



Ghelamco Invest Sp. z o.o.

Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2023 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 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 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
2.2. Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek.....	12
2.3. Przychody z tytułu odsetek od lokat	12
2.4. Waluty obce	13
2.5. Podatek	13
2.6. Rezerwy.....	14
2.7. Instrumenty finansowe	14
2.8. Aktywa finansowe	14
2.9. Zobowiązania finansowe i instrumenty kapitałowe.....	16
3. Kontynuacja działalności	18
4. Istotne wartości oparte na szacunkach	25
4.1. Znaczące szacunki	25
5. Sprawozdawczość segmentowa	26
6. Koszty Zarządu w układzie rodzajowym	26
7. Przychody finansowe.....	26
8. Koszty finansowe	27
9. Podatek dochodowy	27
9.1. Podatek dochodowy odniesiony w wynik finansowy.....	27
9.2. Saldo podatku odroczonego.....	28
10. Aktywa finansowe – udzielone pożyczki.....	29
11. Wyemitowane obligacje	29
11.1. Noty do obligacji prezentowanych w zobowiązaniach sprawozdania z sytuacji finansowej	30

12.	Transakcje z jednostkami powiązаныmi	32
12.1.	Przychody z tytułu odsetek od pożyczek od jednostek powiązanych	32
12.2.	Przychody od jednostek powiązanych z tytułu opłat za świadczenia związane z utrzymaniem salda 33	
12.3.	Należności z tytułu pożyczek (kapitał + odsetki + opłaty za świadczenia związane z utrzymaniem salda) od jednostek powiązanych	33
12.4.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	34
12.5.	Koszty finansowe od jednostek powiązanych (jednostka dominująca)	35
12.6.	Koszty zarządu od innych jednostek powiązanych.....	35
13.	Instrumenty finansowe.....	35
13.1.	Zarządzanie kapitałem	35
13.2.	Wskaźnik zadłużenia	36
13.3.	Kategorie instrumentów finansowych	36
13.4.	Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania.....	36
13.5.	Cele zarządzania ryzykiem finansowym	36
13.6.	Ryzyko rynkowe	37
13.7.	Zarządzanie ryzykiem walutowym	37
13.8.	Zarządzanie ryzykiem stóp procentowych	37
13.9.	Zarządzanie ryzykiem kredytowym	38
13.10.	Zarządzanie ryzykiem płynności	39
13.11.	Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych jednostki	40
13.12.	Wyniki analizy wartości udzielonych pożyczek	43
14.	Zmiany należności i zobowiązań finansowych oraz przepływy pieniężne z nimi związane	43
15.	Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.....	46
15.1.	Zobowiązania warunkowe.....	46
15.2.	Gwarancje otrzymane	46
16.	Konflikt zbrojny w Ukrainie	47
17.	Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	47
17.1.	Wykupy i nowe Emisje obligacji po zakończeniu okresu sprawozdawczego	47
18.	Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej.....	48
19.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	49
20.	Zatwierdzenie sprawozdania finansowego	49

I. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2023 r.

AKTYWA	Nota	Stan na	Stan na
		31-12-2023	31-12-2022
		PLN'000	PLN'000
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Udzielone pożyczki	10	1 093 732	979 200
Rozliczenia międzyokresowe czynne		1 010	590
Aktywa trwałe razem		1 094 742	979 790
Aktywa obrotowe			
Udzielone pożyczki	10	217 467	133 673
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		327 597	26 617
Aktywa obrotowe razem		545 064	160 290
Aktywa razem		1 639 806	1 140 080
PASywa	Nota	Stan na	Stan na
		31-12-2023	31-12-2022
		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		7 926	2 119
Razem kapitał własny		83 108	77 301
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe obligacje	11	889 114	898 607
Rezerwa na podatek odroczoney		14 878	10 923
Zobowiązania długoterminowe razem		903 992	909 530
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania	12.4	6 683	3 420
Bieżące zobowiązania podatkowe		16	29
Krótkoterminowe obligacje	11	645 877	149 538
Rezerwy krótkoterminowe		130	263
Zobowiązania krótkoterminowe razem		652 706	153 250
Zobowiązania razem		1 556 698	1 062 779
Pasywa razem		1 639 806	1 140 080

Warszawa, 29 marca 2024 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. SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 31 GRUDNIA 2023 R.

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	Nota	Rok zakończony	Rok zakończony
		31-12-2023	31-12-2022
		PLN'000	PLN'000
Koszty zarządu	6	-2 043	-2 562
Strata na działalności operacyjnej		-2 043	-2 562
Przychody z tytułu udzielonych pożyczek		157 716	125 169
Pozostałe przychody finansowe		8 163	7 041
Przychody finansowe razem	7	165 879	132 210
Odsetki od wyemitowanych obligacji wycenione w zamortyzowanym koszcie		-148 313	-112 781
Pozostałe koszty finansowe		-5 761	-3 325
Koszty finansowe razem	8	-154 074	-116 106
Zysk przed opodatkowaniem		9 762	13 542
Podatek dochodowy	9	-3 955	-2 724
ZYSK NETTO		5 807	10 818
SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		5 807	10 818

Warszawa, dnia 29 marca 2024 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. SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 R. DO 31 GRUDNIA 2023 R.

Nota	Okres zakończony	Okres zakończony
	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
(Strata)/ Zysk za rok obrotowy	5 807	10 818
Korekty:		
Koszt podatku dochodowego ujęty w wyniku	3 955	2 724
Koszty działalności finansowej ujęte w wyniku	154 074	116 106
Przychody z inwestycji ujęte w wyniku	-165 879	-132 210
	-2 043	-2 562
Zmiany w kapitale obrotowym:		
Zwiększenie/ (zmniejszenie) salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	1 383	1 957
(Zwiększenie) / zmniejszenie salda rozliczeń międzyokresowych czynnych	-497	1 341
Zwiększenie / (zmniejszenie) rezerw	-50	2 262
Środki pieniężne wygenerowane na działalności operacyjnej	-1 207	2 998
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 207	2 998
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Płatności z tytułu nabycia aktywów finansowych	-767 189	-683 761
Wpływy z wykupu aktywów finansowych i spłat pożyczek	605 073	882 875
Otrzymane odsetki i opłaty za udostępnienie kapitału	121 520	130 665
Prowizje z tytułu udzielenia i wcześniejszej spłaty pożyczek	5 708	7 000
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-34 888	336 778
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu emisji papierów dłużnych	777 019	133 650
Wykup papierów dłużnych	-305 659	-423 688
Odsetki zapłacone	-114 721	-94 890
Płatności z tytułu kosztów emisji papierów dłużnych	-15 820	-2 198
Prowizje z tytułu wcześniejszego wykupu obligacji	-3 744	0
Środki pieniężne netto wygenerowane na/wykorzystane z działalności finansowej	337 075	-387 126
Zmniejszenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	300 980	-47 350
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu sprawozdawczego	26 617	73 967
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu sprawozdawczego	327 597	26 617

Warszawa, dnia 29 marca 2024 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. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES SPRAWOZDAWCZY KOŃCZĄCY SIĘ 31 GRUDNIA 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 rok obrotowy 2022 r.	0	0	10 818	10 818
Suma całkowitych dochodów	0	0	10 818	10 818
Stan na 31 grudnia 2022 roku	25 150	50 032	2 119	77 301
Zysk netto za rok obrotowy 2023 r.	0	0	5 807	5 807
Suma całkowitych dochodów	0	0	5 807	5 807
Stan na 31 grudnia 2023 roku	25 150	50 032	7 926	83 108

Warszawa, dnia 29 marca 2024 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 SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 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. 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 2023 roku, 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 31 grudnia 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 NV.

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 emisje 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 NV 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.

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

Emitent na bieżąco analizuje stosowane zasady (politykę) rachunkowości jak również zmiany (w tym planowane zmiany oraz zmiany opublikowane, które jeszcze nie weszły w życie) w standardach lub ich interpretacje mając na celu ocenę czy zawarte w sprawozdaniu finansowym informacje o transakcjach, zdarzeniach i warunkach 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.

Zmiany standardów i interpretacji w 2023 roku jak również nowe standardy i interpretacje oczekujące jeszcze na zatwierdzenie nie miały i nie będą miały istotnego 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.

Ustawa o rachunkowości wskazuje dwie grupy podmiotów, które mogą 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 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 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.

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 usabiających 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 oczekiwaniami zarządu podlegają realizacji lub spłacie w okresie jednego roku od końca okresu sprawozdawczego, natomiast długoterminowe podlegają realizacji lub spłacie w okresie powyżej roku od końca okresu sprawozdawczego.

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

W przypadku aktywów z rozpoznaną utratą wartości przy początkowym ujęciu (POCI – purchased or originated credit-impaired asset) wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, aktywa te wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej skorygowanej o ryzyko kredytowe od momentu początkowego ujęcia. Spółka uwzględnia w wycenie początkowe oczekiwane straty kredytowe w szacowanych przepływach pieniężnych, obliczając efektywną stopę procentową skorygowaną o ryzyko kredytowe w przypadku aktywów finansowych, które w momencie początkowego ujęcia są uznawane za zakupione jako dotknięte utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe.

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

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

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

2.8.1. Usunięcie aktywów finansowych ze sprawozdania z sytuacji finansowej

Jednostka usuwa ze sprawozdania z sytuacji finansowej składnik aktywów finansowych w przypadku, gdy prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez ten składnik wygasną lub gdy przeniesie dany składnik aktywów oraz wszystkie związane z nim rodzaje ryzyka i korzyści wynikające z praw własności na inną jednostkę. W przypadku, gdy jednostka nie przenosi wszystkich rodzajów ryzyka i korzyści wynikających z praw własności ani ich nie zachowuje, ale nadal sprawuje kontrolę nad przeniesionym składnikiem aktywów, ujmuje zachowane udziały w tym składniku i związane z nimi zobowiązania, które będzie musiała uiścić. Jeżeli jednostka zachowuje wszystkie rodzaje ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności do przeniesionego składnika aktywów, nadal ujmuje ten składnik oraz zabezpieczone

finansowanie zewnętrzne na poczet otrzymanych korzyści. W chwili całkowitego usunięcia składnika aktywów ze sprawozdania z sytuacji finansowej różnica między jego wartością księgową, a sumą otrzymanej i należnej zapłaty oraz skumulowanego zysku lub straty obniża wynik. W przypadku usunięcia ze sprawozdania z sytuacji finansowej części składnika aktywów finansowych (np. jeżeli jednostka zachowuje możliwość odkupu części przekazanego składnika aktywów), pierwotną wartość księgową tego składnika alokuje się między część nadal ujmowaną a część wyksięgowaną w oparciu o relatywne wartości godziwe tych części na dzień przekazania. Różnicę między wartością księgową alokowaną do części składnika aktywów usuniętej ze sprawozdania z sytuacji finansowej a sumą zapłaty otrzymanej za tę część oraz skumulowany zysk lub stratę alokowane do tej części i uprzednio ujmowane w innych całkowitych dochodach ujmuje się w wynik. Skumulowany zysk lub stratę uprzednio ujmowane w innych całkowitych dochodach alokuje się między część składnika aktywów nadal ujmowaną w sprawozdaniu z sytuacji finansowej a część wyksięgowaną odpowiednio do relatywnej wartości godziwej obu tych części.

2.8.2. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

2.9. Zobowiązania finansowe i instrumenty kapitałowe

2.9.1. Klasyfikacja: instrumenty dłużne lub kapitałowe

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

2.9.2. Instrumenty kapitałowe

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

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

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

2.9.3. Zobowiązania finansowe

Spółka klasyfikuje zobowiązania finansowe do kategorii:

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

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

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

poniejszonych 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 ujmuje 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 wypełnienia, umorzenia lub wygaśnięcia. Różnicę między wartością księgową usuniętego zobowiązania finansowego a zapłatą uiszczoną lub należną ujmuje się w wynik.

3. Kontynuacja działalności

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

Na dzień 31 grudnia 2023 roku suma zobowiązań krótkoterminowych razem wyniosła 652.706 tys. zł (wliczając krótkoterminowe obligacje w kwocie 645.877 tys. zł) przy aktywach obrotowych w kwocie 545.064 tys. zł (wliczając środki pieniężne w kwocie 327.597 tys. zł) wykazując ujemny kapitał obrotowy netto w kwocie 107.642 tys. zł.

W dniu 15 stycznia 2024 r. Spółka dokonała wykupu całości obligacji serii: PPP na kwotę 176.591 tys. zł., PPR na kwotę 19.515 tys. zł. oraz PPS na kwotę 51.893 tys. zł.

Razem po dacie bilansowej dokonano wykupów obligacji serii PPP, PPR i PPS na łączną kwotę 247.999 tys. zł.

W dniu 7 lutego 2024 r. Spółka dokonała emisji obligacji serii PPZ2 na kwotę 125.000 tys. zł.

Po uwzględnieniu emisji i wykupów opisanych powyżej w okresie 12 miesięcy od daty przygotowania sprawozdania finansowego tj. do dnia 31 marca 2025 roku do spłaty z tytułu obligacji pozostała kwota 291.342 tys. zł. (wartość nominalna).

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

- 1) niektóre Spółki Projektowe (Spółka Projektowa to. Podmiot Zależny Gwaranta przeznaczony do realizacji Projektu Inwestycyjnego, który (i) posiada nieruchomość, 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. Spółki Projektowe w rozumieniu warunków emisji obligacji są także jednostkami powiązаныmi w sprawozdaniach finansowych. Terminy realizacji sprzedaży Projektów Inwestycyjnych i realizacji zysków Grupy Ghelamco mogą być wcześniejsze lub późniejsze niż wskazane w umowach pożyczek. Niedopasowanie wymagalności aktywów do wymagalności zobowiązań z tytułu obligacji w latach 2024-2027 wynika z charakteru działalności i postanowień umów podporządkowania finansowania udzielonego przez Spółkę/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, a nawet więcej 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). Luka 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: 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 i II zakończony, 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), Ghelamco Plac Grzybowski Sp. z o.o. – projekt Plac Grzybowski (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), Sobieski Towers Sp. z o.o. – projekt Sobieski Tower (projekt nierozpoczęty), Abisal Sp. z o.o. – projekt biurowo-usługowy na warszawskim Mokotowie (projekt nierozpoczęty), Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. – projekt Vibe I (projekt w fazie budowy), Kemberton Sp. z o.o. – projekt Vibe II (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 Projektów Inwestycyjnych i realizacji zysków Grupy Ghelamco mogą być wcześniejsze lub późniejsze 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: seria PT w wartości 7.668 tys. zł – data zapadalności 16 grudnia 2024 roku oraz serie PU1, PU2, PU3 w łącznej wartości 283.675 tys. zł – data zapadalności 16 grudnia 2024 roku.

W dniu 12 lutego 2024 roku Spółka dokonała emisji obligacji serii PPZ2 w wartości nominalnej 125.000 tys. zł. Środki pieniężne na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wynoszą w przybliżeniu 59 milionów zł.

W związku z planowaną sprzedażą nieruchomości będących w posiadaniu spółek projektowych, w tym: projektu biurowego Craft w Katowicach o powierzchni najmu ok. 26,8 tys. m² zrealizowanego przez spółkę projektową Ghelamco Craft Sp. z o.o., projektu biurowego VIBE (faza I) w Warszawie o powierzchni najmu ok. 24,6 tys. m² zrealizowanego przez spółkę projektową Ghelamco Towarowa Sp. z o.o., projektu biurowego UNIT w Warszawie o powierzchni najmu ok. 59 tys. m² zrealizowanego przez spółkę projektową Apollo Invest Sp. z o.o., inwestycji mieszkaniowej Bliskie Piaseczno (faza II) o powierzchni ok. 6,8 tys. m² zrealizowanej przez spółkę projektową Ghelamco Bliskie Piaseczno Sp. z o.o., oczekiwane są spłaty pożyczek od tych spółek. W roku 2024 możliwe jest również refinansowanie zakończonego projektu biurowego Kreo w Krakowie o powierzchni najmu ok. 24,6 tys. m² zrealizowanego przez spółkę projektową Estima Sp. z o.o. W powyższych przypadkach Spółki Projektowe wygenerują łącznie nadwyżkę środków pieniężnych, które Zarząd Spółki w części może wykorzystać do sfinansowania spłaty obligacji. Dodatkowo zarząd rozważa ustanowienie kolejnego programu emisji obligacji i kolejne emisje obligacji. Biorąc pod uwagę sytuację na rynku obligacji, zdaniem Zarządu uplasowanie kolejnych emisji na polskim rynku w roku 2024 wydaje się możliwe i prawdopodobne.

Zarząd Spółki na bieżąco sprawuje nadzór nad procesem emisji obligacji w tym nad przestrzeganiem warunków emisji oraz identyfikacją potencjalnych zagrożeń w tym zakresie. Zgodnie z warunkami emisji Zarząd spółki w odstępach kwartalnych sporządza i przedstawia sprawozdania dotyczące zaangażowania aktywów Emitenta w poszczególne Projekty Inwestycyjne, wraz z oświadczeniem o wykonywaniu zobowiązań określonych w Warunkach Emisji.

Jak opisano w notach 28 oraz 29 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Granbero Holding Ltd za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. w roku obrotowym kończącym się 31 grudnia 2023 roku

oraz w pierwszym kwartale roku 2024 podmioty z Grupy Granbero, inne niż Emitent i Gwarant, ze środków innych niż pozyskane z emisji obligacji dokonały transakcji zakupu udziałów w jednostkach powiązanych spoza Grupy Granbero. Po dacie bilansowej, w lutym 2024 roku zewnętrzny niepowiązany inwestor Signal Alpha R1 Holdco S.à R.L. w zamian za wkład finansowy 50 milionów euro objął 35% udziałów w spółce Brussels & Regional NV należącej do Grupy Granbero, która to spółka posiada 100% udziałów w Spółce Projektowej Apollo Invest Sp. z o.o. Z uwagi na złożoność dokonanych transakcji, Zarząd Spółki dokonał istotnego osądu oraz szacunków, aby potwierdzić zgodność powyższych transakcji z warunkami emisji obligacji. W tym celu Zarząd zaangażował zewnętrzne kancelarie prawne oraz zewnętrznego specjalistę z zakresu wycen celem oceny ich zgodności z warunkami emisji obligacji. W oparciu o uzyskane opinie zewnętrznych kancelarii prawnych oraz analizę rynkowości transakcji, Zarząd ocenił, że wspomniane transakcje mieszczą się w granicach dozwolonych działań, przez co nie stanowią naruszenia warunków emisji emitowanych obligacji.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, mając na uwadze powyższe, Zarząd uważa, że opisane powyżej plany są realne i wykonalne, a wraz ze zdarzeniami już zaistniałymi przemawiają za tym, że nie wystąpiły zdarzenia lub okoliczności, które mogłyby wskazywać na znaczącą niepewność, która mogłaby podawać w poważną wątpliwość zdolność Jednostki do kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

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 2023 r.	327 508	-	-	-	-	327 508
Wykup obligacji serii PPP w dniu 15 stycznia 2024 r.	- 176 591	-	-	-	-	- 176 591
Wykup obligacji serii PPR w dniu 15 stycznia 2024 r.	- 19 515	-	-	-	-	- 19 515
Wykup obligacji serii PPS w dniu 15 stycznia 2024 r.	- 51 893	-	-	-	-	- 51 893
Emisja obligacji serii PPZ2 z dnia 7 lutego 2024 r. [kwota nominalna pomniejszona o dyskonto i koszty emisji]	123 248	-	-	-	-	123 248
Pozostałe zmiany środków pieniężnych tj. Zmiana salda należności, koszty odsetek, koszty wykupu i inne koszty poniesione	- 143 934	-	-	-	-	- 143 934
Środki pieniężne na dzień publikacji sprawozdania finansowego	58 823	-	-	-	-	58 823
Saldo / zapadalność / zobowiązania z tytułu emisji na dzień 31 grudnia 2023 r. (kwota nominalna)	- 539 341	- 200 000	- 240 000	- 551 740	-	- 1 531 080
Całkowity wykup obligacji serii PPP w dniu 15 stycznia 2024 r. [kwota nominalna]	176 591	-	-	-	-	176 591
Całkowity wykup obligacji serii PPR w dniu 15 stycznia 2024 r. [kwota nominalna]	19 515	-	-	-	-	19 515
Całkowity wykup obligacji serii PPS w dniu 15 stycznia 2024 r. [kwota nominalna]	51 893	-	-	-	-	51 893

Emisja obligacji serii PPZ2 z dnia 7 lutego 2024 r. [kwota nominalna pomniejszona o dyskonto i koszty emisji]	-	-	-	-	-	-	125 000	-	125 000			
Saldo / zapadalność / zobowiązania z tytułu emisji na dzień publikacji sprawozdania finansowego	-	291 342	-	200 000	-	240 000	-	551 740	-	125 000	-	1 408 082
Nadwyżka (niedobór / luka płynnościowa) na 31 grudnia 2023 r.	-	211 833	-	200 000	-	240 000	-	551 740	-	-	-	1 203 573
Nadwyżka (niedobór / luka płynnościowa) na dzień publikacji sprawozdania finansowego	-	232 519	-	200 000	-	240 000	-	551 740	-	125 000	-	1 349 259
Należności na dzień 31 grudnia 2023 r.		229 665		321 574		325 311		14 133		463 188		1 353 871
Pożyczki udzielone w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 marca 2024 r.		32 920		-		62 305		31 560		3 385		130 170
Odsetki narosłe w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 marca 2024 r.		7 640		8 727		10 119		681		15 652		42 820
Spłata kapitałów w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 marca 2024 r.	-	42 254		-		-		-		-		42 254
Spłata odsetek w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 marca 2024 r.	-	3 192		-		-		-		-		3 192
Różnice kursowe w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 marca 2024 r.		-		-		-		-		-		-
Należności na dzień publikacji sprawozdania finansowego		224 779		330 301		397 735		46 375		482 225		1 481 415
Nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek projektowych na dzień 31 grudnia 2023 r.		17 832		121 574		85 311	-	537 606		463 188		150 298

Skumulowana nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek projektowych na dzień 31 grudnia 2023 r.		17 832		139 406		224 717 -		312 889		150 298		
Nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek projektowych na dzień publikacji sprawozdania finansowego	-	7 740		130 301		157 735 -		505 365		357 225	132 156	
Skumulowana nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek projektowych na dzień publikacji sprawozdania finansowego	-	7 740		122 561		280 296 -		225 069		132 156	-	
Szacowane koszty odsetek od obligacji w kolejnych okresach	-	151 939	-	68 122	-	86 024	-	51 033	-	6 781	-	363 898
Szacowane otrzymane spłaty naliczonych odsetek od pożyczek udzielonych spółkom projektowym		19 085		49 439		104 017		22 890		360 370		555 801
Nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek projektowych na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz odsetek	-	129 744		100 768		175 728 -		533 508		710 814	324 059	
Skumulowana nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek projektowych na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz odsetek	-	129 744	-	28 975		146 753 -		386 755		324 059		

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.

200 000	-	-	300 000	-	500 000	-
---------	---	---	---------	---	---------	---

Szacowane koszty odsetek od powyższych emisji	-	10 850	-	10 850	-	21 700	-	21 700	-	119 350	-	184 450
---	---	--------	---	--------	---	--------	---	--------	---	---------	---	---------

Nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek projektowych na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz potencjalnych i szacowanych minimalnych wartości emisji wymaganych dla utrzymania nadwyżki płynności oraz odsetek

48 556	100 768	154 028	-	255 208	91 464	139 609
---------------	----------------	----------------	---	----------------	---------------	----------------

Skumulowana nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany rok kalendarzowy po uwzględnieniu należności od spółek na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz potencjalnych i szacowanych minimalnych wartości emisji wymaganych dla utrzymania nadwyżki płynności oraz odsetek

48 556	149 325	303 353	48 145	139 609
---------------	----------------	----------------	---------------	----------------

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 1,311.2 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 Ghelamco. Spółki Projektowe z Grupy Granbero, którym Spółka udzieliła pożyczek, posiadają aktywa w postaci nieruchomości inwestycyjnych. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2023 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 wyznaczaną w sposób opisany w nocie 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 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:	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Usługi obce, w tym	846	1 292
- koszty administracyjne	62	470
- tłumaczenia	44	20
- usługi audytorskie	425	111
- usługi księgowe / zarządzanie finansami	111	45
- usługi prawne	129	0
- usługi doradztwa podatkowego	39	0
- pozostałe	36	3
Podatki i opłaty	0	40
Wynagrodzenia	1 006	1 013
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	120	126
Pozostałe koszty rodzajowe	71	91
Razem	2 043	2 562

7. Przychody finansowe

Przychody finansowe/Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony:	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Przychody finansowe:		
- Odsetki dotyczące udzielonych pożyczek SPV	134 526	106 152
- Opłata za świadczenia związane z utrzymaniem salda	27 654	26 818
- Zmiana wartości godziwej udzielonych pożyczek	-4 464	-7 801
Przychody finansowe razem:	157 716	125 169

Pozostałe przychody finansowe:		
- Prowizja za wcześniejszą spłatę udzielonych pożyczek	3 025	4 408
- Prowizja za udzielenie pożyczki	2 683	2 592
- Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad dodatnimi	79	41
- Wycena wyemitowanych obligacji w zamortyzowanym koszcie	565	0
- Odsetki od środków na rachunkach bankowych	14	0
- Pozostałe przychody finansowe	1 797	0
Pozostałe przychody finansowe razem:	8 163	7 041
Razem	165 879	132 210

8. Koszty finansowe

Koszty finansowe/Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony:	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Koszty odsetkowe:		
- Odsetki od wyemitowanych obligacji	132 726	100 562
- Koszty emisji obligacji rozliczane w czasie	15 587	11 875
- Wycena wyemitowanych obligacji w zamortyzowanym koszcie	0	344
Koszty odsetkowe razem od zobowiązań finansowych:	148 313	112 781
Pozostałe koszty finansowe:		
- Wynagrodzenie z tytułu udzielonego poręczenia Granbero	1 856	1 602
- Premia za przedterminowy wykup obligacji	1 348	1 356
- Dyskonto od wykupionych obligacji	0	0
- Pozostałe koszty finansowe	2 557	367
Pozostałe koszty finansowe razem:	5 761	3 325
Razem	154 074	116 106

9. Podatek dochodowy

9.1. Podatek dochodowy odniesiony w wynik finansowy

Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony:	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Podatek odroczony	-3 955	-2 138
Podatek dochodowy od osób prawnych	0	-586
Koszt podatkowy ogółem ujęty w okresie 12 m-cy z działalności kontynuowanej	-3 955	-2 724

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej kształtuje się jak poniżej:

Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony:	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Zysk przed opodatkowaniem	9 762	13 542
Koszt podatku dochodowego wg stawki 19% (2022 19%)	1 855	2 573
Przychody (-) / Koszty (+) niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe) – (kwota 1 874 tys. zł w roku 2023 stanowi niewykorzystane straty podatkowe, wygasłe w roku 2023)	2 100	151
Koszt podatku dochodowego	3 955	2 724
	41%	20%

9.2. Saldo podatku odroczonego

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

Stan na	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	18 970	16 690
Rezerwa na podatek odroczonego	33 848	27 613
Rezerwa na podatek odroczonego per saldo	14 878	10 923

Okres zakończony	31-12-2023			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	3 397	7 529	2 985	1 147	4 132
Rezerwy na koszty	49	-24	25	26	23	49
Strata podatkowa podlegająca odliczeniu	2 895	-1 718	1 177	6 740	-3 845	2 895
Niezrealizowane różnice kursowe	-28	29	1	-21	-7	-28
Należności z tytułu odsetek / pożyczek	-27 584	-6 247	-33 831	-26 753	-833	-27 584
Wycena instrumentów finansowych	7 953	608	8 561	6 273	1 681	7 953
Nadwyżka kosztów finansowania dłużnego do odliczenia w ciągu 5 lat	1 660	0	1 660	1 964	-304	1 660
Razem aktywa (rezerwy) z tytułu podatku odroczonego	-10 923	-3 955	-14 878	-8 786	-2 138	-10 923

9.2.1. Terminy wygaśnięcia strat podatkowych

	Strata do rozpoznania	Rok wygaśnięcia straty					Razem
		2024	2025	2026	2027	2028	
2021	5 372	0	2 686	2 686	0	0	5 372
2023	824	0	0	0	412	412	824
	6 196	0	2 686	2 686	412	412	6 196

10. Aktywa finansowe – udzielone pożyczki

Stan na	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
	wartości godziwej	wartości godziwej
Inwestycje - pożyczki wykazane według		
Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	1 311 199	1 112 873
Aktywa trwale i obrotowe razem:	1 311 199	1 112 873
Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	217 467	133 673
Aktywa obrotowe	217 467	133 673
Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym	1 093 732	979 200
Aktywa trwale	1 093 732	979 200

Jednostka posiada należności z tytułu pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym z Grupy Ghelamco stanowiące źródło dochodu ze zmiennego oprocentowania. Średnioważona nominalna stopa oprocentowania tych wierzytelności wynosi 14,79% rocznie (15,92% na koniec 31.12.2022 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 2023 r. stratę z tytułu wyceny udzielonych pożyczek do wartości godziwej w wysokości 4 464 tys. zł (stratę 7 801 tys. zł. w okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2022 r.), która została zaprezentowana 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	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Zabezpieczone poręczeniem udziałowca – wg kosztu zamortyzowanego		
Obligacje krótkoterminowe	645 877	149 538
Obligacje długoterminowe	889 114	898 607
Obligacje ogółem	1 534 991	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	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Zabezpieczone poręczeniem udziałowca		
długoterminowe	991 740	995 000
od 1 roku do 5 lat	991 740	995 000
krótkoterminowe (do 1 roku)	539 341	50 000
Razem	1 531 080	1 045 000

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

obligacje	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
PLN	1 531 080	1 045 000
Razem	1 531 080	1 045 000

11.1.3. Obligacje według rodzaju stopy procentowej

obligacje	o zmiennym oprocentowaniu		o stałym oprocentowaniu		Razem	
	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000
Wartość nominalna	1 302 596	785 000	228 484	260 000	1 531 080	1 045 000
Wartość w zamortyzowanym koszcie	1 300 367	784 829	234 624	263 315	1 534 991	1 048 144

11.1.4. Obligacje niewykupione na dzień 31 grudnia 2023 roku

	Wartość na dzień 31-12-2023	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	6 591	2020-07-16	2024-01-15	6,10%	
Seria PPR	19 514	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 PPS	51 893	2020-09-30	2024-01-15	5,50%	
Seria PT	7 668	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	168 675	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%
Seria PZ 4	340 000	2023-09-26	2027-03-26	6M WIBOR	5,00%
Seria PZ 5	65 000	2023-10-27	2027-03-26	6M WIBOR	5,00%
Seria PPZ1	75 000	2023-11-28	2027-10-23	6M WIBOR	5,00%
Seria PPZ1B	50 000	2023-11-28	2027-10-23	6M WIBOR	5,00%
Seria PZ 6	21 740	2023-12-27	2027-12-07	6M EURIBOR	5,00%
Razem	1 531 080				

11.1.5. Obligacje wyemitowane w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2023 roku i wykupione od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku

Stan na:	wartość początkowa	stan na 01-01-2023	sprzedaż do 31-12-2023	wykup do 31-12-2023	stan na 31-12-2023
	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			75 000
Seria PPP2	35 000	35 000		-28 409	6 591
Seria PPR	40 000	40 000		-20 485	19 515
Seria PPP3	45 000	45 000			45 000
Seria PPP4	50 000	50 000			50 000
Seria PS	50 000	50 000		-50 000	0
Seria PPS	55 000	55 000		-3 107	51 893
Seria PT	45 000	45 000		-37 332	7 668
Seria PU 1	35 000	35 000			35 000
Seria PU 2	285 000	285 000		-116 326	168 674
Seria PU 3	80 000	80 000			80 000
Seria PW 1	30 000	30 000			30 000
Seria PW 2	35 000	35 000			35 000
Seria PW 3	135 000	135 000			135 000
Seria PZ 1	30 000		30 000		30 000
Seria PZ 2	30 000		30 000		30 000
Seria PZ 3	180 000		180 000		180 000
Seria PZ 4	340 000		340 000		340 000

Seria PZ 5	65 000		65 000		65 000
Seria PPZ1	75 000		75 000		75 000
Seria PPZ1B	50 000		50 000		50 000
Seria PZ 6	21 740		21 740		21 740
Razem	1 836 740	1 045 000	791 740	-305 659	1 531 080

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. Lista jednostek powiązanych znajdują się w sprawozdaniu jednostki dominującej.

12.1. Przychody z tytułu odsetek od pożyczek od jednostek powiązanych

Jednostka powiązana / Za okres 12-stu miesięcy zakończony:	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Erato Sp. z o.o.	64	22
Estima Sp. z o.o.	9 528	5 265
Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The Hub SKA	5 078	9 145
Ghelamco GP 3 Sp. z o.o.	20	345
Ghelamco Bliskie Piaseczno Sp. z o.o.	1 531	948
Ghelamco The Bridge Sp. z o.o.	28 124	15 479
Ghelamco SBP Sp. z o.o.	8 222	7 684
Ghelamco Foksal Sp. z o.o.	167	1 605
Prima Bud Sp. z o.o.	0	1 818
Ghelamco Postępu Sp. z o.o.	2 423	2 410
Ghelamco Plac Grzybowski Sp. z o.o.	3 173	1 953
Ghelamco Plac Vogła Sp. z o.o.	218	3 233
Groen Konstancin I Sp. z o.o.	3 408	3 219
Ghelamco Port Żerański Sp. z o.o.	1 070	822
Ghelamco Wronia Sp. z o.o.	19 470	13 870
Sobieski Towers sp. z o.o.	8 103	5 788
Abisal sp. z o.o.	6 436	5 372
Kemberton Sp. z o.o.	24	70
Ghelamco Craft Sp. z o.o.	7 971	3 023
Ghelamco NCł Sp. z o.o.	5 914	6 101
Apollo Invest Sp. z o.o.	11 636	12 238
Pianissima Sp. z o.o.	25	16
Ghelamco Towarowa Sp. z o.o.	11 919	5 726
Qanta Sp. z o.o.	1	0
Ghelamco GP 9 Sp. z o.o.	1	0
Ghelamco GP 10 Sp. z o.o.	1	0
Ghelamco PL 17 Sp. z o.o.	1	0
Razem przychody z tytułu odsetek od pożyczek	134 526	106 152

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 12-stu miesięcy zakończony:	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Estima Sp. z o.o.	1 915	1 423
Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The Hub SKA	886	3 994
Ghelamco GP 3 Sp. z o.o.	4	76
Ghelamco Bliskie Piaseczno Sp. z o.o.	291	225
Ghelamco The Bridge Sp. z o.o.	6 419	3 447
Qanta Sp. z o.o.	1	0
Ghelamco SBP Sp. z o.o.	1 476	1 637
Ghelamco Foksal Sp. z o.o.	33	420
Prima Bud Sp. z o.o.	0	400
Ghelamco Postępu Sp. z o.o.	424	498
Ghelamco Plac Grzybowski Sp. z o.o.	641	439
Ghelamco Plac Vogla Sp. z o.o.	37	696
Groen Konstancin I Sp. z o.o.	629	723
Ghelamco Port Żerański Sp. z o.o.	200	178
Ghelamco Wronia Sp. z o.o.	3 909	3 010
Sobieski Towers sp. z o.o.	1 541	1 246
Abisal sp. z o.o.	1 189	1 160
Kemberton Sp. z o.o.	5	23
Ghelamco Craft Sp. z o.o.	1 602	803
Ghelamco NCł Sp. z o.o.	1 075	1 325
Apollo Invest Sp. z o.o.	2 686	3 972
Pianissima Sp. z o.o.	5	4
Erato sp. z o.o.	11	4
Ghelamco Towarowa Sp. z o.o.	2 669	1 115
Ghelamco GP 9 Sp. z o.o.	1	0
Ghelamco GP 10 Sp. z o.o.	1	0
Ghelamco PL 17 Sp. z o.o.	1	0
Razem przychody z tytułu opłat za świadczenia związane za utrzymaniem salda	27 654	26 818

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 13,89% do 16,75%.

Nazwa spółki powiązanej / Stan na	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Ghelamco GP 11 sp. z o.o. The Hub S.K.A.	0	12 478
Ghelamco Bliskie Piaseczno Sp. z o.o.	161	13 088
Ghelamco The Bridge Sp. z o.o.	325 311	239 483
Ghelamco SBP Sp. z o.o.	87 212	88 237
Ghelamco Foksal Sp. z o.o.	0	1 608
Ghelamco Postępu Sp. z o.o.	0	37 153
Ghelamco Plac Grzybowski Sp. z o.o.	52 548	25 732
Ghelamco Plac Vogła Sp. z o.o.	0	2 270
Groen Konstancin I Sp. z o.o.	14 609	26 091
Ghelamco Port Żerański Sp. z o.o.	14 133	8 999
Ghelamco Wronia Sp. z o.o.	231 276	165 955
Sobieski Towers sp. z o.o.	109 119	70 701
Ghelamco NCŁ Sp. z o.o.	0	83 229
Abisal sp. z o.o.	69 976	62 351
Ghelamco Craft Sp. z o.o.	93 228	38 775
Apollo Invest Sp. z o.o.	125 674	105 751
Estima Sp. z o.o.	108 688	66 495
Ghelamco GP 3 Sp. z o.o.	0	3 981
Pianissima sp. z o.o.	242	212
Ghelamco Towarowa Sp. z o.o.	120 528	98 036
Erato Sp. z o.o.	641	457
Ghelamco GP 10 sp. z o.o.	101	0
Ghelamco GP 9 sp. z o.o.	51	0
Ghelamco PL 17 sp. z o.o.	51	0
Kemberton sp. z o.o.	270	0
Qanta sp. z o.o.	51	0
RAZEM	1 353 872	1 151 082
Wycena według wartości godziwej	-42 673	-38 209
Należności z tytułu udzielonych pożyczek ujęte w bilansie	1 311 199	1 112 873

12.4. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych

Nazwa spółki powiązanej / Stan na	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Granbero Holdings Limited	5 347	3 436
Razem	5 347	3 436

12.5. Koszty finansowe od jednostek powiązanych (jednostka dominująca)

Jednostka powiązana / Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony:	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Re Advisory sp. z o.o. – usługi prawne, finansowe, administracji	562	361
Granbero Holdings Limited- poręczenie	1 856	1 602
RAZEM	2 418	1 963

Spółka otrzymała poręczenia od Udziałowca (Granbero Holdings Limited) będące zabezpieczeniem obligacji wyemitowanych przez Spółkę. Łączna wartość sumy gwarancyjnej na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi 4.053.960 tys. zł. Wartość nominalna kapitałów wyemitowanych obligacji objętych poręczeniem na dzień 31 grudnia 2023 wynosi 1.531.080 tys. zł.

12.6. Koszty zarządu od innych jednostek powiązanych

Jednostka powiązana / Za okres kolejnych 12-stu miesięcy zakończony:	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Ghelamco Poland Sp. z o.o.	111	90
Razem	111	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 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 31 grudnia 2023 r. oraz na 31 grudnia 2022 r. kształtuje się następująco:

Stan na	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Zadłużenie (i)	1 541 673	1 051 564
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	327 597	26 617
Zadłużenie netto	1 214 076	1 024 947
Kapitał własny (ii)	83 109	77 301
Stosunek zadłużenia netto do kapitału własnego	15	13

13.3. Kategorie instrumentów finansowych

Stan na	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Aktywa finansowe	1 638 796	1 139 490
Udzielone pożyczki - wyceniane w wartości godziwej	1 311 199	1 112 873
Środki pieniężne - wyceniane według zamortyzowanego kosztu	327 597	26 617
Zobowiązania finansowe	1 541 673	1 051 564
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania - wyceniane według zamortyzowanego kosztu	6 682	3 420
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji - wyceniane według zamortyzowanego kosztu	1 534 991	1 048 144

13.4. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

Stan na	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, w tym:	327 597	26 617
- Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	247 999	0

Spółka z sukcesem uplasował nowe obligacje w ostatnim kwartale 2023 roku z myślą o wykupie obligacji zapadających na początku 2024 roku. Wpływy z tych obligacji zostały umieszczone na zablokowanych rachunkach u odpowiedniego partnera bankowego rozliczeniowego. W związku z tym wpływy z tych obligacji zostały ujęte w pozycji środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania. Wpływy te mogą zostać wykorzystane wyłącznie na spłatę zapadających obligacji na kwotę 247.999 tys. zł. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania obligacje zostały prawidłowo spłacone.

13.5. 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.

13.6. Ryzyko rynkowe

Działalność jednostki wiąże się z ekspozycją na ryzyko finansowe zmian kursów walut (patrz nota 13.7.1) i stóp procentowych (patrz nota 13.8). 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.

13.7. Zarządzanie ryzykiem walutowym

Jednostka nie jest narażona w istotny sposób na ryzyko walutowe. Zarówno na 31 grudnia 2023 r. oraz na koniec 2022 r. wartość instrumentów finansowych denominowanych w walutach obcych jest nieistotna.

13.7.1. 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 31 grudnia 2023 r. zwiększyłby się/zmniejszyłby się o 100 tys. zł. (za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.: o 255 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.

13.8. 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 notce 13.8.

13.8.1. 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 2023 r. zmniejszyłby się/zwiększyłby się o 7.228 tys. zł (za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.: o 9.459 tys. zł). Zmianę tę spowodowałoby przede wszystkim narażenia jednostki na ryzyko zmiennego oprocentowania wyemitowanych obligacji oraz udzielonych pożyczek.

13.9. 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 w szczególności z tytułu pożyczek. Jednostka pozostaje tym samym narażona na wszelkie ryzyka, na które narażone są Spółki Projektowe .

Spółki Projektowe są finansowane w pierwszej kolejności przez samodzielnie zaciągane finansowanie projektowe (w tym 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 udzielanymi 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 2023 roku Spółka nie zidentyfikowała żadnych istotnych ryzyk niewypłacalności w zakresie posiadanych aktywów finansowych. Maksymalne narażenie aktywów na ryzyko kredytowe odpowiada ich księgowej wartości.

13.9.1. Zabezpieczenie ryzyka kredytowego

Jednostka nie posiada zabezpieczenia ryzyka kredytowego związanego z aktywami finansowymi.

13.9.2. Ryzyko koncentracji

Poniżej zaprezentowano koncentrację aktywów finansowych w postaci udzielonych pożyczek do Spółek Projektowych dla Projektów Inwestycyjnych, dla których zaangażowanie wynosi nie mniej niż 5%

Ghelamco The Bridge Sp. z o.o.	24,0%
Ghelamco Wronia Sp. z o.o.	17,1%
Apollo Invest Sp. z o.o.	9,3%
Ghelamco Towarowa Sp. z o.o.	8,9%
Sobieski Towers Sp. z o.o.	8,1%
Estima Sp. z o.o.	8,0%
Ghelamco Craft Sp. z o.o.	6,9%
Ghelamco SBP Sp. z o.o.	6,4%
Abisal Sp. z o.o.	5,2%

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 2023 roku wynosi 327 597 tys. PLN.

13.10. 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.

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.

13.10.1. Tabele ryzyka płynności i stopy procentowej

Poniższe tabele przedstawiają umowne terminy wymagalności niepochodnych zobowiązań finansowych z uzgodnionymi terminami spłaty. Opracowano je w oparciu o niezdyskontowane 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 niezdyskontowaną 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 2023 r.

Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	11,06%	22 458	44 001	384 706	1 208 485	0	1 659 650
Instrumenty o stałej stopie procentowej	5,96%	235 353	0	0	0	0	235 353

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 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 2023 r.

Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	14,79%	0	0	648 794	968 422	1 617 216
---	--------	---	---	---------	---------	------------------

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 na dzień bilansowy

13.11. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych jednostki

Na dzień 31.12.2023 roku udzielone pożyczki wyceniane są w wartości godziwej.

Opis	Stan na 31-12-2023		Stan na: 31-12-2022	
	Wartość księgowa	Wartość godziwa	* Wartość księgowa	Wartość godziwa
	PLN'000	PLN'000	PLN'000	PLN'000

Aktywa finansowe:

Aktywa finansowe długo i krótkoterminowe łącznie:

- środki pieniężne i ich ekwiwalenty	327 597	327 597	26 617	26 617
- pożyczki	1 311 199	1 131 199	3 1 112 873	1 112 873
Razem	1 638 796	1 638 796	1 139 490	1 139 490

Zobowiązania finansowe:

Zobowiązania finansowe wyceniane po zamortyzowanym koszcie długu i krótkoterminowe łącznie:

- obligacje	1 531 080	1 526 095 3	1 045 194	1 034 909 3
Razem	1 531 080	1 526 095 3	1 045 194	1 034 909

*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 1.136.301 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 480.916 tys. PLN (na 31 grudnia 2022 r. 433.848 tys. PLN), z tego odpowiednio odsetki w wysokości 382.179 tys. PLN i opłaty 98.737 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 2023 roku, w zależności od daty umownego przepływu pieniężnego, poziom stopy wolnej od ryzyka kształtował się dla przepływów w PLN na poziomie od 4,40% p.a. do 5,55% p.a. (w roku 2022 od 6,46% p.a. do 7,16% p.a.).

Z kolei marża dyskontowa na dzień 31 grudnia 2023 r. na poziomie 7,64% p.a. (na 31 grudnia 2022 r. wynosiła 7,36% p.a.) 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 6,64 % p.a. (odpowiednio ten sam poziom marży był obserwowany na koniec roku 2022)
- 2) dane wejściowe nieobserwowalne:
 - b) marżę Gwaranta wyemitowanych obligacji 0,5% p.a. (ten sam poziom na koniec roku 2022),
 - c) oczekiwaną przez Spółkę stopę zysku 0,5% p.a. (ten sam poziom na koniec roku 2022) 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 wyniósł 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 sklasyfikowane.

Istotne problemy z wyceną są zgłaszane Komitetowi Audytu.

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

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

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

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

Z uwagi na fakt, że kontrahenci Spółki należą do Grupy Ghelamco, ryzyko kredytowe kontrahentów zostało określone na poziomie zbieżnym z ryzykiem kredytowym Spółki. Za miarę tego ryzyka przyjęto marżę rynkową obowiązującą dla wyemitowanych przez Spółkę obligacji powiększoną o koszt przygotowania i poręczenia emisji oraz oczekiwaną przez Spółkę marżę zysku.

Wrażliwość wyceny do wartości godziwej

Gdyby marża kredytowa użyta do wyliczenia stopy dyskontowej była o 0,5 punktu procentowego wyższa, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wartość godziwa aktywów finansowych zmniejszyłaby się o 10 054 tys. zł, a wynik finansowy jednostki za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r. zmniejszyłby się o 8 143 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 10 194 tys. zł, a zysk netto zwiększyłby się o 8 257 tys. zł.

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

Na dzień 31 grudnia 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,

13.12. Wyniki analizy wartości udzielonych pożyczek

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

	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Udzielone pożyczki na projekty komercyjne i mieszkaniowe	1 353 872	1 151 082
Pozostałe zewnętrzne źródła finansowania projektów komercyjnych	1 138 799	1 130 049
Wartość projektów komercyjnych i mieszkaniowych*	3 591 218	3 473 478
Nadwyżka wartości nad zobowiązaniami	1 098 548	1 192 347

*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:



Ghelamco Invest Sp. z o.o.

Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 roku

	przepływy pieniężne						zmiany niepieniężne					Stan na 31-12-2023 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	PLN'000						
Pożyczki (kapitał + odsetki + opłata za utrzymanie salda)	1 112 873	-	605 073	-	101 656	767 189	-	19 864	-	5 708	134 526		27 654	15	-	4 464	1 311 199
Razem	1 112 873	-	605 073	-	101 656	767 189	-	19 864	-	5 708	134 526		27 654	15	-	4 464	1 311 199

	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	PLN'000						
pożyczki (kapitał + odsetki + opłata za utrzymanie salda)	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 z działalności finansowej oraz przepływy pieniężne z nimi związane:

	przepływy pieniężne				zmiany niepieniężne						Stan na 31-12-2023 PLN'000
	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	Koszty poniesione w poprzednim okresie opłacone w bieżącym	rozliczenie prowizji w czasie/dyskonta	
	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	-305 659	-114 721	791 740	0	132 726	0	-565	0	0	1 567 949
koszty emisji rozliczane w czasie + dyskonto	-16 285	0	0	-14 720	-15 820	0	-1 720	0	0	15 587	-32 958
Razem	1 048 145	-305 659	-114 721	777 019	-15 820	132 726	-1 720	-565	0	15 587	1 534 991

	przepływy pieniężne				zmiany niepieniężne						Stan na 31-12-2022 PLN'000
	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	Koszty poniesione w poprzednim okresie opłacone w bieżącym	rozliczenie prowizji w czasie/dyskonta	
	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 31 grudnia 2023 r., jak i na dzień 31 grudnia 2022 r. jednostka nie posiadała zobowiązań warunkowych.

15.2. Gwarancje otrzymane

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

Typ finansowania	Nominalna kwota obligacji w tys. zł. na 31-12-2023 r.	Maksymalna kwota poręczenia w tys. zł.	Aktualna kwota poręczenia w tys.zł.
Emisja obligacji do kwoty 400 000 000 PLN pod programem VII			
Seria PT	7 668	720 000	7 668
Emisja obligacji do kwoty 350 000 000 PLN pod programem VIII			
Seria PPP1	75 000	630 000	75 000
Seria PPP2	6 591		6 591
Seria PPR	19 515		19 515
Seria PPP3	45 000		45 000
Seria PPP4	50 000		50 000
Seria PPS	51 893		51 893
Emisja obligacji do kwoty 400 000 000 PLN pod programem IX			
Seria PU1	35 000	720 000	35 000
Seria PU2	168 674		168 674
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	1 173 960	30 000
Seria PZ2	30 000		30 000
Seria PZ3	180 000		180 000
Seria PZ4	340 000		340 000
Seria PZ5	65 000		65 000
Seria PZ6	21 655		21 655
Emisja obligacji do kwoty 250 000 000 PLN pod programem XII			
Seria PPZ1	125 000	450 000	125 000
Razem (w tys. zł.)	1 530 996	4 053 960	1 530 996

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 10 stycznia 2024 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie emisji 1.250.000 obligacji serii PPZ2, o wartości nominalnej 100 PLN każda i łącznej wartości nominalnej do 125.000.000 PLN (stu dwudziestu pięciu milionów złotych) („Obligacje”), emitowanych w ramach XII programu emisji obligacji, zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez jedynego wspólnika Spółki, tj. Granbero Holdings Limited. Obligacje zostaną oznaczone kodem ISIN PLGHLMC00602.

W dniu 26 stycznia 2024 r. Emitent dokonał przydziału 1.250.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 125.000.000 PLN. Ostateczny przydział i wydanie Obligacji zostaną dokonane w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. w dniu emisji zaplanowanym na 12 lutego 2024 r. lub w dniu około tej daty.

W dniu 7 lutego 2024 r., doszło do emisji 1.250.000 obligacji serii PPZ2 o wartości nominalnej 100 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 125.000.000 PLN, oznaczonych kodem ISIN PLGHLMC00602, z terminem wykupu 15 stycznia 2028 r., oprocentowanych według stawki Wibar 6 miesięczny plus 5% marży, emitowanych w ramach XII programu emisji obligacji, zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez jedynego wspólnika Spółki, tj. Granbero Holdings Limited.

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 31-12-2023	wykup obligacji po 31-12-2023	emisje obligacji po 31-12-2023	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	-75 000	0	0
Seria PPP2	35 000	35 000	6 591	-6 591	0	0

Seria PPR	40 000	40 000	19 515	-19 515	0	0
Seria PPP3	45 000	45 000	45 000	-45 000	0	0
Seria PPP4	50 000	50 000	50 000	-50 000	0	0
Seria PS	50 000	50 000	0	0	0	0
Seria PPS	55 000	55 000	51 893	-51 893	0	0
Seria PT	45 000	45 000	7 668	0	0	7 668
Seria PU 1	35 000	35 000	35 000	0	0	35 000
Seria PU 2	285 000	285 000	168 674	0	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	340 000	0	0	340 000
Seria PZ 5	65 000	0	65 000	0	0	65 000
Seria PPZ1	75 000	0	75 000	0	0	75 000
Seria PPZ1B	50 000	0	50 000	0	0	50 000
Seria PZ 6	21 740	0	21 740	0	0	21 740
Seria PPZ2	125 000	0	0	0	125 000	125 000
Razem	1 961 740	1 045 000	1 531 080	-247 999	125 000	1 408 081

18. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie ze stosunku pracy wypłacone Członkom Zarządu jednostki w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. wyniosło 482 tys. złotych. W analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego członkowie Zarządu jednostki pobrali wynagrodzenie w wysokości 487 tys. złotych.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej jednostki za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. wyniosło 644 tys. złotych. W okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. poprzedniego roku obrotowego członkowie Rady Nadzorczej jednostki pobrali wynagrodzenie w wysokości 652 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:	31-12-2023	31-12-2022
	PLN'000	PLN'000
Wynagrodzenia brutto Członków Zarządu	406	413
Świadczenia dla Członków Zarządu	76	74
Razem:	482	487
Wynagrodzenia brutto Rady Nadzorczej	600	600
Świadczenia dla Rady Nadzorczej	44	52
Razem:	644	652

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	2023	2022
	PLN'000	PLN'000
Badanie rocznego sprawozdania finansowego sporządzonego wg MSSF oraz przegląd sprawozdania półrocznego	304	390
Wydanie listów poświadczających (Comfort letter) do Programu XII Emisji Obligacji	439	0
Razem	743	390

20. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 29 marca 2024 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 marca 2024 r.