



Ghelamco Invest Sp. z o.o.

Półroczne Skrócone Sprawozdanie Finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2023 roku

SPIS TREŚCI

| | |
|---|-----------|
| I. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 4 |
| II. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW..... | 6 |
| III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | 7 |
| IV. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM | 9 |
| V. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2023 | 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 skróconym sprawozdaniu finansowym, z uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi | 11 |
| 1.5. Zmiany zasad sporządzania sprawozdania finansowego | 11 |
| 2. Stosowane zasady rachunkowości..... | 12 |
| 2.1. Podstawa sporządzenia | 12 |
| 3. Kontynuacja działalności..... | 13 |
| 4. Istotne wartości oparte na szacunkach..... | 19 |
| 4.1. Znaczące szacunki | 19 |
| 5. Sprawozdawczość segmentowa..... | 20 |
| 6. Koszty zarządu w układzie rodzajowym..... | 20 |
| 7. Przychody finansowe | 20 |
| 8. Koszty finansowe | 21 |
| 9. Podatek dochodowy | 21 |
| 9.1. Podatek dochodowy odniesiony w wynik finansowy..... | 21 |
| 9.2. Saldo podatku odroczonego..... | 22 |
| 10. Aktywa finansowe – udzielone pożyczki..... | 23 |
| 11. Wyemitowane obligacje | 23 |
| 11.1. Noty do obligacji prezentowanych w zobowiązaniach sprawozdania z sytuacji finansowej | 23 |
| 12. Transakcje z jednostkami powiązаныmi | 25 |
| 12.1. Przychody z tytułu odsetek od pożyczek od jednostek powiązanych z tytułu odsetek..... | 26 |
| 12.2. Przychody od jednostek powiązanych z tytułu opłat za świadczenia związane z utrzymaniem salda 26 | |
| 12.3. Należności z tytułu pożyczek (kapitał + odsetki + opłaty za świadczenia związane z utrzymaniem salda) od jednostek powiązanych | 27 |
| 12.4. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych | 28 |
| 12.5. Koszty finansowe od jednostek powiązanych (jednostka dominująca) | 28 |
| 13. Instrumenty finansowe..... | 29 |

| | | |
|--------|---|----|
| 13.1. | Zarządzanie kapitałem | 29 |
| 13.2. | Wskaźnik zadłużenia | 29 |
| 13.3. | Kategorie instrumentów finansowych | 29 |
| 13.4. | Cele zarządzania ryzykiem finansowym | 30 |
| 13.5. | Ryzyko rynkowe | 30 |
| 13.6. | Zarządzanie ryzykiem walutowym | 30 |
| 13.7. | Zarządzanie ryzykiem stóp procentowych | 30 |
| 13.8. | Zarządzanie ryzykiem kredytowym | 31 |
| 13.9. | Zarządzanie ryzykiem płynności | 32 |
| 13.10. | Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych jednostki | 34 |
| 14. | Zmiany należności i zobowiązań finansowych oraz przepływy pieniężne z nimi związane | 36 |
| 15. | Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe | 39 |
| 15.1. | Zobowiązania warunkowe | 39 |
| 15.2. | Gwarancje otrzymane | 39 |
| 16. | Konflikt zbrojny w Ukrainie | 40 |
| 17. | Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego | 40 |
| 17.1. | Wykupy i nowe Emisje obligacji po zakończeniu okresu sprawozdawczego | 41 |
| 18. | Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej | 42 |
| 19. | Zatwierdzenie sprawozdania finansowego | 42 |

I. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2023 r.

| AKTYWA | Nota | Stan na | Stan na |
|---|------|------------------|------------------|
| | | 30-06-2023 | 31-12-2022 |
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| <i>Dane niebadane</i> | | | |
| AKTYWA | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Udzielone pożyczki | 10 | 1 051 034 | 979 200 |
| Rozliczenia międzyokresowe czynne | | 894 | 590 |
| Bieżące należności podatkowe | | - | 0 |
| Aktywa trwałe razem | | 1 051 928 | 979 790 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Udzielone pożyczki | 10 | 228 642 | 133 673 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 44 489 | 26 617 |
| Aktywa obrotowe razem | | 273 131 | 160 290 |
| Aktywa razem | | 1 325 059 | 1 140 080 |
| PASywa | Nota | Stan na | Stan na |
| | | 30-06-2023 | 31-12-2022 |
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| <i>Dane niebadane</i> | | | |
| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA | | | |
| Kapitał własny | | | |
| Kapitał podstawowy | | 25 150 | 25 150 |
| Kapitał rezerwowy | | 50 032 | 50 032 |
| (Straty)/ Zyski zatrzymane | | 10 361 | 2 119 |
| Razem kapitał własny | | 85 543 | 77 301 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Długoterminowe obligacje | 11 | 832 549 | 898 607 |
| Rezerwa na podatek odroczoney | | 12 433 | 10 923 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | | 844 982 | 909 530 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania | 12.4 | 4 652 | 3 420 |
| Bieżące zobowiązania podatkowe | | 28 | 29 |
| Krótkoterminowe obligacje | 11 | 389 790 | 149 538 |
| Rezerwy krótkoterminowe | | 64 | 263 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | | 394 534 | 153 250 |
| Zobowiązania razem | | 1 239 516 | 1 062 779 |
| Pasywa razem | | 1 325 059 | 1 140 080 |

Warszawa, 29 września 2023 roku

Paul Gheysens
Prezes Zarządu

Michael Gheysens
Członek Zarządu

Marie-Julie Gheysens
Członek Zarządu

Christiaan Heggerick
Członek Zarządu

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

Jarosław Zagórski
Członek Zarządu

Joanna Krawczyk - Nasiłowska
Członek Zarządu

Arnold Neuville
Członek Zarządu

Damian Woźniak
Członek Zarządu

Jarosław Fiutowski
Członek Zarządu

Rafał Gierczak
Członek Zarządu

II. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2023 r.

| SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | Nota | Okres zakończony | Okres zakończony |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| | | 30-06-2023 | 30-06-2022 |
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| | | <i>dane niebadane</i> | <i>dane niebadane</i> |
| Koszty zarządu | 5 | -944 | -1 289 |
| Strata na działalności operacyjnej | | -944 | -1 289 |
| Przychody z tytułu udzielonych pożyczek | | 78 903 | 67 426 |
| Pozostałe przychody finansowe | | 1 446 | 4 620 |
| Przychody finansowe razem | 7 | 80 349 | 72 046 |
| Odsetki od wyemitowanych obligacji wycenione w zamortyzowanym koszcie | | -68 413 | -53 193 |
| Pozostałe koszty finansowe | | -1 239 | - 2 536 |
| Koszty finansowe razem | 8 | -69 652 | -55 729 |
| Zysk przed opodatkowaniem | | 9 753 | 15 028 |
| Podatek dochodowy | 9 | -1 510 | -3 107 |
| ZYSK NETTO | | 8 243 | 11 921 |
| SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | | 8 243 | 11 921 |

Warszawa, 29 września 2023 roku

Paul Gheysens
Prezes Zarządu

Michael Gheysens
Członek Zarządu

Marie-Julie Gheysens
Członek Zarządu

Christiaan Heggerick
Członek Zarządu

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

Jarosław Zagórski
Członek Zarządu

Joanna Krawczyk - Nasiłowska
Członek Zarządu

Arnold Neuville
Członek Zarządu

Damian Woźniak
Członek Zarządu

Jarosław Fiutowski
Członek Zarządu

Rafał Gierczak
Członek Zarządu

III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2023 r.

| Nota | Okres zakończony | Okres zakończony |
|---|------------------|------------------|
| | 30-06-2023 | 30-06-2022 |
| | PLN'000 | PLN'000 |
| | dane niebadane | dane niebadane |
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | | |
| (Strata)/ Zysk netto za rok obrotowy | 8 243 | 11 921 |
| Korekty: | | |
| Koszt podatku dochodowego ujęty w wyniku | 1 510 | 3 107 |
| Koszty działalności finansowej ujęte w wyniku | 69 652 | 55 729 |
| Przychody z inwestycji ujęte w wyniku | -80 349 | -72 046 |
| | -944 | -1 289 |
| Zmiany w kapitale obrotowym: | | |
| (Zwiększenie) / zmniejszenie salda należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności | 0 | 0 |
| Zwiększenie/ (zmniejszenie) salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań | 1 233 | 1 262 |
| (Zwiększenie) / zmniejszenie salda rozliczeń międzyokresowych czynnych | 138 | 225 |
| Zwiększenie / (zmniejszenie) rezerw | -199 | -68 |
| Środki pieniężne wygenerowane na działalności operacyjnej | 228 | 130 |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 228 | 130 |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | | |
| Płatności z tytułu nabycia aktywów finansowych | -192 770 | -412 065 |
| Wpływy z wykupu aktywów finansowych i spłat pożyczek | 89 008 | 581 959 |
| Otrzymane odsetki i opłaty za udostępnienie kapitału | 16 030 | 80 657 |
| Prowizje z tytułu udzielenia i wcześniejszej spłaty pożyczek | 1 277 | 4 579 |
| Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej | -86 455 | 255 130 |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej | | |
| Wpływy z tytułu emisji papierów dłużnych | 240 000 | 135 000 |
| Wykup papierów dłużnych | -70 327 | -372 281 |
| Odsetki zapłacone | -53 378 | -42 342 |
| Płatności z tytułu kosztów emisji papierów dłużnych | -12 196 | -1 350 |
| Środki pieniężne netto wygenerowane na/wykorzystane z działalności finansowej | 104 099 | -280 973 |
| Zmniejszenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 17 872 | -25 713 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu sprawozdawczego | 26 617 | 73 967 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu sprawozdawczego | 44 489 | 48 254 |

Warszawa, dnia 29 września 2023 roku

 Paul Gheysens
 Prezes Zarządu

 Michael Gheysens
 Członek Zarządu

 Marie-Julie Gheysens
 Członek Zarządu

 Christiaan Heggerick
 Członek Zarządu

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

 Jarosław Zagórski
 Członek Zarządu

Joanna Krawczyk - Nasiłowska
Członek Zarządu

Arnold Neuville
Członek Zarządu

Damian Woźniak
Członek Zarządu

Jarosław Fiutowski
Członek Zarządu

Rafał Gierczak
Członek Zarządu

IV. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2023 r.

| | Kapitał podstawowy PLN'000 | Kapitał rezerwowy PLN'000 | (Straty)/ Zyski zatrzymane PLN'000 | Razem PLN'000 |
|--|----------------------------------|---------------------------------|--|------------------|
| Stan na 1 stycznia 2022 roku | 25 150 | 50 032 | -8 699 | 66 483 |
| Zysk netto za okres 01-06.2022 r.* | 0 | 0 | 11 921 | 11 921 |
| Suma całkowitych dochodów * | 0 | 0 | 11 921 | 11 921 |
| Przeniesienie zysku do kapitału rezerwowego* | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stan na 30 czerwca 2022 roku* | 25 150 | 50 032 | 3 222 | 78 404 |
| Stan na 31 grudnia 2022 roku | 25 150 | 50 032 | 2 119 | 77 301 |
| Zysk netto za okres 01-06.2023* | 0 | 0 | 8 243 | 8 243 |
| Suma całkowitych dochodów* | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stan na 30 czerwca 2023 roku* | 25 150 | 50 032 | 10 362 | 85 544 |

*Dane niebadane

Warszawa, 29 września 2023 roku

Paul Gheysens
Prezes Zarządu

Michael Gheysens
Członek Zarządu

Marie-Julie Gheysens
Członek Zarządu

Christiaan Heggerick
Członek Zarządu

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

Jarosław Zagórski
Członek Zarządu

Joanna Krawczyk - Nasiłowska
Członek Zarządu

Arnold Neuville
Członek Zarządu

Damian Woźniak
Członek Zarządu

Jarosław Fiutowski
Członek Zarządu

Rafał Gierczak
Członek Zarządu

V. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2023

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 projektowych (zwanymi też w sprawozdaniu jednostkami powiązаныmi), kontrolowanych przez jej udziałowca, tj. spółki 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 sporządzenia niniejszego półrocznego skróconego sprawozdania finansowego, skład organów zarządczych i nadzorujących jednostki jest następujący:

Zarząd:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Paul Gheysens | - Prezes Zarządu |
| Micheal Gheysens | - Członek Zarządu |
| Marie-Julie Gheysens | - Członek Zarządu |
| Christiaan Heggerick | - Członek 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 |
| Rafał Gierczak | - 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 30 czerwca 2023 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 projektowych.
3. Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych.

Spółka pozyskuje środki finansowe poprzez emisję obligacji, z których to środków udziela pożyczek na rzecz jednostek powiązanych prowadzących projekty deweloperskie na terenie Polski. Działalność Emitenta jest jednorodna, nie zaistniały przesłanki do sporządzenia informacji segmentowej.

Spółka nie posiada podmiotów zależnych.

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. Spółka nie posiada podmiotów zależnych.

MSR 24 wymaga m.in. aby informacje dotyczące związków i transakcji pomiędzy jednostkami powiązаныmi były ujawniane w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej, wspólnika lub inwestora, sporządzonym zgodnie z MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe.

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

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

1.5. Zmiany zasad sporządzania sprawozdania finansowego

Zasady sporządzania sprawozdania finansowego stosowane w półrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym oraz zasady rachunkowości stosowane przez Spółkę są zgodne z zasadami zastosowanymi przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r.

Emitent na bieżąco analizuje stosowane zasady (politykę) rachunkowości jak również zmiany w standardach lub ich interpretacje mając na celu ocenę czy zawarte w sprawozdaniu finansowym informacje o transakcjach, zdarzeniach i warunków na sytuację finansową, wynik finansowy, czy też przepływy pieniężne jednostki są przydatne i wiarygodne.

Zarząd poddaje analizie adekwatność prezentacji zdarzeń gospodarczych i prezentacji danych w sprawozdaniach finansowych.

2. Stosowane zasady rachunkowości

2.1. Podstawa sporządzenia

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości (MSR) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa („MSR 34”) oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego.

Ustawa o rachunkowości wskazuje dwie grupy podmiotów, które muszą obowiązkowo sporządzić sprawozdanie finansowe zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości („MSR”). Zaliczają się do nich: (i) emitenci papierów wartościowych (ii) banki. Ponadto zgodnie z Ustawą o rachunkowości spółka, której spółka dominująca sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe zgodnie z MSR może sporządzać sprawozdania zgodnie z MSR.

W związku z powyższym, obowiązek zastosowania MSSF UE mają emitenci papierów wartościowych, o których mowa w art. 4 rozporządzenia (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 roku w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości.

W dniu 3 marca 2014 roku Zarząd Emitenta podjął uchwałę na mocy której od dnia 31 grudnia 2013 roku Emitent sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF.

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.

3. Kontynuacja działalności

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

Na dzień 30 czerwca 2023 roku suma zobowiązań krótkoterminowych razem wyniosła 394.535 tys. zł (wliczając krótkoterminowe obligacje w kwocie 389.790 tys. zł) przy aktywach obrotowych w kwocie 273.131 tys. zł (wliczając środki pieniężne w kwocie 44.489 tys. zł) wykazując ujemny kapitał obrotowy netto w kwocie 121.404 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku Spółka wyemitowała obligacje serii PZ na łączną kwotę 240.000 tys. zł oraz dokonała wykupu obligacji na 70.327 tys. zł, w tym całkowity wykup serii PPO na kwotę 50.000 tys. zł oraz częściowy wykup serii PPR na kwotę 20.327 tys. zł.

- 1) niektóre Spółki Projektowe (tj. Podmiot Zależny Gwaranta przeznaczony do realizacji Projektu Inwestycyjnego, który (i) posiada nieruchomości, na której można realizować lub jest realizowany Projekt Inwestycyjny, lub (ii) zamierza zawrzeć umowę nabycia nieruchomości, na której realizowany będzie Projekt Inwestycyjny), którym Ghelamco Invest udzieliło pożyczek posiadają gotowe aktywa w postaci nieruchomości inwestycyjnych. Odnosząc się do jednostek powiązanych w sprawozdaniach finansowych Spółka rozumie je także jako Spółki Projektowe w rozumieniu warunków emisji obligacji. 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 2023-2026 wynika z charakteru działalności i postanowień umów podporządkowania finansowania udzielonego przez Spółkę/Emitenta czy inne spółki z Grupy Ghelamco spółatom 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 projektowych 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 Plac Vogla Sp. z o.o. – projekt Plac Vogla (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 Sp. z o.o. – projekt Groen Konstancin (projekt faza I zakończony, faza II w budowie, faza III- V faza nierozpoczęta), Ghelamco Bliskie Piaseczno - projekt Bliskie Piaseczno (projekt faza I zakończony, faza II w budowie), Ghelamco Craft Sp. z o.o. – projekt Craft (projekt zakończony), Estima Sp. z o.o. – projekt Kreo (projekt zakończony), 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 Towarowa Sp. z o.o. –

- projekt Vibe (projekt w fazie budowy), Kemberton Sp. z o.o. – projekt Vibe (projekt nierozpoczęty), Pianissima Sp. z o.o. – projekt Srebrna (projekt nierozpoczęty),
- 2) 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.
- 3) Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania terminy wymagalności krótkoterminowych zobowiązań (w wartości nominalnej) z tytułu wyemitowanych obligacji przedstawiają się następująco: serie PPP1, PPP2, PPP3, PPP4, PPR, oraz PPS w łącznej wartości 280 milionów zł – data zapadalności 15 stycznia 2024 roku.

W dniu 26 września 2023 roku Spółka dokonała emisji obligacji serii PZ4 w wartości nominalnej 340 milionów zł. Emisji ta, po uwzględnieniu obligacji wykupionych oraz kosztów emisji, pozwoliła na wygenerowanie nadwyżki środków pieniężnych. Środki pieniężne na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wynoszą w przybliżeniu 140 milionów zł.

W okresie od sporządzenia niniejszego sprawozdania do 15 stycznia 2024 roku kiedy przypada termin zapadalności obligacji o wartości 279.673 tys. zł Zarząd planuje kolejne emisje obligacji, oczekiwana jest również spłata pożyczek od spółek projektowych, w związku z wysoce prawdopodobną sprzedażą nieruchomości będących w posiadaniu tych spółek projektowych. Ponadto w związku z planowaną sprzedażą zrealizowanych projektów (w tym budynek hotelowy zlokalizowany w Warszawie o powierzchni ok. 22,6 tys m² zrealizowany przez spółkę projektową Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. THE HUB SKA, inwestycja mieszkaniowa Bliskie Piaseczno (faza I) o powierzchni ok. 9,5 tys. m² zrealizowana przez spółkę projektową Ghelamco Bliskie Piaseczno Sp. z o.o., inwestycja mieszkaniowa Groen Konstancin (faza II) o powierzchni ok. 7,6 tys. m² zrealizowana przez spółkę projektową Groen Konstancin I Sp. z o.o.) i w dalszej perspektywie refinansowaniem zakończonych projektów, takich jak projekt biurowy Kreo w Krakowie o powierzchni najmu ok. 24,6 tys. m² zrealizowany przez spółkę projektową Estima Sp. z o.o. przez oraz projekt biurowy Craft w Katowicach o powierzchni najmu ok. 26,8 tys. m² zrealizowany przez spółkę projektową Ghelamco Craft Sp. z o.o. , spółki projektowe wygenerują nadwyżkę środków pieniężnych, które Zarząd Spółki w części może wykorzystać do sfinansowania spłaty obligacji.

Mając na uwadze powyższe, na dzień 30 czerwca 2023 roku oraz na dzień sporządzenia śródrocznego sprawozdania finansowego, Zarząd uważa, że opisane powyżej plany są realne i wykonalne a wraz ze zdarzeniami już zaistniałymi przemawiają za tym, że nie istnieje ryzyko zagrożenia dla regulowania zobowiązań krótkoterminowych oraz 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 30 września 2024 r. | okres 3 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 30 czerwca 2023 r. | 44 489 | - | - | - | - | 44 489 |
| Emisja obligacji serii PZ4 dnia 26 września 2023 r. [kwota nominalna] | 340 000 | - | - | - | - | 340 000 |
| Wcześniejszy całkowity wykup obligacji serii PS w dniu 26 września 2023 r. [kwota nominalna] | - 50 000 | - | - | - | - - | 50 000 |
| Wcześniejszy częściowy wykup obligacji serii PT w dniu 26 września 2023 r. [kwota nominalna] | - 37 332 | - | - | - | - - | 37 332 |
| Wcześniejszy częściowy wykup obligacji serii PU2 w dniu 26 września 2023 r. [kwota nominalna] | - 116 326 | - | - | - | - - | 116 326 |
| Koszty emisji [dyskonto] | - 5 100 | - | - | - | - | -5 100 |
| Odsetki, prowizje i premia w związku z wcześniejszym wykupem PS, PT, PU2 | - 6 824 | - | - | - | - - | 6 824 |
| Pozostałe zmiany środków pieniężnych tj. Zmiana salda należności, koszty odsetek, koszty wykupu i inne koszty poniesione | - 26 169 | - | - | - | - - | 26 169 |

| | | | | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----|-----------|
| Środki pieniężne na dzień publikacji sprawozdania finansowego | 142 738 | - | - | - | - | - | 142 738 |
| Saldo / zapadalność / zobowiązania z tytułu emisji na dzień 30 czerwca 2023 r. | - 329 673 | - 445 000 | - 200 000 | - 240 000 | - - | - - | 1 214 673 |
| Emisja obligacji serii PZ4 w dniu 26 września 2023 r. | - | - | - | - - | 340 000 | - | 340 000 |
| Wcześniejszy całkowity wykup obligacji serii PS w dniu 26 września 2023 r. [kwota nominalna] | 50 000 | - | - | - | - | - | 50 000 |
| Wcześniejszy całkowity wykup obligacji serii PT w dniu 26 września 2023 r. [kwota nominalna] | - | 37 332 | - | - | - | - | 37 332 |
| Wcześniejszy całkowity wykup obligacji serii PU2 w dniu 26 września 2023 r. [kwota nominalna] | - | 116 326 | - | - | - | - | 116 326 |
| Saldo / zapadalność / zobowiązania z tytułu emisji na dzień publikacji sprawozdania finansowego | - 279 673 | - 291 342 | - 200 000 | - 240 000 | - 340 000 | - - | 1 351 015 |
| Nadwyżka (niedobór / luka płynnościowa) na 30 czerwca 2023 r. | - 285 183 | - 445 000 | - 200 000 | - 240 000 | - - | - - | 1 170 183 |
| Nadwyżka (niedobór / luka płynnościowa) na dzień publikacji sprawozdania finansowego | - 136 935 | - 291 342 | - 200 000 | - 240 000 | - 340 000 | - - | 1 208 277 |
| Należności na dzień 30 czerwca 2023 r. | 231 528 | 243 396 | 202 099 | 278 761 | 361 947 | | 1 317 731 |
| Pożyczki udzielone w okresie od 1 lipca 2023 r. do 30 września 2023 r. | 26 650 | 700 | 500 | 1 700 | 630 | | 30 180 |

| | | | | | | | | |
|--|---|----------------|----------------|----------------|--------|----------------|----------------|------------------|
| Odsetki narosłe w okresie od 1 lipca 2023 r. do 30 września 2023 r. | | 7 357 | 7 504 | 6 536 | | 8 780 | 10 861 | 41 038 |
| Splata kapitałów w okresie od 1 lipca 2023 r. do 30 września 2023 r. | - | 37 648 | - | - | - | - | - | 37 648 |
| Splata odsetek w okresie od 1 lipca 2023 r. do 30 września 2023 r. | - | 5 214 | - | - | - | - | - | 5 214 |
| Należności na dzień publikacji sprawozdania finansowego | | 222 674 | 251 599 | 209 135 | | 289 241 | 373 438 | 1 346 087 |
| Nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek projektowych na dzień 30 czerwca 2023 r. | - | 53 656 | - | 201 604 | 2 099 | 38 761 | 361 947 | 147 547 |
| Skumulowana nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek projektowych na dzień 30 czerwca 2023 r. | - | 53 656 | - | 255 260 | - | 214 400 | 147 547 | |
| Nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek projektowych na dzień publikacji sprawozdania finansowego | | 85 739 | - | 39 743 | 9 135 | 49 241 | 33 438 | 137 810 |
| Skumulowana nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek projektowych na dzień 30 czerwca 2023 r. | | 85 739 | | 45 996 | 55 131 | 104 372 | 137 810 | |
| Szacowane koszty odsetek od obligacji w kolejnych okresach | - | 125 173 | - | 15 514 | - | 83 070 | - | 48 990 |
| Szacowane otrzymane spłaty naliczonych odsetek od pożyczek udzielonych spółkom projektowym | | 21 607 | | 33 907 | | 47 906 | | 81 532 |
| | | | | | | | | 207 626 |
| | | | | | | | | 392 579 |

| | | | | | | | | | |
|--|---|---------|---|--------|---|---------|---------|---------|---------|
| Nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek projektowych na dzień 30 czerwca 2023 r. oraz odsetek | - | 17 828 | - | 21 350 | - | 26 028 | 81 783 | 222 959 | 239 536 |
| Skumulowana nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek projektowych na dzień 30 czerwca 2023 r. oraz odsetek | - | 17 828 | - | 39 177 | - | 65 206 | 16 577 | 239 536 | |
| 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. | | 100 000 | | - | | 100 000 | - | - | 200 000 |
| Szacowane koszty odsetek od powyższych emisji | - | 5 325 | - | 5 325 | - | 10 650 | - | 15 975 | - |
| Nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek projektowych na dzień 30 czerwca 2023 r. oraz potencjalnych i szacowanych minimalnych wartości emisji wymaganych dla utrzymania nadwyżki płynności oraz odsetek | | 76 847 | - | 26 675 | | 63 322 | 65 808 | - | 8 991 |
| Skumulowana nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek projektowych na dzień 30 czerwca 2023 r. oraz potencjalnych i szacowanych minimalnych wartości emisji wymaganych dla utrzymania nadwyżki płynności oraz odsetek | | 76 847 | | 50 173 | | 113 494 | 179 302 | | 170 311 |

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 2022.

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 1,279.7 mln PLN (na 31 grudnia 2022: 1,112.9 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 30 czerwca 2023 r. została oszacowana na podstawie ekspertyz 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., 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 określeniu stopy dyskontowanej dla umownych przepływów Spółka stosuje marżę kredytową na poziomie 7,44 p.a. (7,36% na koniec 31 grudnia 2022 r.).

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 usług finansowych polegającego na udzielaniu pożyczek. Spółka finansuje działalność spółek projektowych grupy Ghelamco prowadzących projekty deweloperskie na terenie Polski. Główni klienci Spółki przedstawieni są w nocie 12.1.

6. Koszty zarządu w układzie rodzajowym

| Nazwa rodzaju / Stan na: | 30-06-2023 | 30-06-2022 |
|--|------------|--------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Usługi obce, w tym | 334 | 649 |
| - koszty administracyjne | 29 | 470 |
| - tłumaczenia | 33 | 20 |
| - usługi audytorskie | 108 | 111 |
| - usługi księgowe/zarządzanie finansami | 55 | 45 |
| - usługi prawne | 106 | 0 |
| - pozostałe | 3 | 3 |
| Podatki i opłaty | 0 | 10 |
| Wynagrodzenia | 498 | 507 |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 69 | 75 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 43 | 48 |
| Razem | 944 | 1 289 |

7. Przychody finansowe

| Przychody finansowe/Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony: | 30-06-2023 | 30-06-2022 |
|---|------------|------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Pozostałe przychody finansowe: | | |
| - Odsetki dotyczące udzielonych pożyczek SPV | 65 855 | 45 259 |
| - Opłata za świadczenia związane z utrzymaniem salda | 13 048 | 14 484 |
| - Zmiana wartości godziwej udzielonych pożyczek | 154 | 7 683 |
| Przychody finansowe razem: | 79 057 | 67 426 |
| Pozostałe przychody finansowe: | | |
| - Prowizja za wcześniejszą spłatę udzielonych pożyczek | 445 | 2 972 |
| - Prowizja za udzielenie pożyczki | 832 | 1 607 |
| - Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi | 15 | 41 |

| | | |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Pozostałe przychody finansowe razem: | 1 292 | 4 620 |
| Razem | 80 349 | 72 046 |

8. Koszty finansowe

| Koszty finansowe/Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony: | 30-06-2023 | 30-06-2022 |
|--|---------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Koszty odsetkowe: | | |
| - Odsetki od wyemitowanych obligacji | 61 792 | 46 213 |
| - Koszty emisji obligacji rozliczane w czasie | 5 837 | 7 551 |
| - Wycena wyemitowanych obligacji w zamortyzowanym koszcie | 784 | -571 |
| Koszty odsetkowe razem od zobowiązań finansowych: | 68 413 | 53 193 |
| Pozostałe koszty finansowe: | | |
| - Wynagrodzenie z tytułu udzielonego poręczenia Granbero | 892 | 872 |
| - Premia za przedterminowy wykup obligacji | 176 | 1 360 |
| - Pozostałe koszty finansowe | 171 | 304 |
| - Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi | 0 | 0 |
| Pozostałe koszty finansowe razem: | 1 239 | 2 536 |
| Razem | 69 652 | 55 729 |

9. Podatek dochodowy

9.1. Podatek dochodowy odniesiony w wynik finansowy

| Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony: | 30-06-2023 | 30-06-2022 |
|---|---------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Podatek odroczony | -1 510 | -3 107 |
| Koszt podatkowy ogółem ujęty w okresie 6 m-cy z działalności kontynuowanej | -1 510 | -3 107 |

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej kształtuje się jak poniżej:

| Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony: | 30-06-2023 | 30-06-2022 |
|---|--------------|--------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Zysk przed opodatkowaniem | 9 753 | 15 028 |
| Koszt podatku dochodowego wg stawki 19% (2021 19%) | 1 853 | 2 855 |
| Przychody (-)/ Koszty (+) niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe) | -343 | 252 |
| Nieutworzone aktywo z tytułu podatku odroczonego od strat podatkowych | 0 | 0 |
| Koszt podatku dochodowego | 1 510 | 3 107 |
| | 15% | 21% |

9.2. Saldo podatku odroczonego

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

| Stan na | 30-06-2023 | 31-12-2022 |
|---|---------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | 25 160 | 16 690 |
| Rezerwa na podatek odroczonego | 37 593 | 27 613 |
| Rezerwa na podatek odroczonego per saldo | 12 433 | 10 923 |

| Okres zakończony | 30-06-2023 | | | 31-12-2022 | | |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| | 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 | 4 132 | 1 599 | 5 731 | 2 985 | 1 147 | 4 132 |
| Rezerwy na koszty | 49 | -36 | 13 | 26 | 23 | 49 |
| Strata podatkowa podlegająca odliczeniu | 2 895 | 690 | 3 585 | 6 740 | -3 845 | 2 895 |
| Niezrealizowane różnice kursowe | -28 | 28 | 0 | -21 | -7 | -28 |
| Należności z tytułu odsetek / pożyczek | -27 584 | -10 009 | -37 593 | -26 753 | -833 | -27 584 |
| Wycena instrumentów finansowych | 7 953 | -13 | 7 940 | 6 273 | 1 681 | 7 953 |
| Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego do odliczenia w ciągu 5 lat | 1 660 | 6 231 | 7 891 | 1 964 | -304 | 1 660 |
| Razem aktywa (rezerwy) z tytułu podatku odroczonego | -10 923 | -1 510 | -12 433 | -8 786 | -2 138 | -10 923 |

9.2.1. Terminy wygaśnięcia strat podatkowych

| | Strata do rozpoznania | Rok wygaśnięcia straty | | | | | Razem |
|----------------------|-----------------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| | | 2023 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | |
| 2018 - koszyk ogólny | 9 864 | 9 864 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 864 |
| 2021 | 5 372 | 0 | 2 686 | 2 686 | 0 | 0 | 5 372 |
| 2023 | 3 635 | 0 | 0 | 0 | 1 818 | 1 817 | 3 635 |
| | 18 871 | 9 864 | 2 686 | 2 686 | 1 818 | 1 817 | 18 871 |

10. Aktywa finansowe – udzielone pożyczki

| Stan na | 30-06-2023 | 31-12-2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Inwestycje - pożyczki wykazane według | wartości godziwej | wartości godziwej |
| Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym | 1 279 679 | 1 112 873 |
| Aktywa trwale i obrotowe razem: | 1 279 679 | 1 112 873 |
| Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym | 228 642 | 133 673 |
| Aktywa obrotowe | 228 642 | 133 673 |
| Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym | 1 051 034 | 979 200 |
| Aktywa trwale | 1 051 034 | 979 200 |

Jednostka posiada należności z tytułu pożyczek udzielonych spółkom projektowym z Grupy Ghelamco stanowiące źródło dochodu ze zmiennego oprocentowania. Średnia nominalna stopa oprocentowania tych papierów wartościowych wynosi 15,66% rocznie (13,07% w pierwszym półroczu 2022). Daty zapadalności udzielonych pożyczek wynoszą od 10 miesięcy do 36 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Aktywa te nie są przeterminowane.

Spółka rozpoznała w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2023 r. zysk z tytułu wyceny udzielonych pożyczek do wartości godziwej w wysokości 154 tys. zł. (7.683 tys. zł. w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r.), który został zaprezentowany w przychodach finansowych.

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

11. Wyemitowane obligacje

| Stan na | 30-06-2023 | 31-12-2022 |
|--|------------------|------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Zabezpieczone poręczeniem udziałowca – wg kosztu zamortyzowanego | | |
| Obligacje krótkoterminowe | 389 790 | 149 538 |
| Obligacje długoterminowe | 832 549 | 898 607 |
| Obligacje ogółem | 1 222 339 | 1 048 144 |

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 | 30-06-2023 | 31-12-2022 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Zabezpieczone poręczeniem udziałowca | | |
| długoterminowe | 935 000 | 995 000 |

| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| od 1 roku do 5 lat | 935 000 | 995 000 |
| od 5 lat | 0 | 0 |
| krótkoterminowe (do 1 roku) | 279 673 | 50 000 |
| Razem | 1 214 673 | 1 045 000 |

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

| obligacje | 30-06-2023 | 31-12-2022 |
|--------------|------------------|------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| PLN | 1 214 673 | 1 045 000 |
| Razem | 1 214 673 | 1 045 000 |

11.1.3. Obligacje według rodzaju stopy procentowej

| obligacje | o zmiennym oprocentowaniu | | o stałym oprocentowaniu | | Razem | |
|-------------------|---------------------------|------------|-------------------------|------------|------------|------------|
| | 30-06-2023 | 31-12-2022 | 30-06-2023 | 31-12-2022 | 30-06-2023 | 31-12-2022 |
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| Wartość nominalna | 954 673 | 785 000 | 260 000 | 260 000 | 1 214 673 | 1 045 000 |
| Wartość księgowa | 957 349 | 784 829 | 264 991 | 263 315 | 1 222 339 | 1 048 144 |

11.1.4. Obligacje niewykupione na dzień 30 czerwca 2023 roku

| | Wartość na dzień 30-06-2023 | Data subskrypcji | Termin wykupu | Stopa bazowa | Marża |
|------------------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------|--------------|-------|
| | PLN | | | | |
| | PLN'000 | | | | |
| Program emisji obligacji 2020-2023 | | | | | |
| 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 | 19 673 | 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% |
| Seria PZ 1 | 30 000 | 2023-02-03 | 2026-02-03 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Seria PZ 2 | 30 000 | 2023-02-27 | 2026-02-03 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Seria PZ 3 | 180 000 | 2023-03-23 | 2026-02-03 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Razem | 1 214 673 | | | | |

11.1.5. Obligacje wyemitowane w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2023 roku i wykupione od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku

| Stan na: | wartość początkowa | stan na 01-01-2023 | sprzedaż do 30-06-2023 | wykup do 30-06-2023 | stan na 30-06-2023 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|---------------------|--------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| Program emisji obligacji 2020-2023 | | | | | |
| Seria PPO | 50 000 | 50 000 | | 50 000 | 0 |
| Seria PPP1 | 75 000 | 75 000 | | 0 | 75 000 |
| Seria PPP2 | 35 000 | 35 000 | | 0 | 35 000 |
| Seria PPR | 40 000 | 40 000 | | 20 327 | 19 673 |
| 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 | | 0 | 30 000 |
| Seria PW 2 | 35 000 | 35 000 | | 0 | 35 000 |
| Seria PW 3 | 135 000 | 135 000 | | 0 | 135 000 |
| Seria PZ 1 | 30 000 | | 30 000 | 0 | 30 000 |
| Seria PZ 2 | 30 000 | | 30 000 | 0 | 30 000 |
| Seria PZ 3 | 180 000 | | 180 000 | 0 | 180 000 |
| Razem | 1 285 000 | 1 045 000 | 240 000 | 70 327 | 1 214 673 |

Zestawienie wykupionych obligacji po zakończeniu okresu sprawozdawczego znajduje się w nocie 17.1.

12. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Spółka udzieliła pożyczek spółkom projektowym grupy Ghelamco, które prowadzą działalność deweloperską. Lista jednostek powiązanych znajduje się w sprawozdaniu jednostki dominującej.

12.1. Przychody z tytułu odsetek od pożyczek od jednostek powiązanych z tytułu odsetek

| Jednostka powiązana / Za okres 6 miesięcy zakończony: | 30-06-2023 | 30-06-2022 |
|---|---------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Estima Sp. z o.o. | 4 154 | 2 050 |
| Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The Hub SKA | 2 828 | 7 943 |
| Dahlia W24 sp. z o.o. | 0 | 0 |
| Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. | 20 | 141 |
| Ghelamco Bliskie Piaseczno Sp. z o.o. | 1 138 | 310 |
| Ghelamco The Bridge Sp. z o.o. | 13 697 | 5 150 |
| Tilia Bis Sp. z o.o. | 0 | 0 |
| Ghelamco SBP Sp. z o.o. | 4 182 | 3 071 |
| Ghelamco Foksal Sp. z o.o. | 167 | 1 093 |
| Prima Bud Sp. z o.o. | 0 | 731 |
| Ghelamco Postępu Sp. z o.o. | 1 734 | 652 |
| Ghelamco Plac Grzybowski Sp. z o.o. | 1 313 | 801 |
| Ghelamco Plac Vogla Sp. z o.o. | 171 | 1 420 |
| Groen Konstancin I Sp. z o.o. | 1 561 | 1 313 |
| Ghelamco Port Żerański Sp. z o.o. | 496 | 342 |
| Ghelamco Wronia Sp. z o.o. | 9 319 | 5 232 |
| Sobieski Towers sp. z o.o. | 3 668 | 2 352 |
| Abisal sp. z o.o. | 3 254 | 2 178 |
| Kemberton Sp. z o.o. | 9 | 70 |
| Ghelamco Craft Sp. z o.o. | 3 246 | 1 132 |
| Ghelamco NCł Sp. z o.o. | 3 221 | 2 340 |
| Apollo Invest Sp. z o.o. | 5 715 | 6 201 |
| Pianissima Sp. z o.o. | 13 | 6 |
| Erato sp. z o.o. | 30 | 0 |
| Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. | 5 918 | 731 |
| Ghelamco Arifa Sp. z o.o. | 0 | 0 |
| Razem przychody z tytułu odsetek od pożyczek | 65 855 | 45 259 |

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 2,2226% do 4,8774%.

| Jednostka powiązana / Za okres 6 miesięcy zakończony: | 30-06-2023 | 30-06-2022 |
|---|------------|------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Estima Sp. z o.o. | 824 | 684 |
| Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The Hub SKA | 489 | 3 735 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. | 4 | 39 |
| Ghelamco Bliskie Piaseczno Sp. z o.o. | 216 | 96 |
| Ghelamco The Bridge Sp. z o.o. | 3 050 | 1 288 |
| Tilia Bis Sp. z o.o. | 0 | 0 |
| Ghelamco SBP Sp. z o.o. | 729 | 790 |
| Ghelamco Foksal Sp. z o.o. | 33 | 324 |
| Prima Bud Sp. z o.o. | 0 | 212 |
| Ghelamco Postępu Sp. z o.o. | 303 | 177 |
| Ghelamco Plac Grzybowski Sp. z o.o. | 259 | 216 |
| Ghelamco Plac Vogła Sp. z o.o. | 29 | 363 |
| Groen Konstancin I Sp. z o.o. | 273 | 375 |
| Ghelamco Port Żerański Sp. z o.o. | 85 | 91 |
| Ghelamco Wronia Sp. z o.o. | 1 842 | 1 346 |
| Sobieski Towers sp. z o.o. | 639 | 610 |
| Abisal sp. z o.o. | 562 | 562 |
| Kemberton Sp. z o.o. | 2 | 23 |
| Ghelamco Craft Sp. z o.o. | 643 | 376 |
| Ghelamco NCł Sp. z o.o. | 570 | 610 |
| Apollo Invest Sp. z o.o. | 1 298 | 2 372 |
| Pianissima Sp. z o.o. | 2 | 2 |
| Erato sp. z o.o. | 5 | 0 |
| Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. | 1 191 | 193 |
| Razem przychody z tytułu opłat za udostępnienie kapitału | 13 048 | 14 484 |

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 jednostkom 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 15,27 % do 16,17 %.

| Nazwa jednostki powiązanej / Stan na | 30-06-2023 | 31-12-2022 |
|--|------------|------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Ghelamco GP 11 sp. z o.o. The Hub S.K.A. | 60 020 | 12 478 |
| Ghelamco Bliskie Piaseczno Sp. z o.o. | 10 887 | 13 088 |
| Ghelamco The Bridge Sp. z o.o. | 278 760 | 239 483 |
| Ghelamco SBP Sp. z o.o. | 82 425 | 88 237 |
| Ghelamco Foksal Sp. z o.o. | 0 | 1 608 |
| Ghelamco Postępu Sp. z o.o. | 29 206 | 37 153 |
| Ghelamco Plac Grzybowski Sp. z o.o. | 28 974 | 25 732 |
| Ghelamco Plac Vogła Sp. z o.o. | 3 204 | 2 270 |
| Groen Konstancin I Sp. z o.o. | 28 710 | 26 091 |
| Ghelamco Port Żerański Sp. z o.o. | 9 800 | 8 999 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Ghelamco Wronia Sp. z o.o. | 179 919 | 165 955 |
| Sobieski Towers sp. z o.o. | 76 836 | 70 701 |
| Ghelamco NCŁ Sp. z o.o. | 64 104 | 83 229 |
| Abisal sp. z o.o. | 66 167 | 62 351 |
| Ghelamco Craft Sp. z o.o. | 83 734 | 38 775 |
| Apollo Invest Sp. z o.o. | 118 365 | 105 751 |
| Kemberton Sp. z o.o. | 251 | 0 |
| Estima Sp. z o.o. | 98 723 | 66 495 |
| Prima Bud Sp. z o.o. | 0 | 0 |
| Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. | 0 | 3 981 |
| Pianissima sp. z o.o. | 227 | 212 |
| Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. | 96 867 | 98 036 |
| Erato Sp. z o.o. | 552 | 457 |
| RAZEM | 1 317 731 | 1 151 082 |
| Wycena według wartości godziwej | -38 055 | -38 209 |
| Należności z tytułu udzielonych pożyczek ujęte w bilansie | 1 279 676 | 1 112 873 |

12.4. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych

| Nazwa jednostki powiązanej / Stan na | 30-06-2023 | 31-12-2022 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Granbero Holdings Limited | 4 328 | 3 436 |
| RAZEM | 4 328 | 3 436 |

12.5. Koszty finansowe od jednostek powiązanych (jednostka dominująca)

| Jednostka powiązana / Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony: | 30-06-2023 | 30-06-2022 |
|--|------------|------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Granbero Holdings Limited- poręczenie | 892 | 872 |
| RAZEM | 892 | 872 |

Spółka otrzymała poręczenia od Udziałowca (Granbero Holdings Limited) będące zabezpieczeniem obligacji wyemitowanych przez Spółkę. Łączna wartość sumy gwarancyjnej na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosi 3.745.152 tys. zł. Wartość nominalna kapitałów wyemitowanych obligacji objętych poręczeniem na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosi 1.214.673 tys. zł.

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 zmieniła 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 30 czerwca 2023 i 31 grudnia 2022 kształtuje się następująco:

| Stan na | 30-06-2023 | 31-12-2022 |
|---|------------|------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Zadłużenie | 1 226 991 | 1 051 564 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 44 489 | 26 617 |
| Zadłużenie netto | 1 182 502 | 1 024 947 |
| Kapitał własny | 85 543 | 77 301 |
| Stosunek zadłużenia netto do kapitału własnego | 14 | 13 |

13.3. Kategorie instrumentów finansowych

| Stan na | 30-06-2023 | 31-12-2022 |
|---|------------------|------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Aktywa finansowe | 1 324 165 | 1 139 490 |
| Udzielone pożyczki - wyceniane w wartości godziwej | 1 279 676 | 1 112 873 |
| Środki pieniężne - wyceniane według zamortyzowanego kosztu | 44 489 | 26 617 |
| Zobowiązania finansowe | 1 226 991 | 1 051 564 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania - wyceniane według zamortyzowanego kosztu | 4 652 | 3 420 |
| Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji - wyceniane według zamortyzowanego kosztu | 1 222 339 | 1 048 144 |

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) 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 30 czerwca 2023 r. oraz na koniec 2022 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/nizsze, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wynik finansowy jednostki za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r. nie zmieniłby się (za okres zakończony 30 czerwca 2022 r.: o 255 tys. zł). Na dzień 30 czerwca 2023 r. Spółka nie posiada 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 jednostkom 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 12.9.

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 punktów procentowych, co odzwierciedla ocenę kierownictwa co do prawdopodobnej zmiany stóp procentowych.

Gdyby stopy procentowe były o 5 punktów procentowych wyższe/niższe, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wynik finansowy jednostki za okres 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r. zwiększyłby się/zmniejszyłby się o 6.164 tys. zł (za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.: o 9.459 tys. zł). Zmianę tę spowodowałyby przede wszystkim narażenia jednostki na ryzyko zmiennego oprocentowania wyemitowanych obligacji oraz udzielonych pożyczek.

13.8. Zarządzanie ryzykiem kredytowym

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

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

Spółki projektowe (tj. jednostki powiązane w rozumieniu MSR 24) 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 30 czerwca 2023 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. | 21,2% |
| Ghelamco Wronia Sp. z o.o. | 13,7% |
| Apollo Invest Sp. z o.o. | 9,0% |
| Estima Sp. z o.o. | 7,5% |
| Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. | 7,4% |
| Ghelamco Craft Sp. z o.o. | 6,4% |
| Ghelamco SBP Sp. z o.o. | 6,3% |
| Abisal sp. z o.o. | 5,0% |

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 30 czerwca 2023 roku wyniosła 44.486 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.

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.

Zarządzając ryzykiem płynności, Zarząd na bieżąco analizuje i w upewnia się czy jednostka posiada wystarczającą płynność umożliwiającą obsługę zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji. Jeśli dostępna jest nadwyżka płynności, wówczas Zarząd rozważa, czy i do których spółek projektowych alokować dostępne środki.

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 30 czerwca 2023 r. | | | | | | | |
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | 11,97% | 2 972 | 27 523 | 103 632 | 1 058 287 | 0 | 1 192 414 |
| Instrumenty o stałej stopie procentowej | 5,97% | 7 701 | 0 | 267 829 | 0 | 0 | 275 530 |
| 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 |

*Średnia nominalna stopa procentowa

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 tabeli 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 30 czerwca 2023 r. | | | | | | |
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | 15,66% | 0 | 0 | 449 581 | 1 072 191 | 1 521 771 |
| Stan na 31 grudnia 2022 r. | | | | | | |
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | 15,92% | 0 | 0 | 565 162 | 842 861 | 1 408 023 |

*Średnia nominalna efektywna stopa procentowa

13.10. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych jednostki

Na dzień 30.06.2023 roku udzielone pożyczki wyceniane są w wartości godziwej.

| Opis | Stan na 30-06-2023 | | | Stan na: 31-12-2022 | | |
|---|-----------------------------|----------------------------|----------|-----------------------------|----------------------------|----------|
| | Wartość księgową PLN'000 | Wartość godziwa PLN'000 | * | Wartość księgową PLN'000 | Wartość godziwa PLN'000 | * |
| Aktywa finansowe: | | | | | | |
| Aktywa finansowe długo i krótkoterminowe łącznie: | | | | | | |
| - środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 44 489 | 44 489 | | 26 617 | 26 617 | |
| - pożyczki | 1 279 676 | 1 279 676 | 3 | 1 112 873 | 1 112 873 | 3 |
| Razem | 1 324 165 | 1 324 165 | | 1 139 490 | 1 139 490 | |
| Zobowiązania finansowe: | | | | | | |
| Zobowiązania finansowe wyceniane po zamortyzowanym koszcie długo i krótkoterminowe łącznie: | | | | | | |
| - obligacje | 1 222 339 | 1 217 117 | 3 | 1 045 194 | 1 034 909 | 3 |
| Razem | 1 222 339 | 1 217 117 | 3 | 1 045 194 | 1 034 909 | 3 |

* Poziom 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 1.077.947 tys. PLN (na 31 grudnia 2022 r. 974.175 tys. PLN), szacowane na kontraktowe daty zapadalności odsetki i opłaty za świadczenia związane z utrzymaniem salda w łącznej wysokości 239.784 tys. PLN (na 31 grudnia 2022 r. 433.848 tys. PLN), z tego odpowiednio odsetki w wysokości 197.857 tys. PLN i 41.927 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 30 czerwca 2023 roku, w zależności od daty umownego przepływu pieniężnego,

poziom stopy wolnej od ryzyka kształtował się dla przepływów w PLN na poziomie od 5,46% p.a. do 6,82% p.a. (w roku 2022 od 6,46 p.a. do 7,16 p.a.).

Z kolei marża dyskontowa na poziomie 7,44% p.a. (na 31 grudnia 2022 r. 7,36%) 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 2023 roku 6,44% p.a. (w roku 2022 5,79% p.a.)

- 2) dane wejściowe nieobserwowalne:
 - b) marżę Gwaranta wyemitowanych obligacji 0,5% p.a. (odpowiednio na koniec roku 2022),
 - c) oczekiwaną przez Spółkę stopę zysku 0,5% p.a., (odpowiednio na koniec roku 2022),
 - d) korektę odzwierciedlającą ocenę Spółki w zakresie specyficznych ryzyk dotyczących spowolnienia gospodarczego i oczekiwań inwestorów - szacowany dodatkowy wzrost kosztów finansowania w 2023 roku wynosi 0,00% p.a. (w roku 2022 0,57% 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 klasyfikowane.

Istotne problemy z wyceną są zgłaszane Komitetowi Audytu.

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

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

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

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

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

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

Wrażliwość wyceny do wartości godziwej

Gdyby marża kredytowa użyta do wyliczenia stopy dyskontowej była o 0,5 punktu procentowego wyższa, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wartość godziwa aktywów finansowych zmniejszyłaby się o 175 tys. zł, a wynik finansowy jednostki za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r. zmniejszyłby się o 142 tys. zł. Analogicznie, gdyby marża kredytowa użyta do wyliczenia stopy dyskontowej była o 0,5 punktu procentowego niższa, to wartość godziwa aktywów finansowych zmniejszyłby się o 158 tys. zł, a zysk netto zmniejszyłby się o 128 tys. zł.

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

Na dzień 30 czerwca 2023 r. i 31 grudnia 2022 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,

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

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

| | przepływy pieniężne | | | | | | zmiany niepieniężne | | | | | Stan na 30-06-2023 PLN'000 | | | |
|--|-----------------------|---------------------|----------------|-------------------|--|-----------------|----------------------|---|-----------------|------------------|---------------|----------------------------------|-----------|------------|------------------|
| | Stan na 01-01-2023 | 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) | 1 112 873 | - | 89 008 | - | 13 183 | 192 770 | - | 2 847 | - | 1 277 | 65 855 | 13 048 | 17 | 154 | 1 279 679 |
| Razem | 1 112 873 | - | 89 008 | - | 13 183 | 192 770 | - | 2 847 | - | 1 277 | 65 855 | 13 048 | 17 | 154 | 1 279 679 |

| | przepływy pieniężne | | | | | | zmiany niepieniężne | | | | | stan na 31-12-2022 PLN'000 |
|---|-----------------------|---------------------|-----------------|-------------------|--|-----------------|----------------------|---|-----------------|------------------|------------------|-------------------------------|
| | 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 | |

Poniższa tabela prezentuje efekt zmian zobowiązań finansowych 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 30-06-2023 |
|--|---------------------|-----------------|----------------|------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------|------------------|--|--|--------------------|
| | Stan na 01-01-2023 | wykup obligacji | spłata odsetek | wypłata z emisji | dyskonto/koszty opłacone w okresie | odsetki naliczone | różnice kursowe | wycena wg MSSF 9 | | | |
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| zobowiązania finansowe z tyt. obligacji (kapitał + odsetki-minus dyskonto) | 1 064 429 | -70 327 | -53 378 | 240 000 | 0 | 61 792 | 0 | 784 | 0 | 0 | 1 243 300 |
| koszty emisji rozliczane w czasie + dyskonto | -16 285 | 0 | 0 | -4 908 | -5 223 | 0 | -382 | 0 | 0 | 5 837 | -20 961 |
| Razem | 1 048 145 | -70 327 | -53 378 | 235 092 | -5 223 | 61 792 | -382 | 784 | 0 | 5 837 | 1 222 340 |

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

15. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

15.1. Zobowiązania warunkowe

Zarówno na dzień 30 czerwca 2023 r., jak i na dzień 31 grudnia 2022 r. jednostka nie posiadała zobowiązań warunkowych.

15.2. Gwarancje otrzymane

Zarówno na dzień 30 czerwca 2023 r., jak i na dzień 31 grudnia 2022 r. jednostka posiadała gwarancje z tytułu poręczenia spłaty obligacji udzielone przez Granbero Holdings Limited (Gwarant).

| Typ finansowania | Nominalna kwota obligacji w tys. zł. na 30-06-2023 r. | Maksymalna kwota poręczenia w tys. zł. | Aktualna kwota poręczenia w tys. zł. |
|---|---|--|--------------------------------------|
| Emisja obligacji do kwoty 400 000 000 PLN pod programem VII | | | |
| PT Seria | 45 000 | 720 000 | 45 000 |
| Emisja obligacji do kwoty 350 000 000 PLN pod programem VIII | | | |
| Seria PPP1 | 75 000 | 630 000 | 75 000 |
| Seria PPP2 | 35 000 | | 35 000 |
| Seria PPR | 19 673 | | 19 673 |
| 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 PLN 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 PLN pod programem X | | | |
| Seria PW1 | 30 000 | 360 000 | 30 000 |
| Seria PW2 | 35 000 | | 35 000 |
| Seria PW3 | 135 000 | | 135 000 |
| Emisja obligacji do kwoty 150 000 000 EUR pod programem XI | | | |
| Seria PZ1 | 30 000 | 1 225 152 | 30 000 |
| Seria PZ2 | 30 000 | | 30 000 |
| Seria PZ3 | 180 000 | | 180 000 |
| PS | 50 000 | 90 000 | 50 000 |
| Razem (w tys. zł.) | 1 214 673 | 3 745 152 | 1 214 673 |

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

17. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 26 września 2023 r. Spółka podjęła uchwałę o emisji 65.000 (słownie: sześćdziesiąt pięć tysięcy) sztuk obligacji serii PZ5 (oznaczonych kodem ISIN: PLGHLMC00578), o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 65.000.000 zł (słownie: sześćdziesiąt pięć milionów złotych).

W dniu 26 września 2023 r. Spółka dokonała emisji 340.000 (słownie: trzysta czterdzieści tysięcy) sztuk obligacji serii PZ4 (oznaczonych kodem ISIN: PLGHLMC00560), o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 340.000.000 zł (słownie: trzysta czterdzieści milionów złotych) z datą wykupu 26 marca 2027 r. oprocentowanych według stawki Wibar 6 miesięczny plus 5% marży, emitowanych w ramach XI programu emisji obligacji.

W dniu 26 września 2023 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu 50.000 (słownie: pięćdziesiąt tysięcy) sztuk obligacji serii PS (oznaczonych kodem ISIN: PLGHLMC00503), o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 50.000.000 zł (słownie: pięćdziesiąt milionów w złotych), wyemitowanych w dniu 25 września 2020 r. z terminem ich wykupu w dniu 25 września 2024.

W dniu 26 września 2023 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu 37.332 (słownie: trzydzieści siedem tysięcy trzysta trzydzieści dwa) sztuk obligacji serii PT (oznaczonych kodem ISIN: PLGHLMC00511), o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 37.332.000,00 zł (słownie: trzydzieści siedem milionów trzysta trzydzieści dwa tysiące złotych), wyemitowanych w dniu 16 grudnia 2020 r. z terminem ich wykupu w dniu 16 grudnia 2024. Kwota nominalna emisji serii PT wynosiła w dacie emisji 45.000.000 zł (słownie: czterdzieści pięć milionów złotych).

W dniu 26 września 2023 r. Spółka dokonała w przedterminowego wykupu 116.326 (słownie: sto szesnaście tysięcy trzysta dwadzieścia sześć) sztuk obligacji serii PU2, (oznaczonych kodem ISIN: PLGHLMC00529), o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej 116.326.000

zł (słownie: sto szesnaście milionów trzysta dwadzieścia sześć tysięcy złotych), wyemitowanych w dniu 25 marca 2021 r. z terminem wykupu w dniu 16 grudnia 2024. Kwota nominalna emisji zasymilowanej serii PU wynosiła w datach emisji łącznie 285.000.000 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt pięć milionów złotych).

W dniu 25 września 2023 r. Spółka powzięła informację o zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu sporządzonego w związku ofertami publicznymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej do 2.500.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 100 złotych każda, zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez Sponsora tj. Granbero Holdings Limited z siedzibą na Cyprze oraz zamiarem ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie do 2.500.000 Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., emitowanych w ramach XII Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 250.000.000 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 01-01-2023 | stan na 30-06-2023 | wykup obligacji po 30-06-2023 | emisje obligacji po 30-06-2023 | stan na dzień przygotowania sprawozdania finansowego |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|--|
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| Program emisji obligacji 2020-2023 | | | | | | |
| Seria PPO | 50 000 | 50 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | 19 673 | 0 | 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 | 50 000 | 0 | 0 |
| Seria PPS | 55 000 | 55 000 | 55 000 | 0 | 0 | 55 000 |
| Seria PT | 45 000 | 45 000 | 45 000 | 37 332 | 0 | 7 668 |
| Seria PU 1 | 35 000 | 35 000 | 35 000 | 0 | 0 | 35 000 |
| Seria PU 2 | 285 000 | 285 000 | 285 000 | 116 326 | 0 | 168 674 |
| 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 | 135 000 | 135 000 | 135 000 | 0 | 0 | 135 000 |
| Seria PZ 1 | 30 000 | 0 | 30 000 | 0 | 0 | 30 000 |
| Seria PZ 2 | 30 000 | 0 | 30 000 | 0 | 0 | 30 000 |
| Seria PZ 3 | 180 000 | 0 | 180 000 | 0 | 0 | 180 000 |
| Seria PZ 4 | 340 000 | 0 | 0 | 0 | 340 000 | 340 000 |
| RAZEM | 1 625 000 | 1 045 000 | 1 214 673 | 203 658 | 340 000 | 1 351 015 |

18. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie ze stosunku pracy wypłacone członkom Zarządu jednostki w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. wyniosło 198 tys. złotych. W analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego członkowie Zarządu jednostki pobrali wynagrodzenie w wysokości 207 tys. złotych.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej jednostki za okres od 1 stycznia 2023 r. do 30 czerwca 2023 r. wyniosło 300 tys. złotych. W analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego członkowie Rady Nadzorczej jednostki pobrali wynagrodzenie w tej samej wysokości.

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.

19. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 29 września 2023 roku.

Paul Gheysens
Prezes Zarządu

Michael Gheysens
Członek Zarządu

Marie-Julie Gheysens
Członek Zarządu

Christiaan Heggerick
Członek Zarządu

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

Jarosław Zagórski
Członek Zarządu

Joanna Krawczyk - Nasitowska
Członek Zarządu

Arnold Neuville
Członek Zarządu

Damian Woźniak
Członek Zarządu

Jarosław Fiutowski
Członek Zarządu

Rafał Gierczak
Członek Zarządu

Warszawa, 29 września 2023 r.