publikacji sprawozdania finansowego | 348 492 | 106 023 | 393 299 | 45 435 | 346 543 | 1 239 791 |

| | | | | | | |
|---|----------|----------|----------|----------|---------|----------|
| Nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień 31 grudnia 2022 r. | -44 272 | -391 352 | 173 356 | 61 230 | 333 737 | 132 699 |
| Skumulowana nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień 31 grudnia 2022 r. | -44 272 | -435 624 | -262 268 | -201 038 | 132 699 | - |
| Nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień publikacji sprawozdania finansowego | 184 341 | -388 977 | 193 299 | -194 565 | 346 543 | 140 640 |
| Skumulowana nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień publikacji sprawozdania finansowego | 184 341 | -204 636 | -11 337 | -205 902 | 140 640 | - |
| Szacowane koszty odsetek od obligacji w kolejnych okresach | -134 149 | -90 733 | -52 665 | -14 342 | 0 | -291 889 |
| Szacowane otrzymane spłaty naliczonych odsetek od pożyczek udzielonych spółkom projektowym | 21 992 | 107 319 | 121 363 | 106 816 | 74 879 | 432 370 |
| Nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz odsetek | 72 184 | -372 391 | 261 998 | -102 091 | 421 422 | 281 121 |
| Skumulowana nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz odsetek | 72 184 | -300 207 | -38 209 | -140 300 | 281 121 | |

| | | | | | | |
|---|--------|---------|---------|----------|----------|---------|
| Potencjalna i szacowana minimalna wartość emisji wymagana dla utrzymania nadwyżki płynności oraz oczekiwana spłata w kolejnych okresach. Rzeczywiste wartości emisji jak również moment emisji mogą różnić się od przedstawionych. | | 350 000 | | | -350 000 | - |
| Szacowane koszty odsetek od powyższych emisji | | -20 983 | -41 965 | -41 965 | -41 965 | 146 878 |
| Nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz potencjalnych i szacowanych minimalnych wartości emisji wymaganych dla utrzymania nadwyżki płynności oraz odsetek | 72 184 | -43 373 | 220 033 | -144 056 | 29 457 | 134 244 |
| Skumulowana nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz potencjalnych i szacowanych minimalnych wartości emisji wymaganych dla utrzymania nadwyżki płynności oraz odsetek | 72 184 | 28 811 | 248 843 | 104 787 | 134 244 | |

4. Istotne wartości oparte na szacunkach

Stosując zasady rachunkowości obowiązujące w jednostce, Zarząd jednostki zobowiązany jest do dokonywania szacunków i założeń dotyczących kwot wyceny poszczególnych składników aktywów i zobowiązań. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą odbiegać od przyjętych wartości szacunkowych. Oszacowania poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. Istotne wartości oparte na szacunkach oraz źródła niepewności nie uległy zmianie w stosunku do tych opisanych w rocznym sprawozdaniu finansowym w 2021.

4.1. Znaczące szacunki

Stosowanie polityki rachunkowości Spółki w odniesieniu do udzielonych pożyczek w transakcjach z podmiotami z Grupy Ghelamco polega na dokonaniu szacunku, czy przyszłe korzyści ekonomiczne, będące wynikiem uzyskanych przychodów z tytułu udzielonych pożyczek, są prawdopodobne. Przy szacowaniu przychodów z tytułu udzielonych pożyczek Spółka dokonuje estymacji przyszłych zdarzeń i okoliczności, w tym określenia czy udzielone pożyczki oraz przychody przez nie generowane będą spłacone przez pożyczkobiorców.

Poniżej przedstawiono podstawowe szacunki, dokonane przez zarząd w procesie stosowania zasad rachunkowości jednostki i mające największy wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym. Szacunki i leżące u ich podstaw założenia podlegają bieżącej weryfikacji.

4.1.1. Udzielone pożyczki

Wartość księgowa pożyczek wynosi 1,112.9 mln PLN (na 31 grudnia 2021: 1,324.4 mln PLN). Szczegółowe informacje o tych aktywach zamieszczono w Nocie 10.

4.1.1.1. Ryzyka kredytowe i stopa dyskontowa

Spółki projektowe są finansowane w pierwszej kolejności przez samodzielnie zaciągane kredyty bankowe, które są m.in. zabezpieczane na majątku spółek projektowych, w tym na nieruchomościach oraz na udziałach w spółkach projektowych. W drugiej kolejności, spółki projektowe są finansowane pożyczkami udzielonymi przez jednostkę, a także pożyczkami udzielanymi im przez inne podmioty. W razie niewypłacalności spółek projektowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym na majątku spółek projektowych lub na ich udziałach. Narazenie jednostki na ryzyko wiarygodności kredytowej spółek projektowych jest stale monitorowane, a zagregowaną wartość zawartych transakcji rozkłada się w sposób zapewniający bezpieczną koncentrację aktywów zaangażowanych w poszczególne podmioty z Grupy Granbero. Spółki projektowe z Grupy Ghelamco, którym Spółka udzieliła pożyczek, posiadają aktywa w postaci nieruchomości inwestycyjnych. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2022 r. została oszacowana na podstawie ekspertyz z wydanych przez niezależnych rzeczoznawców Knight Frank Sp. z o.o., Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o., Savills Sp. z o.o., Newmark Polska Sp. z o.o., Axi Immo Valuation & Advisory Sp. z o.o., posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe oraz legitymujących się doświadczeniem w wycenach nieruchomości inwestycyjnych.

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka przyjęła, że poziom ryzyka kredytowego dla wszystkich aktywów jest taki sam.

Przy określaniu stopy dyskontowej dla umownych przepływów Spółka stosuje marżę kredytową wyznaczoną w sposób opisany w notcie 13.10.

4.1.1.2. Prezentacja udzielonych pożyczek

Spółka klasyfikuje udzielone pożyczki jako aktywa krótkoterminowe, jeśli oczekuje, że udzielone pożyczki zostaną spłacone w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Zarząd szacuje oczekiwane terminy spłaty udzielonych pożyczek na podstawie swojej wiedzy rynkowej, doświadczenia, aktualnego i oczekiwanego stanu zaawansowania projektów prowadzonych przez Spółki Projektowe, średniego czasu trwania projektu deweloperskiego oraz zaawansowania procesu negocjacji z potencjalnymi nabywcami projektów prowadzonych przez Spółki Projektowe.

5. Sprawozdawczość segmentowa

Spółka nie sporządza informacji segmentowej z uwagi na fakt, iż prowadzi jednorodną działalność w obrębie jednego segmentu. Spółka finansuje działalność spółek projektowych grupy Ghelamco prowadzących projekty deweloperskie na terenie Polski.

6. Koszty Zarządu w układzie rodzajowym

| Nazwa rodzaju / Stan na: | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|--|--------------|--------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Usługi obce | 1 292 | 1 250 |
| Podatki i opłaty | 40 | 21 |
| Wynagrodzenia | 1 013 | 937 |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 126 | 100 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 91 | 142 |
| RAZEM | 2 562 | 2 450 |

7. Przychody finansowe

| Przychody finansowe/Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony: | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|--|----------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Przychody finansowe: | | |
| - Odsetki dotyczące udzielonych pożyczek SPV | 106 152 | 70 868 |
| - Opłata za świadczenia związane z utrzymaniem salda | 26 818 | 33 788 |
| - Zmiana wartości godziwej udzielonych pożyczek | -7 801 | -13 159 |
| Przychody finansowe razem: | 125 169 | 91 497 |
| Pozostałe przychody finansowe: | | |
| - Prowizja za wcześniejszą spłatę udzielonych pożyczek | 4 408 | 1 679 |
| - Prowizja za udzielenie pożyczki | 2 592 | 2 327 |
| - Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad dodatnimi | 41 | 0 |
| Pozostałe przychody finansowe razem: | 7 041 | 4 006 |
| Razem | 132 210 | 95 503 |

8. Koszty finansowe

| Koszty finansowe/Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony: | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---|----------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Koszty odsetkowe: | | |
| - Odsetki od wyemitowanych obligacji | 100 562 | 68 547 |
| - Koszty emisji obligacji rozliczane w czasie | 11 875 | 12 089 |
| - Wycena wyemitowanych obligacji w zamortyzowanym koszcie | 344 | 1 303 |
| Koszty odsetkowe razem od zobowiązań finansowych: | 112 781 | 81 939 |
| Pozostałe koszty finansowe: | | |
| - Wynagrodzenie z tytułu udzielonego poręczenia Granbero | 1 602 | 1 834 |
| - Premia za przedterminowy wykup obligacji | 1 356 | 1 240 |
| - Dyskonto od wykupionych obligacji | 0 | 1 759 |
| - Pozostałe koszty finansowe | 367 | 400 |
| - Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi | 0 | 6 |
| Pozostałe koszty finansowe razem: | 3 325 | 5 239 |
| Razem | 116 106 | 87 178 |

9. Podatek dochodowy

9.1. Podatek dochodowy odniesiony w wynik finansowy

| Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony: | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|--|---------------|--------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Podatek odroczony | -2 138 | 2 098 |
| Podatek dochodowy od osób prawnych | -586 | 0 |
| Koszt podatkowy ogółem ujęty w okresie 12 m-cy z działalności kontynuowanej | -2 724 | 2 098 |

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej kształtuje się jak poniżej:

| Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony: | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---|--------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Zysk przed opodatkowaniem | 13 542 | 5 875 |
| Koszt podatku dochodowego wg stawki 19% (2021 19%) | 2 573 | 1 116 |
| Przychody (-)/ Koszty (+) niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe) | 151 | -354 |
| Nieutworzone aktywo z tytułu podatku odroczonego od strat podatkowych | 0 | -2 860 |
| Koszt podatku dochodowego | 2 724 | -2 098 |
| | 20% | -36% |

9.2. Saldo podatku odroczonego

Poniżej znajduje się analiza aktywów /(rezerwy) z tytułu odroczonego podatku w sprawozdaniu z sytuacji finansowej:

| Stan na | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---|---------------|--------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | 16 690 | 17 988 |
| Rezerwa na podatek odroczonego | 27 613 | 26 774 |
| Rezerwa na podatek odroczonego per saldo | 10 923 | 8 786 |

| Okres zakończony | 31-12-2022 | | | 31-12-2021 | | |
|---|---------------|---------------|----------------|----------------|--------------|---------------|
| | Stan na | Ujęte w | Stan na | Stan na | Ujęte w | Stan na |
| | początek | wynik | koniec | początek | wynik | koniec |
| | okresu | | okresu | okresu | | okresu |
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| Różnice przejściowe dotyczące (rezerw) / aktywów z tytułu podatku odroczonego: | | | | | | |
| Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji | 2 985 | 1 147 | 4 132 | 2 983 | 1 | 2 985 |
| Rezerwy na koszty | 26 | 23 | 49 | 31 | -5 | 26 |
| Strata podatkowa podlegająca odliczeniu | 6 740 | -3 845 | 2 895 | 2 860 | 3 880 | 6 740 |
| Niezrealizowane różnice kursowe | -21 | -7 | -28 | -23 | 1 | -21 |
| Należności z tytułu odsetek \pożyczek | -26 753 | -833 | -27 584 | -20 261 | -6 492 | -26 753 |
| Wycena instrumentów finansowych | 6 273 | 1 681 | 7 953 | 3 525 | 2 748 | 6 273 |
| Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego do odliczenia w ciągu 5 lat | 1 964 | -304 | 1 660 | 0 | 1 964 | 1 964 |
| Razem aktywa (rezerwy) z tytułu podatku odroczonego | -8 786 | -2 138 | -10 923 | -10 885 | 2 098 | -8 786 |

9.2.1. Terminy wygaśnięcia strat podatkowych

| | Strata do rozpoznania | Rok wygaśnięcia straty | | | | Razem |
|---------------------|-----------------------|------------------------|----------|----------|--------------|---------------|
| | | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | |
| 2018- koszyk ogólny | 0 | 9 864 | 0 | 0 | 0 | 9 864 |
| 2021 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 372 | 5 372 |
| | 0 | 9 864 | 0 | 0 | 5 372 | 15 236 |

10. Aktywa finansowe – udzielone pożyczki

| Stan na | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|--|-------------------|-------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Inwestycje - pożyczki wykazane według | wartości godziwej | wartości godziwej |
| Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym | 1 112 873 | 1 324 438 |
| Aktywa trwale i obrotowe razem: | 1 112 873 | 1 324 438 |
| Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym | 133 673 | 466 561 |
| Aktywa obrotowe | 133 673 | 466 561 |
| Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym | 979 200 | 857 877 |
| Aktywa trwałe | 979 200 | 857 877 |

Jednostka posiada należności z tytułu pożyczek udzielonych spółkom celowym z Grupy Ghelamco stanowiące źródło dochodu ze zmiennego oprocentowania. Średnioważona nominalna stopa oprocentowania tych papierów wartościowych wynosi 10,68% rocznie (9,85% na koniec 31.12.2021 r.). Daty zapadalności udzielonych pożyczek wynoszą od 10 miesięcy do 36 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Aktywa te nie są przeterminowane.

Spółka rozpoznała w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2022 r. stratę z tytułu wyceny udzielonych pożyczek do wartości godziwej w wysokości 7 801 tys. zł (stratę 13 159 tys. zł. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 r.), która została zaprezentowana w kosztach finansowych.

Szczegółowe informacje dotyczące wyceny aktywów zostały omówione w nocie 13.10 Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych jednostki.

11. Wyemitowane obligacje

| Stan na | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|--|------------------|------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Zabezpieczone poręczeniem udziałowca – wg kosztu zamortyzowanego | | |
| Obligacje krótkoterminowe | 149 538 | 330 135 |
| Obligacje długoterminowe | 898 607 | 991 061 |
| Obligacje ogółem | 1 048 144 | 1 321 196 |

11.1. Noty do obligacji prezentowanych w zobowiązaniach sprawozdania z sytuacji finansowej

11.1.1. Obligacje wyrażone w wartościach nominalnych w podziale na terminowość

| obligacje | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Zabezpieczone poręczeniem udziałowca | | |
| długoterminowe | 995 000 | 1 074 889 |
| od 1 roku do 5 lat | 995 000 | 1 074 889 |
| krótkoterminowe (do 1 roku) | 50 000 | 258 799 |
| Razem | 1 045 000 | 1 333 688 |

11.1.2. Obligacje wyrażone w wartościach nominalnych w podziale na waluty (po przeliczeniu na PLN)

| obligacje | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|--------------|------------------|------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| PLN | 1 045 000 | 1 333 688 |
| Razem | 1 045 000 | 1 333 688 |

11.1.3. Obligacje według rodzaju stopy procentowej

| obligacje | o zmiennym oprocentowaniu | | o stałym oprocentowaniu | | Razem | |
|----------------------------------|---------------------------|------------|-------------------------|------------|------------|------------|
| | 31-12-2022 | 31-12-2021 | 31-12-2022 | 31-12-2021 | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| Wartość nominalna | 785 000 | 1 073 688 | 260 000 | 260 000 | 1 045 000 | 1 333 688 |
| Wartość w zamortyzowanym koszcie | 784 829 | 1 061 324 | 263 315 | 259 872 | 1 048 144 | 1 321 196 |

11.1.4. Obligacje niewykupione na dzień 31 grudnia 2022 roku

| Wartość na dzień 31-12-2022 | Data subskrypcji | Termin wykupu | Stopa bazowa | Marża |
|-----------------------------|------------------|---------------|--------------|-------|
| PLN | | | | |
| PLN'000 | | | | |

Program emisji obligacji 2020-2022

| | | | | | |
|--------------|------------------|------------|------------|----------|-------|
| Seria PPO | 50 000 | 2020-04-09 | 2023-10-07 | 6M WIBOR | 4,30% |
| Seria PPP1 | 75 000 | 2020-07-16 | 2024-01-15 | 6,10% | |
| Seria PPP2 | 35 000 | 2020-07-16 | 2024-01-15 | 6,10% | |
| Seria PPR | 40 000 | 2020-07-31 | 2024-01-15 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Seria PPP3 | 45 000 | 2020-08-12 | 2024-01-15 | 6,10% | |
| Seria PPP4 | 50 000 | 2020-08-12 | 2024-01-15 | 6,10% | |
| Seria PS | 50 000 | 2020-09-25 | 2024-09-25 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Seria PPS | 55 000 | 2020-09-30 | 2024-01-15 | 5,50% | |
| Seria PT | 45 000 | 2020-12-16 | 2024-12-16 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Seria PU 1 | 35 000 | 2021-03-11 | 2024-12-16 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Seria PU 2 | 285 000 | 2021-03-25 | 2024-12-16 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Seria PU 3 | 80 000 | 2021-06-09 | 2024-12-16 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Seria PW 1 | 30 000 | 2021-07-16 | 2025-07-16 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Seria PW 2 | 35 000 | 2021-12-29 | 2025-09-29 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Seria PW 3 | 135 000 | 2022-01-11 | 2025-09-29 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Razem | 1 045 000 | | | | |

11.1.5. Obligacje wyemitowane w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2022 roku i wykupione od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku

| Stan na: | wartość początkowa | stan na 01-01-2022 | sprzedaż do 31-12-2022 | wykup do 31-12-2022 | stan na 31-12-2022 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|---------------------|--------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| Program emisji obligacji 2014-2022 | | | | | |
| Seria PG | 135 104 | 135 104 | | -135 104 | 0 |
| Seria PK | 30 502 | 30 502 | | -30 502 | 0 |
| Seria PL | 39 737 | 39 737 | | -39 737 | 0 |
| Seria PM | 30 000 | 30 000 | | -30 000 | 0 |
| Seria PN | 23 456 | 23 456 | | -23 456 | 0 |
| Seria PO | 85 000 | 85 000 | | -85 000 | 0 |
| Seria PP | 35 000 | 35 000 | | -35 000 | 0 |
| Seria PR | 30 000 | 30 000 | | -30 000 | 0 |
| Seria PQ | 14 889 | 14 889 | | -14 889 | 0 |
| Seria PPO | 50 000 | 50 000 | | 0 | 50 000 |
| Seria PPP1 | 75 000 | 75 000 | | 0 | 75 000 |
| Seria PPP2 | 35 000 | 35 000 | | 0 | 35 000 |
| Seria PPR | 40 000 | 40 000 | | 0 | 40 000 |
| Seria PPP3 | 45 000 | 45 000 | | 0 | 45 000 |
| Seria PPP4 | 50 000 | 50 000 | | 0 | 50 000 |
| Seria PS | 50 000 | 50 000 | | 0 | 50 000 |
| Seria PPS | 55 000 | 55 000 | | 0 | 55 000 |
| Seria PT | 45 000 | 45 000 | | 0 | 45 000 |
| Seria PU 1 | 35 000 | 35 000 | | 0 | 35 000 |
| Seria PU 2 | 285 000 | 285 000 | | 0 | 285 000 |
| Seria PU 3 | 80 000 | 80 000 | | 0 | 80 000 |
| Seria PW 1 | 30 000 | 30 000 | | | 30 000 |

| | | | | | |
|--------------|------------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|
| Seria PW 2 | 35 000 | 35 000 | | 0 | 35 000 |
| Seria PW 3 | 135 000 | 0 | 135 000 | 0 | 135 000 |
| Razem | 1 468 688 | 1 333 688 | 135 000 | -423 688 | 1 045 000 |

Zestawienie wykupionych obligacji po końcu okresu sprawozdawczego znajduje się w nocie 17.1

12. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Spółka udzieliła pożyczek spółkom projektowym grupy Ghelamco, które prowadzą działalność deweloperską.

12.1. Przychody z tytułu odsetek od pożyczek od jednostek powiązanych

| Spółka powiązana / Za okres 12-stu miesięcy zakończony: | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---|----------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Dahlia W24 sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 8 Sp. z o.o. Dahlia SKA) | 0 | 958 |
| Erato Sp. z o.o. | 22 | 5 |
| Estima Sp. z o.o. | 5265 | 2436 |
| Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The Hub SKA | 9 145 | 18758 |
| Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. | 345 | 183 |
| Ghelamco Bliskie Piaseczno Sp. z o.o. | 948 | 905 |
| Ghelamco The Bridge Sp. z o.o. | 15 479 | 5 205 |
| Tilia Bis Sp. z o.o. | 0 | 684 |
| Ghelamco SBP Sp. z o.o. | 7 684 | 3 970 |
| Ghelamco Foksal Sp. z o.o. | 1 605 | 3263 |
| Prima Bud Sp. z o.o. | 1 818 | 1100 |
| Ghelamco Postępu Sp. z o.o. | 2 410 | 1133 |
| Ghelamco Plac Grzybowski Sp. z o.o. | 1 953 | 1 245 |
| Ghelamco Plac Vogła Sp. z o.o. | 3 233 | 2 027 |
| Groen Konstancin I Sp. z o.o. | 3 219 | 2 424 |
| Ghelamco Port Żerański Sp. z o.o. | 822 | 755 |
| Ghelamco Wronia Sp. z o.o. | 13 870 | 7 672 |
| Sobieski Towers sp. z o.o. | 5 788 | 3 055 |
| Abisal sp. z o.o. | 5 372 | 3077 |
| Kemberton Sp. z o.o. | 70 | 956 |
| Ghelamco Craft Sp. z o.o. | 3 023 | 1 079 |
| Ghelamco NCŁ Sp. z o.o. | 6 101 | 3 067 |
| Apollo Invest Sp. z o.o. | 12 238 | 6769 |
| Pianissima Sp. z o.o. | 16 | 8 |
| Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. | 5 726 | 22 |
| Ghelamco Arifa Sp. z o.o. | 0 | 112 |
| Razem przychody z tytułu odsetek od pożyczek | 106 152 | 70 868 |

12.2. Przychody od jednostek powiązanych z tytułu opłat za świadczenia związane z utrzymaniem salda

Począwszy od dnia 1.01.2021 roku spółka nalicza opłatę za świadczenia związane z utrzymaniem salda. Wysokość opłaty jest uzależniona od okresu finansowania i wynosi od 2,5442% do 3,3027%.

| Spółka powiązana / Za okres 12-stu miesięcy zakończony: | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---|---------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Estima Sp. z o.o. | 1 423 | 1 291 |
| Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The Hub SKA | 3 994 | 12 465 |
| Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. | 76 | 68 |
| Ghelamco Bliskie Piaseczno Sp. z o.o. | 225 | 426 |
| Ghelamco The Bridge Sp. z o.o. | 3 447 | 2 166 |
| Tilia Bis Sp. z o.o. | 0 | 173 |
| Ghelamco SBP Sp. z o.o. | 1 637 | 1 491 |
| Ghelamco Foksal Sp. z o.o. | 420 | 1 046 |
| Prima Bud Sp. z o.o. | 400 | 405 |
| Ghelamco Postępu Sp. z o.o. | 498 | 421 |
| Ghelamco Plac Grzybowski Sp. z o.o. | 439 | 467 |
| Ghelamco Plac Vogła Sp. z o.o. | 696 | 753 |
| Groen Konstancin I Sp. z o.o. | 723 | 907 |
| Ghelamco Port Żerański Sp. z o.o. | 178 | 223 |
| Ghelamco Wronia Sp. z o.o. | 3 010 | 2 861 |
| Sobieski Towers sp. z o.o. | 1 246 | 1 117 |
| Abisal sp. z o.o. | 1 160 | 1 156 |
| Kemberton Sp. z o.o. | 23 | 395 |
| Ghelamco Craft Sp. z o.o. | 803 | 568 |
| Ghelamco NCł Sp. z o.o. | 1 325 | 1 286 |
| Ghelamco Arifa Sp. z o.o. | 0 | 1 |
| Apollo Invest Sp. z o.o. | 3 972 | 4 089 |
| Pianissima Sp. z o.o. | 4 | 3 |
| Erato sp. z o.o. | 4 | 2 |
| Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. | 1 115 | 8 |
| Razem przychody z tytułu opłat za udostępnienie kapitału | 26 818 | 33 788 |

12.3. Należności z tytułu pożyczek (kapitał + odsetki + opłaty za świadczenia związane z utrzymaniem salda) od jednostek powiązanych

Udzielone pożyczki są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej.

Pożyczki udzielone spółkom powiązanim są oprocentowane według stopy bazowej określonej w danej umowie pożyczki, powiększonej o marżę odsetkową oraz opłatę za świadczenia związane z utrzymaniem salda w wysokości uzależnionej od okresu finansowania.

Na koniec okresu sprawozdawczego oprocentowanie nominalne udzielonych pożyczek (w tym opłata za świadczenia związane z utrzymaniem salda) do jednostek powiązanych w PLN wynosi od 15,50% do 16,64%, a oprocentowanie pożyczek udzielonych w EUR wynosi 10,17%.

| Nazwa spółki powiązanej / Stan na | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|--|------------------|------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Ghelamco GP 11 sp. z o.o. The Hub S.K.A. | 12 478 | 338 735 |
| Ghelamco Bliskie Piaseczno Sp. z o.o. | 13 088 | 21 247 |
| Ghelamco The Bridge Sp. z o.o. | 239 483 | 128 346 |
| Ghelamco SBP Sp. z o.o. | 88 237 | 78 204 |
| Ghelamco Foksal Sp. z o.o. | 1 608 | 36 940 |
| Ghelamco Postępu Sp. z o.o. | 37 153 | 16 753 |
| Ghelamco Plac Grzybowski Sp. z o.o. | 25 732 | 29 154 |
| Ghelamco Plac Vogła Sp. z o.o. | 2 270 | 46 361 |
| Groen Konstancin I Sp. z o.o. | 26 091 | 46 085 |
| Ghelamco Port Żerański Sp. z o.o. | 8 999 | 14 263 |
| Ghelamco Wronia Sp. z o.o. | 165 955 | 128 821 |
| Sobieski Towers sp. z o.o. | 70 701 | 69 002 |
| Ghelamco NCł Sp. z o.o. | 83 229 | 68 711 |
| Abisal sp. z o.o. | 62 351 | 55 817 |
| Ghelamco Craft Sp. z o.o. | 38 775 | 27 898 |
| Apollo Invest Sp. z o.o. | 105 751 | 153 521 |
| Kemberton Sp. z o.o. | 0 | 17 567 |
| Estima Sp. z o.o. | 66 495 | 53 157 |
| Prima Bud Sp. z o.o. | 0 | 19 410 |
| Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. | 3 981 | 3 621 |
| Pianissima sp. z o.o. | 212 | 173 |
| Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. | 98 036 | 1 060 |
| Erato Sp. z o.o. | 457 | 0 |
| RAZEM | 1 151 082 | 1 354 846 |
| Wycena według wartości godziwej | -38 209 | -30 408 |
| Należności z tytułu udzielonych pożyczek ujęte w bilansie | 1 112 873 | 1 324 438 |

12.4. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych

| Nazwa spółki powiązanej / Stan na | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Granbero Holdings Limited | 3 436 | 1 832 |
| RAZEM | 3 436 | 1 832 |

12.5. Koszty finansowe od jednostek powiązanych (jednostka dominująca)

| Spółka powiązana / Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony: | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---|--------------|--------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Re Advisory sp. z o.o. – usługi prawne, finansowe, administracji | 361 | 888 |
| Granbero Holdings Limited- poręczenie | 1 602 | 1 834 |
| RAZEM | 1 963 | 2 722 |

Spółka otrzymała poręczenia od Udziałowca (Granbero Holdings Limited) będące zabezpieczeniem obligacji wyemitowanych przez Spółkę. Łączna wartość sumy gwarancyjnej na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi 2.520.000 tys. zł. Wartość nominalna kapitałów wyemitowanych obligacji objętych poręczeniem na dzień 31 grudnia 2022 wynosi 1.045.000 tys. zł.

12.6. Koszty zarządu od innych jednostek powiązanych

| Spółka powiązana / Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony: | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---|------------|------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Ghelamco Poland Sp. z o.o. | 90 | 90 |
| RAZEM | 90 | 90 |

13. Instrumenty finansowe

13.1. Zarządzanie kapitałem

Jednostka zarządza kapitałem i zobowiązaniami by zagwarantować zdolność do kontynuowania działalności dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania jednostki nie zmieniała się od 2013 roku.

Struktura pasywów jednostki obejmuje zadłużenie, na które składają się wyemitowane obligacje (ujawnione w nocie 11), oraz kapitał własny jednostki, w tym kapitał podstawowy, kapitały rezerwowe i zysk i straty zatrzymane.

Spółka monitoruje kapitał i zobowiązania przy pomocy wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę zobowiązań (obejmujących wyemitowane obligacje, zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału prezentuje się jako kapitał własny wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

13.2. Wskaźnik zadłużenia

Wskaźnik zadłużenia na 31 grudnia 2022 r. oraz na 31 grudnia 2021 r. kształtuje się następująco:

| Stan na | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---|------------------|------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Zadłużenie (i) | 1 051 564 | 1 323 028 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 26 617 | 73 967 |
| Zadłużenie netto | 1 024 947 | 1 249 061 |
| Kapitał własny (ii) | 77 301 | 66 483 |
| Stosunek zadłużenia netto do kapitału własnego | 13 | 19 |

13.3. Kategorie instrumentów finansowych

| Stan na | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---|------------------|------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Aktywa finansowe | 1 139 490 | 1 398 405 |
| Udzielone pożyczki - wyceniane w wartości godziwej | 1 112 873 | 1 324 438 |
| Środki pieniężne - wyceniane według zamortyzowanego kosztu | 26 617 | 73 967 |
| Zobowiązania finansowe | 1 051 564 | 1 323 028 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania - wyceniane według zamortyzowanego kosztu | 3 420 | 1 832 |
| Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji - wyceniane według zamortyzowanego kosztu | 1 048 144 | 1 321 196 |

13.4. Cele zarządzania ryzykiem finansowym

Zarząd Spółki koordynuje dostęp do rynków finansowych, monitoruje i zarządza ryzykiem finansowym związanym z działalnością jednostki za pomocą wewnętrznych raportów dotyczących ryzyka, zawierających analizę zaangażowania w podziale na stopień i wielkość ryzyka. Rodzaje ryzyka obejmują ryzyko rynkowe (w tym walutowe, stopy procentowej i inne rodzaje ryzyka cenowego), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

13.5. Ryzyko rynkowe

Działalność jednostki wiąże się z ekspozycją na ryzyko finansowe zmian kursów walut (patrz nota 13.6.1) i stóp procentowych (patrz nota 13.7). Jednostka zarządza ryzykiem kursowym i stóp procentowych poprzez działania z zakresu tak zwanego hedgingu naturalnego obejmujące:

- inwestowanie w aktywa finansowe generujące przychody odsetkowe w oparciu o tę samą bazową stopę zmienną, w oparciu o którą kalkulowane są odsetki stanowiące koszt finansowania pozyskiwanego przez Spółkę na rynku w celu obniżenia ryzyka wynikającego ze zmian stóp procentowych;
- inwestowanie w aktywa finansowe denominowane w tej samej walucie, w której denominowane są zobowiązania finansowe Spółki w celu obniżenia ryzyka wynikającego ze zmian kursów walut.

Narażenie jednostki na ryzyko rynkowe ani sposób jego pomiaru i zarządzania nim nie uległy zmianie w stosunku do roku poprzedniego.

13.6. Zarządzanie ryzykiem walutowym

Jednostka nie jest narażona w istotny sposób na ryzyko walutowe. Zarówno na 31 grudnia 2022 r. oraz na koniec 2021 r. wartość instrumentów finansowych denominowanych w walutach obcych jest nieistotna.

13.6.1. Wrażliwość na ryzyko walutowe

Przedstawione poniżej analizy wrażliwości oparto o stopień narażenia na ryzyko wahań kursów aktywów i zobowiązań denominowanych w EUR na koniec okresu sprawozdawczego. W przypadku zobowiązań i aktywów denominowanych w walutach obcych zakłada się na potrzeby analizy, że kwota zobowiązań i aktywów niespłaconych na koniec okresu sprawozdawczego była niezapłacona przez cały rok.

Gdyby kursy walutowe były o 10 procent wyższe/niższe, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wynik finansowy jednostki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. zwiększyłby się/zmniejszyłby się o 255 tys. zł. (za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.: o 225 tys. zł). Zmianę tę spowodowałyby zmiana wyceny środków pieniężnych w EUR, a także należności z tytułu pożyczek w EUR oraz innych należności i zobowiązań w EUR.

13.7. Zarządzanie ryzykiem stóp procentowych

Jednostka jest narażona na ryzyko stóp procentowych, ponieważ udziela pożyczek podmiotom powiązanim oprocentowanych według zmiennych stóp procentowych. Ponadto jednostka pozyskuje finansowanie z rynku oprocentowane według stóp zmiennych i stałych. Jednostka zarządza tym ryzykiem utrzymując odpowiednią strukturę obligacji wyemitowanych i udzielonych pożyczek oprocentowanych według tych samych stóp zmiennych, co obligacje nabyte od innych podmiotów

Narażenie jednostki na ryzyko stóp procentowych związane z aktywami i zobowiązaniami finansowymi omówiono szczegółowo w nocie 13.9.

13.7.1. Wrażliwość na wahania stóp procentowych

Przedstawione poniżej analizy wrażliwości oparto o stopień narażenia na ryzyko stóp procentowych instrumentów finansowych na koniec okresu sprawozdawczego. W przypadku aktywów i zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym zakłada się na potrzeby analizy, że kwota zobowiązań i aktywów niespłaconych na koniec okresu sprawozdawczego była niezapłacona przez cały rok. W sprawozdaniach wewnętrznych sporządzanych na potrzeby kluczowych członków kierownictwa jednostki i dotyczących ryzyka stopy procentowej analizuje się wahania stóp procentowych w górę i w dół o 5 punkt procentowy.

Gdyby stopy procentowe były o 5 punkt procentowy wyższe/niższe, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wynik finansowy jednostki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. zmniejszyłby się/zwiększyłby się o 9.459 tys. zł (za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.: o 5.328 tys. zł). Zmianę tę spowodowałyby przede wszystkim narażenia jednostki na ryzyko zmiennego oprocentowania wyemitowanych obligacji oraz udzielonych pożyczek.

13.8. Zarządzanie ryzykiem kredytowym

Ryzyko kredytowe oznacza ryzyko, że kontrahent nie dopełni zobowiązań umownych, w wyniku czego jednostka poniesie straty finansowe. Jednostka dokonuje transakcji wyłącznie z jednostkami powiązanymi, kontrolowanymi przez jej udziałowca, Granbero Holdings Limited.

Zasadnicza część majątku jednostki składa się z wierzytelności wobec spółek projektowych i innych podmiotów z Grupy Granbero, w szczególności z tytułu pożyczek. Jednostka pozostaje tym samym narażona na wszelkie ryzyka, na które narażone są inne podmioty wchodzące w skład Grupy Granbero, w tym spółki projektowe.

Spółki projektowe są finansowane w pierwszej kolejności przez samodzielnie zaciągane kredyty bankowe, które są m.in. zabezpieczane na majątku spółek projektowych, w tym na nieruchomościach oraz na udziałach w spółkach projektowych. W drugiej kolejności, spółki projektowe są finansowane pożyczkami i obligacjami spółek projektowych obejmowanymi przez jednostkę, a także pożyczkami udzielanymi im przez inne podmioty. W razie niewypłacalności spółek projektowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym na majątku spółek projektowych lub na ich udziałach, a pożyczki im udzielone od innych podmiotów z Grupy Granbero będą spłacane w ostatniej kolejności. Narażenie jednostki na ryzyko wiarygodności kredytowej spółek projektowych jest stale monitorowane, a zagregowaną wartość zawartych transakcji rozkłada się w sposób zapewniający bezpieczną koncentrację aktywów zaangażowanych w poszczególne podmioty z Grupy Granbero.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Spółka nie zidentyfikowała żadnych istotnych ryzyk niewypłacalności w zakresie posiadanych aktywów finansowych. Maksymalne narażenie aktywów na ryzyko kredytowe odpowiada ich księgowej wartości.

13.8.1. Zabezpieczenie ryzyka kredytowego

Jednostka nie posiada zabezpieczenia ryzyka kredytowego związanego z aktywami finansowymi.

13.8.2. Ryzyko koncentracji

Poniżej zaprezentowano koncentrację aktywów finansowych w postaci udzielonych pożyczek do spółek projektowych dla projektów, dla których zaangażowanie wynosi nie mniej niż 5%

| | |
|--------------------------------|-------|
| Ghelamco The Bridge Sp. z o.o. | 20,8% |
| Ghelamco Wronia Sp. z o.o. | 14,4% |
| Apollo Invest Sp. z o.o. | 9,2% |
| Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. | 8,5% |
| Ghelamco SBP Sp. z o.o. | 7,7% |
| Ghelamco NCL Sp. z o.o. | 7,2% |

W zakresie dysponowania aktywami finansowymi w postaci depozytów, jednostka ocenia ryzyko koncentracji jako wysokie w związku z posiadaniem depozytów pieniężnych o znacznej wartości tylko w jednej instytucji finansowej - Banku Pekao S.A. Zarząd przeprowadził okresową ocenę ryzyka koncentracji środków pieniężnych w jednej instytucji i ocenił, że poziom ryzyka się nie zmienił w stosunku do okresów wcześniejszych a ocena banku wg EuroRating dla Banku Pekao S.A. to A-, a perspektywa stabilna. Wartość środków pieniężnych w banku Pekao S.A. na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi 26 603 tys. PLN.

13.9. Zarządzanie ryzykiem płynności

Ostateczną odpowiedzialność za zarządzanie ryzykiem płynności ponosi Zarząd, który opracował odpowiedni system służący do zarządzania krótko-, średnio- i długoterminowymi wymogami dotyczącymi

finansowania i zarządzania płynnością. Zarządzanie ryzykiem płynności w jednostce ma formę utrzymywania odpowiedniego poziomu kapitału rezerwowego, ciągłego monitoringu prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywania profili zapadalności aktywów i wymagalności zobowiązań finansowych.

13.9.1. Tabele ryzyka płynności i stopy procentowej

Poniższe tabele przedstawiają umowne terminy wymagalności niepochodnych zobowiązań finansowych z uzgodnionymi terminami spłaty. Opracowano je w oparciu o niezdykontowane przepływy pieniężne ze zobowiązań finansowych na najwcześniejszy wymagany termin spłaty. Obejmują przepływy pieniężne zarówno z odsetek, jak i z kapitału. W przypadku zmiennych stóp procentowych kwotę niezdykontowaną obliczono na podstawie krzywych stóp procentowych na koniec okresu sprawozdawczego. Umowny termin wymagalności wyznaczono jako najwcześniejszy możliwy termin żądania spłaty przez stronę kontraktu.

| Zapadalność | * | Poniżej | od 1 mies. | od 3 mies. | od 1 roku | Ponad | Razem |
|---|--------|------------|------------|------------|-----------|---------|------------------|
| | | 1 miesiąca | do 3 m-cy | do 1 roku | do 5 lat | 5 lat | |
| | % | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| Stan na 31 grudnia 2022 r. | | | | | | | |
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | 12,24% | 4 340 | 13 441 | 128 286 | 847 610 | 0 | 993 677 |
| Instrumenty o stałej stopie procentowej | 5,97% | 7 829 | 0 | 7 701 | 267 829 | 0 | 283 359 |
| Stan na 31 grudnia 2021 r. | | | | | | | |
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | 6,40% | 2 533 | 212 593 | 106 929 | 912 004 | 0 | 1 234 059 |
| Instrumenty o stałej stopie procentowej | 5,97% | 7 829 | 0 | 7 701 | 283 359 | 0 | 298 889 |

*Średnia nominalna stopa procentowa na dzień bilansowy

Poniższa tabela przedstawia umowne terminy zapadalności aktywów finansowych jednostki niebędących instrumentami pochodnymi. Opracowano ją w oparciu o niezdykontowane kwoty zapadalności aktywów finansowych z uwzględnieniem należnych odsetek. Uwzględnienie informacji o aktywach finansowych niebędących instrumentami pochodnymi jest niezbędnym warunkiem zrozumienia zasad zarządzania ryzykiem płynności jednostki obliczanym na podstawie wartości netto aktywów i zobowiązań. W tabelce nie uwzględniono środków pieniężnych.

| Zapadalność: | * | Poniżej | od 1 mies. | od 3 mies. | od 1 roku | Razem |
|---|--------|------------|------------|------------|-----------|------------------|
| | | 1 miesiąca | do 3 m-cy | do 1 roku | do 5 lat | |
| | % | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| Stan na 31 grudnia 2022 r. | | | | | | |
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | 15,92% | 0 | 0 | 565 162 | 842 861 | 1 408 023 |
| Stan na 31 grudnia 2021 r. | | | | | | |
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | 9,85% | 0 | 0 | 823 279 | 893 744 | 1 717 023 |

*Średnia nominalna efektywna stopa procentowa na dzień bilansowy

13.10. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych jednostki

Na dzień 31.12.2022 roku udzielone pożyczki wyceniane są w wartości godziwej.

| Opis | Stan na 31-12-2022 | | Stan na: 31-12-2021 | |
|---|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| | Wartość księgowa PLN'000 | Wartość godziwa PLN'000 | * Wartość księgowa PLN'000 | Wartość godziwa PLN'000 |
| Aktywa finansowe: | | | | |
| Aktywa finansowe długo i krótkoterminowe łącznie: | | | | |
| - środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 26 617 | 26 617 | 73 967 | 73 967 |
| - pożyczki | 1 112 873 | 1 112 873 3 | 1 324 438 | 1 324 438 3 |
| Razem | 1 139 490 | 1 139 490 | 1 398 405 | 1 398 405 |
| Zobowiązania finansowe: | | | | |
| Zobowiązania finansowe wyceniane po zamortyzowanym koszcie długo i krótkoterminowe łącznie: | | | | |
| - obligacje | 1 045 194 | 1 034 909 3 | 1 318 737 | 1 305 999 3 |
| Razem | 1 045 194 | 1 034 909 3 | 1 318 737 | 1 305 999 |

*poziomy hierarchii wartości godziwej

Wartości godziwe aktywów finansowych zawartych w powyższym Poziomie 3 zostały określone zgodnie z ogólnie przyjętymi modelami wyceny w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych, natomiast najbardziej znaczącymi danymi wsadowymi jest stopa dyskontowa odzwierciedlająca ryzyka kredytowe kontrahentów.

Opis metody wyznaczania wartości godziwej

Na potrzeby określenia wartości godziwej udzielonych przez Spółkę pożyczek o (zaklasyfikowanych do Poziomu 3 wyceny hierarchii wartości godziwej) zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Spółka wycenia udzielone pożyczki do wartości godziwej ze względu na brak zdanego testu SPPI. Brak zdanego testu SPPI wynika z faktu, że w przypadku wszystkich udzielonych przez Spółkę pożyczek naliczane odsetki nie są wymagalne na koniec danego okresu odsetkowego, lecz w datach zapadalności poszczególnych instrumentów. Przedmiotem wyceny były pozostające do spłaty z tytułu poszczególnych instrumentów kwoty kapitałów w łącznej wysokości 974.175 tys. PLN (na 31 grudnia 2021 r. 1.180.254 tys. PLN), szacowane na kontraktowe daty zapadalności odsetki i opłaty za świadczenia związane z utrzymaniem salda w łącznej wysokości 433.848 tys. PLN (na 31 grudnia 2021 r. 536 769 tys. PLN), z tego odpowiednio odsetki w wysokości 352.520 tys. PLN i opłaty 81.327 tys. PLN – obie wartości zdyskontowane na koniec okresu sprawozdawczego z umownych dat wymagalności poszczególnych instrumentów.

Na poziom zastosowanego współczynnika dyskonta składają się stopa wolna od ryzyka oraz marża dyskontowa.

Stopa wolna od ryzyka jest równa stopie zerokuponowej wyliczanej na datę umownego przepływu pieniężnego metodą bootstrapping w oparciu o obowiązujące na koniec okresu sprawozdawczego stopy procentowe rynku pieniężnego oraz międzybankowe stawki IRS dla waluty umownego przepływu pieniężnego. Na dzień 31 grudnia 2022 roku, w zależności od daty umownego przepływu pieniężnego, poziom stopy wolnej od ryzyka kształtował się dla przepływów w PLN na poziomie od 6,46 p.a. do 7,16

p.a. (w roku 2021 od 3,39% p.a. do 3,86% p.a.), a w przypadku przepływów w EUR na poziomie 3 p.a. (w roku 2021 na poziomie -0,51% p.a.).

Z kolei marża dyskontowa na poziomie 7,36 p.a. (na 31 grudnia 2021 r. 7,06%) uwzględnia:

- 1) dane wejściowe obserwowalne:
 - a) średnioważona marża za ryzyko kredytowe (kalkulowana w oparciu o dane wynikające z ostatnich emisji przed końcem okresu sprawozdawczego) wyniosła w 2022 roku 5,79 % p.a. (odpowiednio na koniec roku 2021)

- 2) dane wejściowe nieobserwowalne:
 - b) marżę Gwaranta wyemitowanych obligacji 0,5 p.a. (odpowiednio na koniec roku 2021),
 - c) oczekiwaną przez Spółkę stopę zysku 0,5 p.a., (odpowiednio na koniec roku 2021)
 - d) korektę odzwierciedlającą ocenę Spółki w zakresie specyficznych ryzyk dotyczących spowolnienia gospodarczego i oczekiwań inwestorów - szacowany dodatkowy wzrost kosztów finansowania w 2022 roku wynosi 0,57% p.a. (w roku 2021 0,27% p.a.)

Opis procesu związanego z wyznaczaniem wartości godziwej

Spółka ma ustalony system kontroli w odniesieniu do wyceny wartości godziwej. Obejmuje on zespół ds. wyceny, który ponosi ogólną odpowiedzialność za nadzorowanie wszystkich znaczących wycen wartości godziwej, w tym wartości godziwych poziomu 3, i raportuje bezpośrednio do Dyrektora Finansowego.

Zespół ds. wyceny regularnie dokonuje przeglądu istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych i korekt wyceny. Jeżeli do wyceny wartości godziwej wykorzystywane są informacje stron trzecich, takie jak oferty maklerskie lub usługi wyceny, zespół wyceny ocenia dowody uzyskane od stron trzecich na poparcie wniosku, że wycena ta spełnia wymogi MSSF, w tym hierarchię wartości godziwej, w której wyceny powinny być sklasyfikowane.

Istotne problemy z wyceną są zgłaszane Komitetowi Audytu.

Przy wycenie wartości godziwej składnika aktywów lub zobowiązań Spółka wykorzystuje w miarę możliwości rynkowe dane obserwowalne.

Wartości godziwe są podzielone na różne poziomy w hierarchii, na podstawie danych wejściowych zastosowanych w technikach wyceny:

- Poziom 1: ceny notowane (niepodlegające korekcie) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania.
- Poziom 2: dane wejściowe inne niż ceny notowane zawarte na poziomie 1, które są obserwowalne dla danego składnika aktywów lub zobowiązania, bezpośrednio (tj. jako ceny) lub pośrednio (tj. na podstawie cen)
- Poziom 3: dane wejściowe do składnika aktywów lub zobowiązania, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych (dane nieobserwowalne)

Jeżeli dane wejściowe użyte do wyceny wartości godziwej składnika aktywów lub zobowiązania mogą zostać sklasyfikowane na różnych poziomach hierarchii wartości godziwej, wówczas wycena wartości godziwej jest sklasyfikowana w całości na tym samym poziomie hierarchii wartości godziwej, jako dane wejściowe z najniższego poziomu, który jest znaczący dla całej wyceny.

Z uwagi na fakt, że kontrahenci Spółki należą do Grupy Ghelamco, ryzyko kredytowe kontrahentów zostało określone na poziomie zbieżnym z ryzykiem kredytowym Spółki. Za miarę tego ryzyka przyjęto marżę

rynkową obowiązującą dla wyemitowanych przez Spółkę obligacji powiększoną o koszt przygotowania i poręczenia emisji oraz oczekiwaną przez Spółkę marżę zysku.

Wrażliwość wyceny do wartości godziwej

Gdyby marża kredytowa użyta do wyliczenia stopy dyskontowej była o 0,5 punktu procentowego wyższa, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wartość godziwa aktywów finansowych zmniejszyłaby się o 8 624 tys. zł, a wynik finansowy jednostki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. zmniejszyłby się o 6 985 tys. zł. Analogicznie, gdyby marża kredytowa użyta do wyliczenia stopy dyskontowej była o 0,5 punktu procentowego niższa, to wartość godziwa aktywów finansowych zwiększyłaby się o 8 733 tys. zł, a zysk netto zwiększyłby się o 7 074 tys. zł.

Pozostałe aktywa i zobowiązania, które nie są wyceniane w wartości godziwej

Na dzień 31 grudnia 2022 r. i 31 grudnia 2021 r. wartość godziwa i wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej pozostałych aktywów (należności i środki pieniężne) i zobowiązań finansowych są zbliżone.

Przy wycenie wartości godziwej przyjęto następujące założenia:

- **środki pieniężne i ich ekwiwalenty:** wartość księgowa instrumentów finansowych odpowiada wartości godziwej, z uwagi na szybką zapadalność tych instrumentów,
- **należności handlowe, pozostałe należności, zobowiązania handlowe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów:** wartość księgowa jest zbliżona do wartości godziwej z uwagi na krótkoterminowy charakter tych instrumentów,

13.11. Wyniki analizy wartości udzielonych pożyczek

Spółki celowe wykorzystują pożyczki na cele inwestycyjne. Jednostka na bieżąco monitoruje, czy zaangażowane przez nią środki pieniężne w formie udzielonych pożyczek mają pokrycie w realizowanych inwestycjach.

| | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---|------------|------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Udzielone pożyczki na projekty komercyjne i mieszkaniowe | 1 151 082 | 1 352 592 |
| Pozostałe zewnętrzne źródła finansowania projektów komercyjnych | 1 130 049 | 2 072 937 |
| Wartość projektów komercyjnych i mieszkaniowych* | 3 473 478 | 5 607 292 |
| Nadwyżka wartości nad zobowiązaniami | 1 192 347 | 2 181 763 |

*dla projektów komercyjnych wartość została określona na podstawie wycen niezależnych ekspertów a dla projektów mieszkaniowych wartość została określona na podstawie poniesionych kosztów

14. Zmiany należności i zobowiązań finansowych oraz przepływy pieniężne z nimi związane

Poniższa tabela prezentuje efekt zmian należności z działalności finansowej oraz przepływy pieniężne z nimi związane:

| | przepływy pieniężne | | | | | zmiany niepieniężne | | | | | Stan na 31-12-2022 |
|---|-----------------------|---------------------|-----------------|-------------------|--|---------------------|----------------------|---|-----------------|------------------|-----------------------|
| | Stan na 01-01-2022 | spłata kapitałów | spłata odsetek | nowo udzielone | spłata opłat za udostępnienie kapitału | spłata prowizji | naliczone odsetki | naliczone opłaty za udostępnienie kapitału | różnice kursowe | wycena wg MSSF 9 | |
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | |
| pożyczki (kapitał + odsetki + opłata za utrzymanie saldo) | 1 324 438 | -882 875 | -103 640 | 683 761 | -27 025 | -7 000 | 106 152 | 26 818 | 44 | -7 801 | 1 112 873 |
| Razem | 1 324 438 | -882 875 | -103 640 | 683 761 | -27 025 | -7 000 | 106 152 | 26 818 | 44 | -7 801 | 1 112 873 |

| | przepływy pieniężne | | | | | zmiany niepieniężne | | | | | Stan na 31-12-2021 |
|--|-----------------------|---------------------|----------------|-------------------|--|---------------------|----------------------|---|-----------------|------------------|-----------------------|
| | Stan na 01-01-2021 | spłata kapitałów | spłata odsetek | nowo udzielone | spłata opłat za udostępnienie kapitału | spłata prowizji | naliczone odsetki | naliczone opłaty za udostępnienie kapitału | różnice kursowe | wycena wg MSSF 9 | |
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | |
| pożyczki (kapitał + odsetki + opłata za utrzymanie saldo) | 1 165 963 | -343 880 | -34 845 | 451 573 | -1 857 | -4 006 | 70 868 | 33 788 | -6 | -13 159 | 1 324 438 |
| Razem | 1 165 963 | -343 880 | -34 845 | 451 573 | -1 857 | -4 006 | 70 868 | 33 788 | -6 | -13 159 | 1 324 438 |

Poniższa tabela prezentuje efekt zmian zobowiązań z działalności finansowej oraz przepływy pieniężne z nimi związane:

| | przepływy pieniężne | | | | zmiany niepieniężne | | | | Koszty poniesione w poprzednim okresie opłacone w bieżącym | rozliczenie prowizji w czasie/dyskonto | Stan na 31-12-2022 |
|--|---------------------|-----------------|----------------|------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------|--|--|--------------------|
| | Stan na 01-01-2022 | wykup obligacji | spłata odsetek | wypłata z emisji | dyskonto/koszty opłacone w okresie | odsetki naliczone | różnice kursowe | wycena wg MSSF 9 | | | |
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| zobowiązania finansowe z tyt. obligacji (kapitał + odsetki-minus dyskonto) | 1 344 610 | -423 688 | -94 890 | 135 000 | 0 | 100 562 | 0 | 344 | 0 | 2 491 | 1 064 429 |
| koszty emisji rozliczane w czasie + dyskonto | -23 414 | 0 | 0 | -1 350 | -2 198 | 0 | 0 | 0 | -21 | 10 699 | -16 285 |
| Razem | 1 321 196 | -423 688 | -94 890 | 133 650 | -2 198 | 100 562 | 0 | 344 | -21 | 13 190 | 1 048 145 |

| | przepływy pieniężne | | | | zmiany niepieniężne | | | | Koszty poniesione w poprzednim okresie opłacone w bieżącym | rozliczenie prowizji w czasie/dyskonto | Stan na 31-12-2021 |
|--|---------------------|-----------------|----------------|------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------|--|--|--------------------|
| | Stan na 01-01-2021 | wykup obligacji | spłata odsetek | wypłata z emisji | dyskonto/koszty opłacone w okresie | odsetki naliczone | różnice kursowe | wycena wg MSSF 9 | | | |
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| zobowiązania finansowe z tyt. obligacji (kapitał + odsetki-minus dyskonto) | 1 210 215 | -333 674 | -68 540 | 465 000 | | 68 547 | | 1 303 | | 1 759 | 1 344 610 |
| koszty emisji rozliczane w czasie + dyskonto | -21 202 | | | -3 714 | -10 587 | | | | | 12 089 | -23 414 |
| Razem | 1 189 013 | -333 674 | -68 540 | 461 286 | -10 587 | 68 547 | 0 | 1 303 | 0 | 13 848 | 1 321 196 |

15. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

15.1. Zobowiązania warunkowe

Zarówno na dzień 31 grudnia 2022 r., jak i na dzień 31 grudnia 2021 r. jednostka nie posiadała zobowiązań warunkowych.

15.2. Gwarancje otrzymane

Zarówno na dzień 31 grudnia 2022 r., jak i na dzień 31 grudnia 2021 r. jednostka posiadała gwarancje z tytułu poręczenia spłaty obligacji udzielone przez Granbero Holdings Limited.

| Typ finansowania | Nominalna kwota obligacji w tys. zł. na 31-12-2022 r. | Maksymalna kwota poręczenia w tys. zł. | Aktualna kwota poręczenia w tys. zł. |
|---|---|--|--------------------------------------|
| Emisja obligacji do kwoty 400 000 000 pod programem VII | | | |
| PT Seria | 45 000 | 720 000 | 45 000 |
| Emisja obligacji do kwoty 350 000 000 pod programem VIII | | | |
| Seria PPO | 50 000 | 630 000 | 50 000 |
| Seria PPP1 | 75 000 | | 75 000 |
| Seria PPP2 | 35 000 | | 35 000 |
| Seria PPR | 40 000 | | 40 000 |
| Seria PPP3 | 45 000 | | 45 000 |
| Seria PPP4 | 50 000 | | 50 000 |
| Seria PPS | 55 000 | | 55 000 |
| Emisja obligacji do kwoty 400 000 000 pod programem IX | | | |
| Seria PU1 | 35 000 | 720 000 | 35 000 |
| Seria PU2 | 285 000 | | 285 000 |
| Seria PU3 | 80 000 | | 80 000 |
| Emisja obligacji do kwoty 200 000 000 pod programem X | | | |
| Seria PW1 | 30 000 | 360 000 | 30 000 |
| Seria PW2 | 35 000 | | 35 000 |
| Seria PW3 | 135 000 | | 135 000 |
| PS | 50 000 | 90 000 | 50 000 |
| Razem (w tys. zł.) | 1 045 000 | 2 520 000 | 1 045 000 |

16. Konflikt zbrojny w Ukrainie

W ocenie kierownictwa spółki konflikt zbrojny w Ukrainie nie stanowi okoliczności, która mogłaby skutkować istotnym pogorszeniem sytuacji finansowej Spółki oraz negatywnie wpłynąć na założenie kontynuowania jej działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Kierownictwo będzie ściśle monitorować i śledzić wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na jej działalność, w tym na przyszłą sytuację finansową oraz wyniki finan

sowe i będzie dokładać starań, aby ograniczyć wszelkie potencjalne negatywne skutki dla Spółki, jej personelu i działalności.

17. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 3 lutego 2023 r., doszło do ostatecznego przydziału i emisji 30.000 obligacji serii PZ1 o wartości nominalnej 1000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 30.000.000 PLN, oznaczonych kodem ISIN PLGHLMC00552, z terminem wykupu 3 lutego 2026 r., oprocentowanych według stawki Wibor 6 miesięczny plus 5% marży, emitowanych w ramach XI programu emisji obligacji, zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez jedynego wspólnika Spółki, tj. Granbero Holdings Limited.

W dniu 16 lutego 2023 r. Emitent dokonał warunkowego przydziału 30.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 30.000.000 PLN. Ostateczny przydział i wydanie Obligacji zostaną dokonane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w dniu emisji zaplanowanym na 27 lutego 2023 r.

W dniu 27 lutego 2023 r., doszło do ostatecznego przydziału i emisji 30.000 obligacji serii PZ2 o wartości nominalnej 1000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 30.000.000 PLN, oznaczonych kodem ISIN PLGHLMC00552, z terminem wykupu 3 lutego 2026 r., oprocentowanych według stawki Wibor 6 miesięczny plus 5% marży, emitowanych w ramach XI programu emisji obligacji, zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez jedynego wspólnika Spółki, tj. Granbero Holdings Limited.

W dniu 6 marca 2023 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie emisji 180.000 obligacji serii PZ3, o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 180.000.000 PLN (stu osiemdziesięciu milionów złotych) („Obligacje”), emitowanych w ramach XI programu emisji obligacji, zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez jedynego wspólnika Spółki, tj. Granbero Holdings Limited. Obligacje zostaną oznaczone tym samym kodem, co wyemitowane przez Emitenta obligacje serii PZ1 oraz PZ2 (ISIN: PLGHLMC00552).

W dniu 9 marca 2023 r. Emitent dokonał warunkowego przydziału 180.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 180.000.000 PLN. Ostateczny przydział i wydanie Obligacji zostaną dokonane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w dniu emisji zaplanowanym na 23 marca 2023 r.

W dniu 23 marca 2023 r. doszło do ostatecznego przydziału i emisji 180.000 obligacji serii PZ3 o wartości nominalnej 1000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 180.000.000 PLN, oznaczonych kodem ISIN PLGHLMC00552, z terminem wykupu 3 lutego 2026 r., oprocentowanych według stawki Wibor 6 miesięczny plus 5% marży, emitowanych w ramach XI programu emisji obligacji, zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez jedynego wspólnika Spółki, tj. Granbero Holdings Limited.

W dniu 23 marca 2023 r. Spółka nabyła w celu umorzenia, następujące obligacje własne notowane na ASO BondSpot oraz na ASO GPW:

1. 7000 (słownie: siedemset) obligacji własnych serii PPO, zdematerializowanych i oznaczonych kodem ISIN: PLGHLMC00461, o wartości nominalnej 100 zł (słownie: sto złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 700.000 zł (słownie: siedemset tysięcy złotych), wyemitowanych przez Emitenta w dniu 9 kwietnia 2020 r.; oraz
2. 203 274 (słownie: dwieście trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt cztery) obligacji własnych serii PPR, zdematerializowanych i oznaczonych kodem ISIN: PLGHLMC00487, o wartości nominalnej 100 zł (słownie: sto złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 20.327.400 zł (słownie: dwadzieścia milionów trzysta dwadzieścia siedem tysięcy czterysta złotych), wyemitowanych przez Emitenta w dniu 31 lipca 2020 r.

Łączna wartość nominalna obligacji nabytych w dniu 23 marca 2023 r. w celu umorzenia wyniosła 21.027.400 zł (słownie: dwadzieścia jeden milionów dwadzieścia siedem tysięcy czterysta złotych).

17.1. Wykupy i nowe Emisje obligacji po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Tabela przedstawia obligacje wyrażone w wartościach nominalnych

| Stan na: | nominalna wartość początkowa | stan na 01-01- 2022 | stan na 31-12- 2022 | wykup obligacji po 31-12-2022 | emisje obligacji po 31- 12-2022 | stan na dzień przygotowania sprawozdania finansowego |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------------|--|---|
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| Program emisji obligacji 2016-2022 | | | | | | |
| Seria PG | 135 104 | 135 104 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seria PK | 30 502 | 30 502 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seria PL | 39 737 | 39 737 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seria PM | 30 000 | 30 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seria PN | 23 456 | 23 456 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seria PO | 85 000 | 85 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seria PP | 35 000 | 35 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seria PR | 30 000 | 30 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seria PQ | 14 889 | 14 889 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seria PPO | 50 000 | 50 000 | 50 000 | -700 | 0 | 49 300 |
| Seria PPP1 | 75 000 | 75 000 | 75 000 | 0 | 0 | 75 000 |
| Seria PPP2 | 35 000 | 35 000 | 35 000 | 0 | 0 | 35 000 |
| Seria PPR | 40 000 | 40 000 | 40 000 | -20 327 | 0 | 19 673 |
| Seria PPP3 | 45 000 | 45 000 | 45 000 | 0 | 0 | 45 000 |
| Seria PPP4 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 0 | 0 | 50 000 |
| Seria PS | 50 000 | 50 000 | 50 000 | 0 | 0 | 50 000 |
| Seria PPS | 55 000 | 55 000 | 55 000 | 0 | 0 | 55 000 |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Seria PT | 45 000 | 45 000 | 45 000 | 0 | 0 | 45 000 |
| Seria PU 1 | 35 000 | 35 000 | 35 000 | 0 | 0 | 35 000 |
| Seria PU 2 | 285 000 | 285 000 | 285 000 | 0 | 0 | 285 000 |
| Seria PU 3 | 80 000 | 80 000 | 80 000 | 0 | 0 | 80 000 |
| Seria PW 1 | 30 000 | 30 000 | 30 000 | 0 | 0 | 30 000 |
| Seria PW 2 | 35 000 | 35 000 | 35 000 | 0 | 0 | 35 000 |
| Seria PW 3 | 0 | 0 | 135 000 | 0 | 0 | 135 000 |
| Seria PZ1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 000 | 30 000 |
| Seria PZ2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 000 | 30 000 |
| Seria PZ3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 180 000 | 180 000 |
| RAZEM | 1 333 688 | 1 333 688 | 1 045 000 | -21 027 | 240 000 | 1 263 973 |

18. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie ze stosunku pracy wypłacone członkom Zarządu jednostki w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. wyniosło 487 tys. złotych. W analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego członkowie Zarządu jednostki pobrali wynagrodzenie w wysokości 383 tys. złotych.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej jednostki za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. wyniosło 650 tys. złotych. W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. poprzedniego roku obrotowego członkowie Rady Nadzorczej jednostki pobrali wynagrodzenie w wysokości 650 tys. złotych.

W obu porównywanych okresach, w odniesieniu do członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie wystąpiły świadczenia po okresie zatrudnienia, pozostałe świadczenia długoterminowe, świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy oraz płatności na bazie akcji.

| | Stan na: | 31-12-2022 | 31-12-2021 |
|---------------------------------------|----------|------------|------------|
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| Wynagrodzenia brutto Członków Zarządu | | 413 | 333 |
| Świadczenia dla Członków Zarządu | | 74 | 50 |
| Razem: | | 487 | 383 |
| Wynagrodzenia brutto Rady Nadzorczej | | 600 | 600 |
| Świadczenia dla Rady Nadzorczej | | 52 | 50 |
| Razem: | | 650 | 650 |

19. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych jednostki w poszczególnych okresach

| Rodzaj usługi | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| | <i>PLN'000</i> | <i>PLN'000</i> |
| Badanie rocznego sprawozdania finansowego sporządzonego wg MSSF oraz przegląd sprawozdania półrocznego | 390 | 376 |
| Razem | 390 | 376 |

20. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 31 marca 2023 roku.

Jeroen van der Toolen

Damian Woźniak

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

Jarosław Jukiel

Jarosław Zagórski

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Joanna Krawczyk-Nasiłowska

Arnold Neuville

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Jarosław Fiutowski

Członek Zarządu

Warszawa, 31 marca 2023 r.