



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 PRZEPIŹYWÓW 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 ujmują 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, ujmując 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 ujmując 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 ujmują 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. 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. 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 powiązаныmi, 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 zbieźnym 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 PLN'000
	Stan na 01-01-2022 PLN'000	wykup obligacji PLN'000	spłata odsetek PLN'000	wypłata z emisji PLN'000	dyskonto/koszty opłacone w okresie PLN'000	odsetki naliczone PLN'000	różnice kursowe PLN'000	wycena wg MSSF 9 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 PLN'000
	Stan na 01-01-2021 PLN'000	wykup obligacji PLN'000	spłata odsetek PLN'000	wypłata z emisji PLN'000	dyskonto/koszty opłacone w okresie PLN'000	odsetki naliczone PLN'000	różnice kursowe PLN'000	wycena wg MSSF 9 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.