

TŁUMACZENIE POŚWIADCZONE Z JĘZYKA ANGIELSKIEGO

[Wszystkie komentarze w nawiasach kwadratowych pochodzą od tłumacza.]

[Dokument ma 81 stron i został przedłożony do tłumaczenia w postaci pliku .pdf. W pliku oryginalnym znajdują się dekoracyjne grafiki i zdjęcia, które w tłumaczeniu pominięto. W stopce w lewym dolnym rogu stron 2-81 znajduje się numer strony, w stopce znajduje się też wpis: „Granbero Holdings Ltd – Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2023 r.”]

Granbero Holdings Ltd

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2023 r. wg MSSF

Zatwierdzone przez Zarząd wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta

Spis treści

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Sekcja I. Informacje ogólne i wyniki | 3 |
| Sekcja II. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe wg MSSF | 11 |
| A. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej | 12 |
| B. Skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów | 13 |
| C. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym | 14 |
| D. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych | 15 |
| E. Informacje dotyczące segmentów działalności | 16 |
| nota 1. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości | 17 |
| nota 2. Zarządzanie ryzykiem finansowym | 32 |
| nota 3. Istotne osądy i oszacowania księgowo | 37 |
| nota 4. Lista jednostek zależnych | 39 |
| nota 5. Struktura Grupy | 41 |
| nota 6. Nieruchomości inwestycyjne | 43 |
| nota 7. Zapasy obejmujące projekty deweloperskie | 47 |
| nota 8. Jednostki wyceniane metodą praw własności | 48 |
| nota 9. Należności długoterminowe, rozliczenia międzyokresowe czynne oraz krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności | 48 |
| nota 10. Instrumenty pochodne | 50 |
| nota 11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 50 |
| nota 12. Kapitał zakładowy i kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | 51 |
| nota 13. Kapitały rezerwowe i zyski zatrzymane | 52 |
| nota 14. Oprocentowane kredyty i pożyczki | 52 |



| | | | |
|----------|----------------------------------------------------------------------|----|----|
| nota 15. | Instrumenty finansowe | 60 | |
| nota 16. | Leasing | 62 | |
| nota 17. | Podatek odroczony | 63 | |
| nota 18. | Pozostałe zobowiązania długoterminowe | 65 | |
| nota 19. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | | 65 |
| nota 20. | Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 66 |
| nota 21. | Przychody | 66 | |
| nota 22. | Inne pozycje uwzględnione w zysku/stracie z działalności operacyjnej | | 67 |
| nota 23. | Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie | | 68 |
| nota 24. | Przychody i koszty finansowe | 69 | |
| nota 25. | Podatki dochodowe | 69 | |
| nota 26. | Zobowiązania i aktywa warunkowe | | 71 |
| nota 27. | Podjęte zobowiązania | 72 | |
| nota 28. | Transakcje z podmiotami powiązаныmi | 74 | |
| nota 29. | Zdarzenia po dniu bilansowym | 77 | |
| nota 30. | Raport biegłego rewidenta | 79 | |

I. Informacje ogólne i wyniki

1. Prowadzona działalność i profil spółki

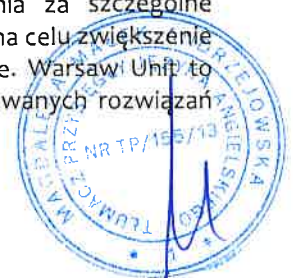
Granbero Holdings Ltd (jako podmiot prawa cypryjskiego wraz z polskimi jednostkami zależnymi) prowadzi w Polsce działalność w imieniu Grupy Ghelamco, wiodącego europejskiego inwestora obecnego głównie na rynkach powierzchni biurowych, mieszkaniowych, obiektów rekreacyjno-wypoczynkowych, handlowych i logistycznych.

Grupa Ghelamco utrzymuje wysokiej jakości kontrolę wewnętrzną w odniesieniu do ustalonych kluczowych etapów w każdej fazie realizacji projektu, m.in.: przy zakupie gruntu, planowaniu, koordynowaniu budowy, sprzedaży lub wynajmie. Projekty Ghelamco stanowią połączenie najlepszych i strategicznych lokalizacji oraz efektywnych i inspirujących estetycznie projektów, zgodnie z najwyższymi standardami ESG, i terminowego wykonania. Zrównoważone nieruchomości są dla grupy Ghelamco najważniejszym priorytetem od ponad dekady.

Sukces Grupy Ghelamco budują profesjonalni, pełni entuzjazmu pracownicy motywowani przez pasję i wizję, a także zdrowe ambicje kierownictwa.

Grupa Ghelamco jest jednym z największych deweloperów powierzchni komercyjnych w Belgii i Polsce, a na przestrzeni ostatnich dekad udało się jej osiągnąć istotny wzrost. Pozycję grupy na rynku potwierdzają liczne prestiżowe nagrody, które w ostatnich latach otrzymywała zarówno sama spółka, jak i wiele z jej projektów. Ghelamco stało się znaną marką na rynku nieruchomości.

W Polsce projekt Warsaw UNIT zdobył nagrodę jako Najlepszy Certyfikowany Budynek Ekologiczny w konkursie PLGBC Green Building Awards. PLGBC Green Building Awards jest wyrazem uznania za szczególne zaangażowanie w rozwój zrównoważonego budownictwa w Polsce, a konkurs ma również na celu zwiększenie świadomości tego rozwoju wśród podmiotów rynku budowlanego w Polsce i na świecie. Warsaw Unit to połączenie nowoczesności, wyjątkowej architektury, aspektów ekologicznych i zaawansowanych rozwiązań technologicznych.



Ponadto projekt The Bridge otrzymał nagrodę CEE Investment Award w kategorii Future Project of the Year. Jury doceniło konsekwentnie realizowany model zrównoważonego rozwoju, którego przykładem jest inwestycja biurowa The Bridge w Warszawie, która wkrótce zostanie oddana do użytku.

Ponadto, projekt Craft zdobył nagrodę IAA Golden Compass Award jako najlepsza inwestycja biurowa roku. Jury doceniło projekt Craft za unikalną architekturę nawiązującą do tradycji regionu, najnowocześniejsze rozwiązania technologiczne, ekologiczny charakter oraz szeroko zakrojony proces certyfikacji projektu, obejmujący certyfikaty BREEAM, WELL, SmartScore i WiredScore.

Działalność Grupy Ghelamco prowadzona jest w ramach czterech głównych holdingów pozostających pod wspólną kontrolą rzeczywistych właścicieli (zwanymi łącznie „Ghelamco” lub „Konsorcjum”):

- Spółka Ghelamco Group NV działa jako „**Holding inwestycyjny**” i obejmuje środki zainwestowane w realizację zrównoważonych projektów nieruchomościowych w Belgii, we Francji, w Wielkiej Brytanii i Polsce, a także podmioty celowe typu Financing Vehicles działające wewnątrz grupy, które mogą również w pewnym zakresie dostarczać finansowania dla innych holdingów — zwane dalej „Grupą Ghelamco” lub „Grupą”;
- Spółka International Real Estate Services NV działa jako „**Holding deweloperski**” i obejmuje międzynarodowe podmioty świadczące usługi budowlane, inżynierskie i deweloperskie na rzecz Holdingu inwestycyjnego (a także – w pewnym zakresie – na rzecz podmiotów zewnętrznych);
- Spółka Deus NV działa jako „**Holding portfelowy**”, grupujący pozostałe rodzaje działalności i inwestycje w nieruchomości, pozostające pod kontrolą faktycznych akcjonariuszy;
- Ghelamco European Property Fund NV jest „**Długoterminowym holdingiem inwestycyjnym**” i obejmuje zrównoważone projekty nieruchomościowe utrzymywane w celu wzrostu wartości kapitału i jako produkty generujące dochód przez dłuższy okres czasu. Fundusz ten nie został uregulowany, jednakże funkcjonuje jako odrębny podmiot prawny w ramach grupy konsorcjum.

2. Stan prawny

Granbero Holdings Ltd („Spółka” lub „Granbero Holdings”) jest spółką dominującą dla działalności w Polsce prowadzonej przez spółkę Ghelamco Group NV, która z kolei jest spółką dominującą dla Grupy Inwestycyjnej. Spółka Granbero Holdings Ltd wraz z jej jednostkami zależnymi (zwana również „Spółką”) (nota 5) stanowi jednostkę sprawozdawczą na potrzeby niniejszego sprawozdania finansowego.

Granbero Holdings Ltd jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością zarejestrowaną zgodnie z prawem cypryjskim, z siedzibą pod adresem: Arch. Makariou III, 229, Meliza Court, 3105 Limassol, Cypr.

Spółka jest wpisana do cypryjskiego rejestru handlowego pod numerem HE183542.

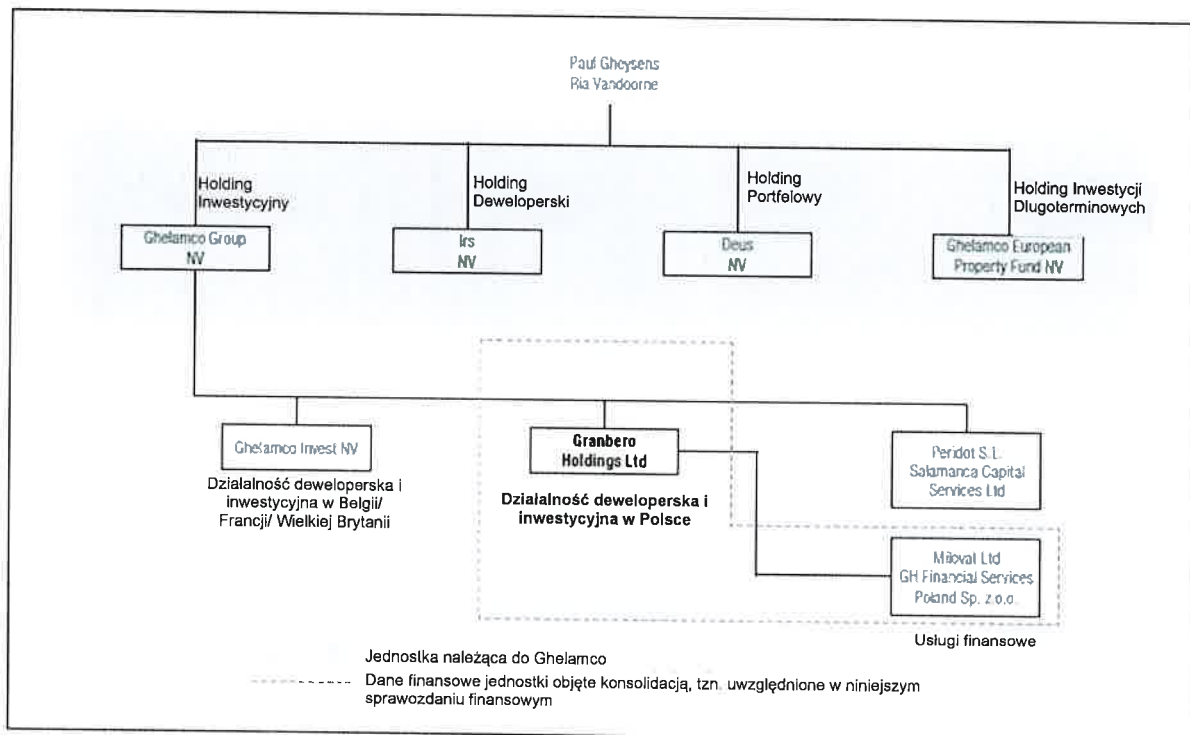
3. Zakres konsolidacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje środki i działalność Granbero (tzn. Spółki oraz jej bezpośrednich i pośrednich jednostek zależnych).

Na dzień 31 grudnia 2023 r. (dzień sprawozdawczy) wszystkie aktywa i zobowiązania jednostki sprawozdawczej (Spółki oraz jej bezpośrednich i pośrednich jednostek zależnych) są prawnie połączone w ramach struktury korporacyjnej, która została szczegółowo opisana w Nocie 5 „Struktura Grupy”.



Wszystkie aktywa, zobowiązania, przychody i koszty, które stanowią integralną część działalności Granbero Holdings, ujęte są w księgach rachunkowych jednostek zależnych Spółki na dzień 31 grudnia 2023 r. i na dzień 31 grudnia 2022 r.



4. Poziom zatrudnienia

Ze względu na charakter swojej działalności Spółka zatrudnia ograniczoną liczbę pracowników. Usługi budowlane, inżynierskie oraz pozostałe usługi powiązane świadczą na rzecz Spółki jednostki zależne Holdingu usługowego. Na dzień 31 grudnia 2023 r. Ghelamco zatrudniała 229 osób w ujęciu całościowym (wobec 245 osób na dzień 31 grudnia 2022 r.).

5. Zarząd i komitet zarządzający

Skład Zarządu i komitetu zarządzającego Spółki na dzień 31 grudnia 2023 r.:

- Pan Frixos Savvides – Dyrektor wykonawczy i członek komitetu zarządzającego
- Pan Stavros Stavrou – Dyrektor wykonawczy i członek komitetu zarządzającego
- Pan Christakis Klerides – Dyrektor wykonawczy
- Pani Eva Agathangelou – Dyrektor

W skład zarządu podmiotów polskich powoływanego na mocy dokumentów założycielskich wchodzi od 7 do 11 członków, w tym: Prezes, Dyrektor Zarządzający oraz lokalni dyrektorzy: finansowy, handlowy, prawny, techniczny, inwestycyjny i ds. zrównoważonego rozwoju.

Członkowie Zarządu aktywnie koordynują i nadzorują pracę poszczególnych polskich zespołów oraz wspierają ich działania.



6. Otoczenie biznesowe i wyniki

Wyniki za 2023 r.

Światowa gospodarka stopniowo odzyskuje równowagę po skutkach pandemii, inwazji Rosji na Ukrainę i wyzwań związanych z kosztami utrzymania w ciągu ostatnich 3 lat. Patrząc wstecz, odporność, jaką się wykazała, była naprawdę imponująca. Zawirowania na rynkach energii i żywności spowodowane wojną, a także nadzwyczajne działania podjęte przez banki centralne na całym świecie w celu przeciwdziałania historycznie wysokim stopom inflacji sprawiły, że globalna gospodarka spowolniła, ale nie zatrzymała się całkowicie. Spółka jest zatem przekonana, że najgorszy okres gwałtownego spowolnienia w przemyśle już minął. Przeszłe uwarunkowania gospodarcze i realizacja strategicznej decyzji o zbyciu niektórych aktywów (zbycie działki Postępu ze stratą 4,3 mln EUR, działki Nowe Centrum Łodzi ze stratą 13,9 mln EUR, sprzedaż hotelu Hub ze stratą 12,9 mln EUR) przełożyły się na sprawozdanie finansowe Spółki za 2023 r., które wykazało stratę z działalności operacyjnej w wysokości 51 679 tys. EUR. Wynik ten jest przede wszystkim efektem strat z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 33 462 tys. EUR (w tym rezerwy na straty w wysokości 19,9 mln EUR na sprzedaży projektu Craft w Katowicach), w związku z dekompresją stóp kapitalizacji na rynkach europejskich, charakteryzujących się przedłużającymi się procesami ustalania cen w odniesieniu do wszystkich rodzajów aktywów. Spowolnienie sprzedaży projektów biurowych i mieszkaniowych będzie nadal wywierać negatywną presję na stopy zwrotu. Spółka była w stanie wygenerować wystarczające przychody z projektów mieszkaniowych, które przyniosły zysk, ograniczając negatywny wpływ strat z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Pomimo wyniku z 2023 r., Spółka do pewnego stopnia koncentrowała się na działalności deweloperskiej i komercyjnej na swoim głównym rynku. Po systematycznym spadku powierzchni w budowie, który trwał od wybuchu pandemii w 2020 r., w bieżącym roku zaobserwowaliśmy odwrócenie trendu i rozpoczęcie nowych inwestycji biurowych. Ograniczony wybór na rynku biurowym, w połączeniu ze znacznie zmniejszonym poziomem nowo oddawanej do użytku powierzchni biurowej, oznacza, że wiele firm i organizacji stoi przed trudną decyzją dotyczącą lokalizacji swojego biura. Ograniczona podaż i wysokie koszty adaptacji starej powierzchni biurowej stanowią poważne wyzwanie dla najemców poszukujących powierzchni biurowej, ponieważ ich opcje wyboru wciąż się zawężają. Na tym rynku Spółka buduje zrównoważone biura najwyższej jakości. Zrównoważony rozwój i ESG nabierają coraz większego znaczenia dla deweloperów na rynku nieruchomości. Większy nacisk kładzie się na zrównoważony rozwój i ekologiczne praktyki budowlane, postępy w integracji technologii w ramach projektów oraz dostosowanie do zmieniających się wymagań rynkowych. Istnieje ogólne oczekiwanie, że budynki, które minimalizują wpływ na środowisko we wszystkich częściach cyklu życia budynku i koncentrują się na poprawie zdrowia i dobrostanu ich użytkowników, mogą zachować wartość przez dłuższy czas. Spółka jest liderem w budowie nowoczesnych budynków biurowych klasy A spełniających najwyższe wymagania ESG, między innymi w zakresie innowacji technicznych i środowiskowych. W odniesieniu do celów klimatycznych Spółka wybudowała farmy fotowoltaiczne, które będą produkować czystą energię elektryczną i zasilac budynki biurowe Spółki. Pozycja Spółki będzie nadal kluczowym czynnikiem stymulującym w tej klasie budynków, ponieważ portfel jej projektów jest nadal atrakcyjny dla potencjalnych inwestorów i najemców. Spółka kontynuowała inwestycje w wysokowydajne projekty (głównie Warsaw UNIT, the Bridge, Vibe Etap 1 i 2 oraz Kreo, a także projekty mieszkaniowe Groen i Bliskie Piaseczno), co pozwoliło na wygenerowanie istotnej wartości dodanej w obecnym portfelu projektów. Wskaźnik wypłacalności spadł do 57,7% na dzień 31 grudnia 2023 r. (wobec 63,9% na dzień 31 grudnia 2022 r.).

Bank ziemi

W Polsce, po podjęciu strategicznej decyzji, Spółka w 2023 r. przedefiniowała swój istniejący bank ziemi.

Prace deweloperskie i budowlane

W 2023 r. Spółka dokonywała dalszych inwestycji w następujące projekty realizowane w Polsce:

- Zakończenie prac wykończeniowych dla poszczególnych najemców w zrealizowanym projekcie **Warsaw UNIT** oferującego ok. 59 000 m² powierzchni biurowej na 46 piętrach oraz 400 miejsc parkingowych przy Rondzie Daszyńskiego. Projekt Warsaw UNIT jest pierwszym projektem w Polsce, który uzyskał certyfikat WELL v2 Core and Shell, potwierdzający najwyższą jakość projektowania budynków pod kątem ochrony zdrowia, wygody i komfortu pracowników. Warsaw UNIT jest również pierwszym na rynku projektem



wyposażonym w rozwiązania antypandemiczne, pozwalające zapobiegać sytuacjom kryzysowym lub reagować w przypadku ich wystąpienia. Budynek posiada certyfikat WELL Health-Safety Rating, certyfikat WELL na poziomie Platinum oraz certyfikat BREEAM na poziomie Outstanding. Kompleks posiada również certyfikat „Budynek bez barier”, potwierdzający pełną dostępność architektoniczną i przyjazność dla wszystkich użytkowników budynków, w tym osób niepełnosprawnych, rodziców z dziećmi, osób starszych i osób z tymczasową niepełnosprawnością. W marcu 2021 r. otrzymano pozwolenie na użytkowanie. Dotychczasowa intensywna komercjalizacja projektu przebiega pomyślnie, ponieważ obecnie ok. 96% dostępnej powierzchni zostało (przed)wynajęte. Projekt zlokalizowany jest w dobrze rozpoznawalnym obszarze biznesowym, przyciągającym liczne korporacje międzynarodowe, a także dynamiczne polskie firmy, korzystające z wysoko rozwiniętej infrastruktury transportowej, w tym metra oraz licznych linii tramwajowych i autobusowych. Dodatkowo, bliskie sąsiedztwo licznych obiektów biurowych, handlowych i turystycznych sprawia, że lokalizacja jest oceniana jako pierwszorzędna.

- Po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie w listopadzie 2023 r. dla wyprzedanego drugiego etapu projektu **GROEN**, oferującego około 7 600 m² powierzchni mieszkalnej (48 lokali), proces przekazania obiektu do użytku najemcom zostanie zrealizowany w marcu 2024 r. Projekt obejmuje 5 etapów o łącznej powierzchni mieszkań wynoszącej 24 800 m².
- Po uzyskaniu pozwolenia na budowę we wrześniu 2022 r. i natychmiastowym rozpoczęciu prac budowlanych, prace budowlane związane z realizacją projektu **VIBE** (wcześniej: Towarowa), oferującego dwa budynki biurowo-handlowe na warszawskiej Woli, o powierzchni biurowo-handlowej około 15 000 m² i 40 000 m² oraz parking obejmujący około 110 i 380 miejsc postojowych, są na zaawansowanym etapie. Budynek będzie nowoczesnym biurowcem klasy A spełniającym wymogi ESG. Projekt zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie warszawskiego Centralnego Obszaru Biznesowego
- Kontynuacja prac budowlanych przy projekcie **The Bridge** na Placu Europejskim w Warszawie (obejmującym budowę nowego biurowego budynku wieżowego o powierzchni ok. 47 500 m² oraz renowację istniejącego biurowca o powierzchni ok. 4 600 m²). Nieruchomość zlokalizowana jest w centralnej części Warszawy, w dynamicznie rozwijającej się dzielnicy Wola, kluczowym centrum biznesowym Warszawy z dużym zagęszczeniem budynków biurowych. Ta część Warszawy w szybkim tempie staje się nowym centrum biurowym.
- Kontynuacja prac wykończeniowych w ramach projektu **Kreo** przy ul. Wadowickiej w Krakowie (9-piętrowy budynek biurowy, który ma obejmować ok. 23 700 m² powierzchni biurowej z funkcją handlową na parterze i 325 miejsc parkingowych); , w sierpniu 2023 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie.
- Realizowano prace budowlane w ramach I etapu (ok. 9 500 m² mieszkań) projektu **Bliskie Piaseczno**, którego zakończenie planowane jest na przyszły rok, a w czerwcu 2023 r. uzyskano prawomocne pozwolenie na użytkowanie dla I etapu. I etap został w pełni wyprzedany w zakresie mieszkań i w 64,5% w zakresie lokali handlowych. Prace budowlane w ramach II etapu, który rozpoczął się we wrześniu 2023 r., są bardzo zaawansowane (ok. 6 800 m² mieszkań). Komercjalizacja II etapu projektu przebiega pomyślnie, a wskaźnik (przed)sprzedaży wynosi 34.4%. Projekt zlokalizowany jest w dzielnicy Śródmieście, w której znajdują się najważniejsze instytucje państwowe i miejskie, siedziby międzynarodowych firm oraz instytucje szkolnictwa wyższego i kultury.

Ponadto Spółka powiększyła swój portfel poprzez szereg przejęć i/lub zabezpieczyła pewne pozycje:

- W grudniu 2023 r. spółka Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o. nabyła minimalny udział w wysokości 4,77% w podmiocie powiązany, Ghelamco Invest NV, za kwotę 17,4 mln EUR. Kierownictwo zdecydowało się zainwestować w Ghelamco Invest NV, ponieważ spółka analizuje nowe technologie, takie jak centra danych, co pozwala na zdobycie specjalistycznej wiedzy, którą można udostępnić polskim firmom. Polskie firmy należące do grupy będą mogły z wyprzedzeniem zastosować te technologie na własnym terytorium.

(Przed)najem i zajęcie powierzchni w projektach:

Ghelamco zdaje sobie sprawę z wyzwań i/lub trudności, z jakimi mogą borykać się niektórzy klienci, jak również z obecnych trudności makroekonomicznych i rosnących stóp procentowych. Ghelamco ściśle monitoruje



sytuację i jest przekonane, że dzięki swojemu niezawodnemu modelowi biznesowemu ewentualne skutki zostaną ograniczone do minimum. Pomimo niepewnych okoliczności, Ghelamco było w stanie podpisać umowy najmu dla następujących projektów:

dla projektu Kreo podpisano umowy najmu na 24% powierzchni najmu brutto, a dla projektu VIBE podpisano umowy najmu na 80% powierzchni najmu brutto (z uwzględnieniem rozszerzeń). W przypadku projektu Warsaw UNIT (+/- 59 000 m²) wskaźnik powierzchni wynajętej wynosi obecnie ok. 96%.

Zbycia

W dniu 18 grudnia 2023 r. Hotel Warsaw HUB został sprzedany francuskiemu Funduszowi Corum XL. Transakcja została przeprowadzona jako transakcja sprzedaży aktywów, a wartość transakcji wyniosła 69 mln EUR.

Hotel Warsaw HUB, wieżowiec o wysokości 21 pięter, zarządzany przez sieć IHG Hotels & Resorts, z 212-pokojowym Crowne Plaza i 218-pokojowym Holiday Inn Express o łącznej powierzchni ok. 19 800 m² oraz lokalem handlowym o powierzchni 305 m² na parterze. W budynku znajduje się również restauracja Nova Wola, Signature Bar w lobby, skybar The Roof na 21. piętrze, siłownia, sauna oraz centrum konferencyjne z 30 salami o powierzchni ponad 1 400 m². Najemcą obu hoteli pozostanie Ghelamco Hotel.

Hotel posiada certyfikat WELL Health-Safety Rating oraz certyfikat BREEAM na poziomie Excellent. Kompleks posiada również certyfikat „Budynek bez barier”, potwierdzający pełną dostępność architektoniczną i przyjazność dla wszystkich użytkowników budynków, w tym osób niepełnosprawnych, rodziców z dziećmi, osób starszych i osób z tymczasową niepełnosprawnością.

Ponadto Spółka sprzedała prawo użytkowania wieczystego w projekcie Postępu, zlokalizowanym w Warszawie przy ul. Postępu 2, wraz z prawem własności budynków i budowli znajdujących się na tej nieruchomości. Wartość transakcji wyniosła 55 mln PLN.

W dniu 19 grudnia 2023 r. spółka Ghelamco NCL sp. z o.o. sprzedała spółce zależnej Archicom S.A., Archicom Łódź sp. z o.o., nieruchomość w Łodzi za kwotę 90 mln PLN. Nieruchomość obejmuje grunty, budynki i budowle oraz wszelkie związane z nimi prawa.

Przychody za bieżący okres dotyczyły głównie sprzedaży mieszkań w projektach Foksal 13/15, Bliskie Piaseczno (I etap w pełni wyprzedany, a w II etapie łączna sprzedaż (przedsprzedaż) wyniosła 34,4%), Groen (II etap w pełni wyprzedany) oraz przychodów z wynajmu w Warsaw HUB Hotel (do momentu sprzedaży) i Warsaw Unit.

Zdarzenia po dniu bilansowym

Wykup/emisja Obligacji:

Po zakończeniu roku, w dniu 15 stycznia 2024 r., spółka wykupiła w dacie wykupu pozostałe obligacje wyemitowane w ramach serii PPP na kwotę 176 591 tys. PLN.

W dniu 15 stycznia 2024 r. spółka wykupiła w dacie wykupu pozostałe obligacje wyemitowane w ramach serii PPR na kwotę 19 515 tys. PLN.

W dniu 15 stycznia 2024 r. spółka wykupiła w dacie wykupu pozostałe obligacje wyemitowane w ramach serii PPS na kwotę 51 893 tys. PLN.

W dniu 7 lutego 2024 r. Spółka wyemitowała nowe obligacje na kwotę 125 000 tys. PLN (seria PPZ2). Termin wykupu tych obligacji przypada na 15 stycznia 2028 r., a ich oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5%.

Finansowanie bankowe:

Ponadto w lutym spółce udało się przedłużyć istniejący kredyt uprzywilejowany na projekt The Unit o dodatkowy okres 1,5 roku z możliwością przedłużenia o kolejne 1,5 roku po spełnieniu warunków dotyczących wskaźnika LTV i obsługi zadłużenia.



Przejęcia:

Spółka nabyła dodatkowe udziały w Ghelamco Invest NV (Belgia) w postaci pakietu 12,7% do 17% udziałów, co stanowi łączną inwestycję w wysokości 64 mln EUR, w związku z dywersyfikacją inwestycji w innowacyjne projekty.

Transakcje zbycia:

W dniu 7 marca 2024 r. spółka Erato Sp. z o.o. sprzedała prywatnemu inwestorowi nieruchomości w Warszawie za 10 mln PLN netto. Nieruchomość obejmuje lokale niemieszkalne.

W lutym 2024 r. spółka Ghelamco Craft Sp. z o.o. podpisała przedwstępną umowę sprzedaży projektu biurowego Craft.

Zewnętrzny partner kapitałowy Signal Capital Group na poziomie projektu Warsaw UNIT:

W lutym 2024 r. sfinalizowano umowę z zewnętrznym partnerem kapitałowym Signal Capital Group (Luksemburg) dotyczącą objęcia udziałów (35% praw głosu) w spółce Apollo Invest Sp. z o.o. Partner kapitałowy zapewnił dodatkowe finansowanie na rozbudowę projektów.

Czynniki ryzyka

Ze względu na charakter prowadzonej działalności Spółka narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego i operacyjnego: w tym na ryzyko stopy procentowej, ryzyko cenowe, ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Różne rodzaje ryzyka finansowego odnoszą się do następujących instrumentów finansowych: należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania, a także kredyty i pożyczki. Szczegółowy opis tych czynników ryzyka znajduje się w części II Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Spółka zazwyczaj nie korzysta z instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia swojej ekspozycji na te rodzaje ryzyka.

Perspektywy

Strategia Spółki zakłada dalszą dywersyfikację portfela deweloperskiego przez rozszerzanie aktywności deweloperskiej w różnych segmentach rynku nieruchomości i/lub realizację projektów mieszanych.

W 2024 roku Spółka będzie kontynuowała realizację swoich ambicji w zakresie zrównoważonego wzrostu. Pomimo zakłóceń w sektorze finansowym i bankowym na całym świecie, które skłaniają inwestorów do przyjmowania postawy wyczekującej, Spółka zabezpieczyła już kilka ważnych lokalizacji pod nowe, duże przyszłe projekty.

W 2024 r. koszty finansowe będą nadal rosły w efekcie wzrostu stóp procentowych, podwyżek marż bankowych i związanych z tym kosztów finansowych. Spowolnienie dynamiki sprzedaży projektów biurowych będzie nadal wywierać presję na stopy rentowności, co może mieć wpływ na wyceny nieruchomości inwestycyjnych w 2024 roku.

Kierownictwo Spółki na bieżąco monitoruje konsekwencje obecnej sytuacji na rynku nieruchomości. Kierownictwo Spółek jest przekonane, że zminimalizuje wpływ tej sytuacji na wyniki finansowe za 2024 r.

Spółka będzie również nadal koncentrować silnie się na badaniach i rozwoju oraz innowacjach w celu monitorowania i usprawniania realizacji swoich projektów w zakresie poprawy jakości. Kierownictwo jest przekonane, że dzięki temu projekty pozostaną atrakcyjne dla najemców i inwestorów międzynarodowych.

7. Uwaga do odbiorcy



Niniejszy dokument zawiera skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2023 r. wg MSSF przy założeniu kontynuacji działalności spółek objętych konsolidacją.

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu podstawową działalnością Spółki jest działalność deweloperska i inwestycyjna związana z nieruchomościami komercyjnymi i mieszkaniowymi. Strategia Spółki zakłada utrzymywanie nieruchomości komercyjnych celem wynajmu, natomiast nieruchomości mieszkaniowe przeznaczone są na sprzedaż.

Według MSR 2 zapasy obejmujące projekty deweloperskie wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia lub też według wartości netto możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z kwot jest niższa. Nieruchomości inwestycyjne (w budowie) wykazywane są w wartości godziwej.

W związku z powyższym nieruchomości mieszkaniowe wykazywane są jako zapasy obejmujące projekty deweloperskie. Większość nieruchomości komercyjnych wykazywana jest jako nieruchomości inwestycyjne. Szczegółowe informacje dotyczące sposobu ich wykazywania przedstawiono w Notach 6 i 7 w części II.

II. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe wg MSSF

Niniejszy dokument zawiera skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2023 r. wg MSSF przy założeniu kontynuacji działalności spółek objętych konsolidacją. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 27 marca 2024 r. Kwoty przedstawione w niniejszym dokumencie zostały wyrażone w tysiącach EUR (tys. EUR), o ile nie wskazano inaczej.

A. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

| | Nota | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| AKTYWA | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Nieruchomości inwestycyjne | 6 | 823 089 | 786 200 |
| Rzeczowe aktywa trwałe | | 1 636 | 2 778 |
| Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne | 9 | 756 905 | 597 060 |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | 17 | 7 762 | 2 478 |
| Pozostałe aktywa finansowe | 28 | 17,207 | -84 |
| Aktywa trwałe razem | | 1 606 599 | 1 388 432 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Zapasy obejmujące projekty deweloperskie | 7 | 55 156 | 100 553 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 9 | 107 892 | 204 439 |
| Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego | | 0 | 0 |
| Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 6 | 4 300 | 4 300 |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 11 | 57 037 | 0 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 11 | 52 682 | 19 402 |



| | | |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Aktywa obrotowe razem | 277 067 | 328 694 |
| AKTYWA RAZEM | 1 883 666 | 1 717 126 |

Nota 31/12/2023 31/12/2022

Kapitał i rezerwy przypadające na akcjonariuszy Grupy

| | | | |
|---------------------------------------------------------------------|----|-----------|-----------|
| Kapitał zakładowy | 12 | 67 | 67 |
| Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | 12 | 495 903 | 495 903 |
| Korekta pozycji wyrażonych w walutach obcych | 13 | 14 084 | 15 526 |
| Zyski zatrzymane | 13 | 547 134 | 571 598 |
| | | 1 057 188 | 1 083 094 |

| | | | |
|-------------------------|------|------|-------|
| Udziały niekontrolujące | 12,2 | -889 | 1 909 |
|-------------------------|------|------|-------|

| | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| KAPITAŁ WŁASNY RAZEM | 1 056 299 | 1 085 003 |
|-----------------------------|------------------|------------------|

Zobowiązania długoterminowe

| | | | |
|--------------------------------------------------|----|---------|---------|
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | 14 | 308 746 | 421 962 |
| Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 17 | 49 653 | 53 662 |
| Pozostałe zobowiązania | 18 | 4 441 | 2 999 |

| | | |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Zobowiązania długoterminowe razem | 362 840 | 478 623 |
|------------------------------------------|----------------|----------------|

Zobowiązania krótkoterminowe

| | | | |
|-------------------------------------------------------------|----|---------|--------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania | 19 | 111 131 | 68 385 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku | 20 | 3 573 | 1 130 |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki | 14 | 349 823 | 83 985 |

| | | |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | 464 527 | 153 500 |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|

| | | |
|---------------------------|----------------|----------------|
| ZOBOWIĄZANIA RAZEM | 827 367 | 632 123 |
|---------------------------|----------------|----------------|

| | | |
|---------------------|------------------|------------------|
| PASYWA RAZEM | 1 883 666 | 1 717 126 |
|---------------------|------------------|------------------|



B. Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

| | Nota | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|---------------|
| Przychody | 21 | 76 856 | 52 221 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 22 | 9 469 | 33 538 |
| Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie | 23 | -60 275 | -17 170 |
| Koszty świadczeń pracowniczych | | -1 386 | -1 354 |
| Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości | | -22 | -58 |
| Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych | 6 | -33 462 | 48 947 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 22 | -42 903 | -49 277 |
| Udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności (po opodatkowaniu) | | 44 | -25 |
| Wynik na działalności operacyjnej, w tym Udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu – wynik | | -51 679 | 66 822 |
| Przychody finansowe | 24 | 55 740 | 19 600 |
| Koszty finansowe | 24 | -37 200 | -38 991 |
| Wynik przed opodatkowaniem | | -33 139 | 47 431 |
| (Obciążenie)/zysk z tytułu podatku dochodowego | 25 | 6 126 | -8 004 |
| Wynik za rok obrotowy | | -27 013 | 39 427 |
| Przypadający na: | | | |
| Akcjonariuszy Spółki | | -24 460 | 40 764 |
| Udziały niekontrolujące | | -2 553 | -1 337 |

Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Wynik a rok obrotowy | -27 013 | 39 427 |
| Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych | -1 442 | 2 371 |
| Pozostałe | 0 | 0 |
| Razem całkowite dochody za rok | -1 442 | 2 371 |



| | | |
|--------------------------------|---------|--------|
| Razem całkowite dochody za rok | -28 455 | 41 798 |
|--------------------------------|---------|--------|

Przypadający na:

| | | |
|-------------------------|---------|--------|
| Akcjonariuszy Spółki | -25 902 | 43 135 |
| Udziały niekontrolujące | -2 553 | -1 337 |

C. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok 2023

| Nota | Przypadające na akcjonariuszy Spółki | | | Udziały niekontrolujące | Razem Kapitał własny |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------------|
| | Kapitał zakładowy / kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Skumulowany kapitał rezerwowy z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych | Zyski zatrzymane | | |
| Stan na 1 stycznia 2022 r. | 495 970 | 13 155 | 531 321 | 2 107 | 1 042 553 |
| Korekta pozycji wyrażonych w walutach obcych (CTA) | | 2 371 | | | 2 371 |
| Zysk/(strata) za rok obrotowy | | | 40 764 | -1 337 | 39 427 |
| Wypłata dywidendy | | | | | |
| Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących | | | | | |
| Zmiana zakresu konsolidacji | | | -481 | 1 132 | 651 |
| Pozostałe | | | -6 | 7 | 1 |
| Stan na 31 grudnia 2022 r. | 495 970 | 15 526 | 571 598 | 1 909 | 1 085 003 |
| Korekta pozycji wyrażonych w walutach obcych (CTA) | 13 | -1 442 | | -110 | -1 552 |
| Zysk/(strata) za rok obrotowy | 13 | | -24 460 | -2 553 | -27 013 |



| | | | | |
|----------------------------------------------|------|----------------|---------------|----------------|
| Wypłata dywidendy | | | | 0 |
| Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących | 12,2 | | | 0 |
| Zmiana zakresu konsolidacji | 13 | | -121 | -121 |
| Pozostałe | | -5 | -14 | -19 |
| Stan na 31 grudnia 2023 r. | | 495 970 | 14 084 | 547 133 |
| | | | -889 | 1 056 |
| | | | | 298 |

D. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------|-----------------|
| Działalność operacyjna | | | |
| Zysk/(strata) przed opodatkowaniem | | -33 139 | 47 431 |
| Korekty: | | | |
| - Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych | 6 | 33 462 | -48 947 |
| - Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości | | 22 | 58 |
| - Wynik netto ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych | 22 | 12 980 | -23 934 |
| - Koszty z tytułu odsetek netto | 24 | -18 043 | -116 |
| - Zmiany stanu kapitału obrotowego: | | | |
| - Zmiana stanu zapasów obejmujących proj. dew. | | 42 947 | -8 702 |
| - Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności | | -22 269 | -6 144 |
| - Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań | | 27 407 | 1 992 |
| - Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych | 18 | 1 142 | -4 996 |
| - Inne pozycje niepieniężne | | -196 | 308 |
| Zapłacony podatek dochodowy | | -724 | -48 074 |
| Zapłacone odsetki | 24 | -18 278 | -16 604 |
| Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności operacyjnej | | 25 611 | -107 728 |
| Działalność inwestycyjna | | | |
| Odsetki otrzymane | 24 | -3 414 | 4 438 |
| Zakup/zbycie rzeczowych aktywów trwałych | | 1 120 | -2 638 |
| Zakup nieruchomości inwestycyjnych | 6 | -80 249 | -81 797 |
| Odsetki aktywowane w nieruchomościach inwestycyjnych (zapłacone) | 6 | -27 652 | -14 097 |
| Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych / aktywów przeznaczonych do sprzedaży | 6 | 69 000 | 589 971 |
| Wydatki netto z tytułu przejęcia jednostek zależnych | | | |
| Wpływy/wydatki z tytułu pozostałych aktywów finansowych długoterminowych | 28 | -19 127 | -157 987 |



| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|-----------------|
| Przepływy pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej | | -53 494 | 337 733 |
| Działalność finansowa | | | |
| Wpływy z kredytów i pożyczek | 14 | 218 326 | 111 326 |
| Spłata kredytów i pożyczek | 14 | -83 499 | -393 364 |
| Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej | | 134 826 | -282 038 |
| Zwiększenie/zmniejszenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | | 106 943 | -52 033 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia roku obrotowego | | 19 402 | 72 024 |
| Inne skutki zmian kursów walutowych w odniesieniu do kredytów w EUR w krajach spoza strefy euro | | -16 627 | -589 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia roku obrotowego | | 109 719 | 19 402 |

(*): Odsetki aktywowane bezpośrednio w nieruchomości inwestycyjnej nie zostały uwzględnione (2023 r.: 27 652 tys. EUR; 2022 r.: 14 097 tys. EUR — przedstawione odrębnie w pozycji „Działalność inwestycyjna”)

E. Informacje dotyczące segmentów działalności

Ponieważ zdecydowana większość aktywów (i wynikających z nich przychodów) Spółki jest geograficznie zlokalizowana w Polsce, a Kierownictwo podejmuje decyzje w ujęciu regionalnym, Kierownictwo nie otrzymuje informacji zdezagregowanych, na niższym poziomie niż Granbero Holdings jako całość. W związku z tym w ramach sprawozdawczości finansowej nie uwzględniono informacji o segmentach działalności.

1. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

Poniżej przedstawiono podstawowe zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego według MSSF.

1.1. Wprowadzenie

Cześć „Przedmiot i profil działalności” i Nota 5 „Struktura Grupy” niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawierają więcej informacji na temat prowadzonej działalności i struktury Spółki oraz jej pozycji w Grupie Ghelamco.

Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu podstawową działalnością Spółki jest działalność inwestycyjna związana z nieruchomościami komercyjnymi i mieszkaniowymi. Strategia Spółki zakłada utrzymywanie nieruchomości komercyjnych celem wynajmu, natomiast nieruchomości mieszkaniowe przeznaczone są na sprzedaż. Według MSR 2 zapasy obejmujące projekty deweloperskie wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia lub też według wartości netto możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z kwot jest niższa. Nieruchomości inwestycyjne (w budowie) wykazywane są w wartości godziwej.

W związku z powyższym nieruchomości mieszkaniowe wykazywane są jako zapasy obejmujące projekty deweloperskie. Większość nieruchomości komercyjnych wykazywana jest jako nieruchomości inwestycyjne. Szczegółowe informacje dotyczące sposobu ich wykazywania można znaleźć w Notach 6 i 7.



Niniejsze sprawozdanie finansowe jest skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym sporządzonym według MSSF, które obejmuje zasoby i działalność spółki Granbero Holdings Ltd oraz jej prawnych jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Ghelamco Investment na dzień 31 grudnia 2023 r.

Noty 4 i 5 zawierają wykaz podmiotów prawnych objętych niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym według MSSF oraz istotnych zmian w strukturze organizacyjnej jednostki sprawozdawczej.

1.2. Podstawa sporządzenia i zasada kontynuacji działalności

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 27 marca 2024 r. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w formie przyjętej przez Unię Europejską na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka przyjęła wszelkie istotne nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie w roku obrotowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2023 r.

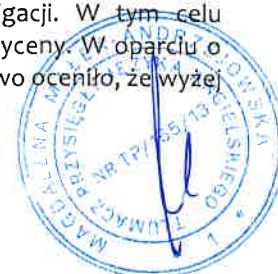
Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży oraz pochodnych instrumentów finansowych, które wyceniono według wartości godziwej.

Niniejsze sprawozdanie finansowe sporządzono w oparciu o zasadę kontynuacji działalności.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. wartość krótkoterminowych oprocentowanych kredytów i pożyczek wynosi 349 823 tys. EUR. Pozycja gotówkowa Grupy wynosi 109 719 tys. EUR, w tym 57 037 tys. EUR (247 999 tys. PLN) środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania, które dotyczą wpływów z emisji obligacji w IV kwartale 2023 r., przechowywanych na rachunku powierniczym, które zostały wykorzystane do spłaty obligacji z terminem wykupu w dniu 15 stycznia 2024 r.

Ostrożne zarządzanie ryzykiem płynności oznacza utrzymywanie wystarczającego poziomu gotówki, dostępności finansowania w formie przyrzeczonych limitów kredytów w odpowiedniej wysokości oraz zdolności pokrycia zapotrzebowania płynnościowego Grupy. Zarząd Grupy monitoruje pozycję płynnościową na podstawie dwunastomiesięcznych prognoz kroczących. Ze względu na dynamiczny charakter podstawowej działalności i obecne otoczenie gospodarcze, Grupa aktywnie ocenia szeroki zakres środków w celu zapewnienia dostępności odpowiednich zasobów do finansowania potrzeb gotówkowych Grupy. Oprócz obligacji serii PPZ2 wyemitowanych w dniu 7 lutego 2024 r. o wartości nominalnej 125 mln PLN, kierownictwo planuje dalsze emisje obligacji w celu refinansowania istniejącego zadłużenia z tytułu obligacji, a także oczekuje spłaty kilku pożyczek od spółek projektowych (spółek zależnych Granbero Holding Ltd) z wpływów pieniężnych wynikających z planowanej sprzedaży aktywów nieruchomościowych należących do tych spółek projektowych. Ewentualna nadwyżka środków pieniężnych ze sprzedaży tych projektów zostanie również częściowo wykorzystana do sfinansowania spłaty obligacji. Co więcej, kierownictwo pozostaje przekonane, że część istniejącego finansowania bankowego może zostać refinansowana lub przedłużona zgodnie z zasadami uzgodnionymi z kredytodawcami (np. zamiana kredytu deweloperskiego na inwestycyjny). W lutym Grupie udało się przedłużyć istniejący kredyt uprzywilejowany na projekt The Unit o dodatkowy okres 1,5 roku z możliwością przedłużenia o kolejne 1,5 roku po spełnieniu warunków dotyczących wskaźnika LTV i obsługi zadłużenia.

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2023 r. oraz w pierwszym kwartale 2024 r. podmioty z Grupy Granbero nabyły akcje Ghelamco Invest NV, podmiotu powiązanego spoza Grupy Granbero. Ponadto w lutym 2024 r. zewnętrzny niepowiązany inwestor, Signal Alpha R1 Holdco S.à R.L., w zamian za wkład finansowy w wysokości 50 mln EUR, nabył 35% udziałów w spółce Brussels & Regional NV należącej do Grupy Granbero, która posiada 100% udziałów w Apollo Invest Sp. z o.o. Ze względu na złożoność zawartych transakcji, a także konieczność oceny warunków rynkowych powyższych transakcji, kierownictwo dokonało istotnych osądów i szacunków w celu oceny zgodności powyższych transakcji z warunkami emisji obligacji. W tym celu kierownictwo zatrudniło zewnętrzne kancelarie prawne i zewnętrznego specjalistę ds. wyceny. W oparciu o opinie zewnętrznych kancelarii prawnych oraz analizy zewnętrznych doradców, kierownictwo oceniło, że wyżej wymienione transakcje nie naruszają warunków emisji obligacji.



Na dzień 31 grudnia 2023 r. i na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę powyższe, kierownictwo uważa, że opisane powyżej plany są realistyczne i wykonalne. Wraz ze zdarzeniami, które już wystąpiły (patrz nota 29), kierownictwo jest zdania, że nie ma ryzyka niewywiązania się ze spłaty bieżących oprocentowanych kredytów i pożyczek oraz że nie wystąpiły żadne zdarzenia ani okoliczności wskazujące na znaczną niepewność, która mogłaby budzić poważne wątpliwości co do zdolności Grupy do kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

1.3. Standardy i interpretacje obowiązujące od 2023 roku

Standardy i interpretacje, które Spółka zastosowała z wyprzedzeniem w latach 2022 i 2023 :

- Brak

Standardy i interpretacje, które weszły w życie w roku 2023:

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe, w tym Zmiany do MSSF 17
- Zmiany do MSSF 17 Umowy Ubezpieczeniowe: Zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 po raz pierwszy – informacje porównawcze
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych i Proponowany Komunikat MSSF (Practice Statement) 2: Ujawnianie zasad rachunkowości
- Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów: Definicja szacunków księgowych
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Podatek odroczony związany z aktywami i zobowiązaniami wynikającymi z pojedynczej transakcji
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Międzynarodowa reforma podatkowa - zasady modelowe drugiego filaru

Zastosowanie powyższych standardów i interpretacji po raz pierwszy nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2023 roku.

Standardy i interpretacje, które weszły w życie w roku 2023, ale które nie mają zastosowania do Spółki:

- Brak

1.4. Standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie

Standardy i interpretacje opublikowane na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego według MSSF, które zostały zatwierdzone do publikacji, ale jeszcze nie obowiązują i nie zostały przyjęte wcześniej przez Spółkę:

- Zmiany do MSSF 16 Leasing: Zobowiązanie z tytułu leasingu w transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Zobowiązania długoterminowe z kowenantami (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub po tej dacie).
- Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 Instrumenty finansowe: Ujawnienia - Umowy finansowania dostawców (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 r. lub po tej dacie).



Na obecnym etapie Spółka nie przewiduje, aby wprowadzenie po raz pierwszy tych standardów i interpretacji miało istotny wpływ finansowy na sprawozdania finansowe w momencie pierwszego zastosowania.

Spółka jest w trakcie oceny ewentualnego wpływu standardów, które zaczną obowiązywać od 2024 roku.

1.5. Zasady konsolidacji

1.5.1. Zakres konsolidacji

Podmiotami objętymi zakresem konsolidacji są podmioty będące pod kontrolą Spółki (zob. Noty 4 i 5). Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli, aż do momentu jej utraty. Kontrola jest osiągnięta w sytuacji, gdy Spółka:

- sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji; oraz
- podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do tych zmiennych wyników finansowych z tytułu swojego zaangażowania w jednostce, w której dokonano inwestycji; oraz
- posiada zdolności do wykorzystania sprawowanej władzy do wywierania wpływu na wysokość jej wyników finansowych.

Spółka ponownie ocenia, czy sprawuje kontrolę nad daną jednostką, w której dokonano inwestycji, jeżeli fakty i okoliczności wskazują, że nastąpiły zmiany w przypadku co najmniej jednego z trzech elementów kontroli wymienionych powyżej.

Transakcje, salda i niezrealizowane zyski i straty pomiędzy tymi podmiotami prawnymi są uznawane za transakcje wewnątrz grupy i w całości eliminowane.

Transakcje z pozostałymi podmiotami pośrednio lub bezpośrednio kontrolowanymi przez faktycznych akcjonariuszy Konsorcjum Ghelamco traktuje się jako transakcje z podmiotami powiązаныmi i nie wyklucza się ich, wykazując je jako salda i transakcje z podmiotami powiązаныmi w Nocie 28.

Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zgodnie z metodą praw własności. Niezrealizowane zyski wynikające z transakcji z jednostkami, w których dokonano inwestycji i wycenianymi zgodnie z metodą praw własności, są eliminowane w korespondencji z inwestycją proporcjonalnie do udziału Grupy w jednostce, w której dokonano inwestycji. Niezrealizowane straty podlegają eliminacji na podobnych zasadach jak zyski, chyba, że istnieją przesłanki wskazujące na wystąpienie utraty wartości.

1.5.2. Nabycie jednostek zależnych

Mimo że w ostatnich latach Spółka przejęła kontrolę nad kilkoma jednostkami zależnymi, transakcji tych nie uznaje się za połączenia jednostek gospodarczych w rozumieniu MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”. W ramach tych transakcji Spółka nabyła przede wszystkim grunty, w związku z czym transakcje te należy traktować jako nabycie wybranych aktywów i zobowiązań, nie zaś jako nabycie „jednostki gospodarczej”. Wynagrodzenie z tytułu zakupu zostało przypisane do poszczególnych nabytych aktywów i zobowiązań odpowiednio do ich względnej wartości godziwej.

W grudniu 2023 r. spółka Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o. nabyła minimalny udział w wysokości 4,77% w podmiocie powiązany, Ghelamco Invest NV, za kwotę 17,4 mln EUR. Kierownictwo zdecydowało się zainwestować w Ghelamco Invest NV, ponieważ spółka analizuje nowe technologie, takie jak centra danych, co pozwala na zdobycie specjalistycznej wiedzy, którą można udostępnić polskim firmom. Polskie firmy należące do grupy będą mogły z wyprzedzeniem zastosować te technologie na własnym terytorium.

W latach 2022 i 2023 nie dokonano nabycia jednostek zależnych, które kwalifikowałyby się jako nabycie jednostki gospodarczej, zgodnie z definicją w MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych”.



1.5.3. Zbycie jednostek zależnych

Podobnie jak w latach ubiegłych działalność Spółki w roku 2023 i 2022 obejmowała realizację deweloperskich inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych. Nieruchomości komercyjne są przeznaczone do wynajmu lub utrzymywane ze względu na możliwość wzrostu wartości. Nieruchomości mieszkaniowe są przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej.

Zasada ogólna:

- sprzedaż jednostek zależnych realizujących inwestycje komercyjne (w ramach której nieruchomości są realizowane i wyceniane jako nieruchomości inwestycyjne w budowie) wykazuje się w rachunku zysków i strat jako zbycie nieruchomości inwestycyjnych, a nie jako zbycie jednostki zależnej;

- sprzedaż jednostek zależnych realizujących inwestycje mieszkaniowe (w ramach której nieruchomości są realizowane i wyceniane jako zapasy obejmujące projekty deweloperskie) wykazuje się w rachunku zysków i strat w ujęciu brutto (tj. przychód ze sprzedaży zapasów i koszt sprzedaży), a nie jako zbycie jednostki zależnej. Transakcje sprzedaży inwestycji mieszkaniowych generalnie mają jednak strukturę sprzedaży aktywów.

Uwagi dot. roku 2023

W 2023 roku nie sprzedano żadnych spółek celowych.

Uwagi dot. roku 2022

W 2022 roku nie sprzedano żadnych spółek celowych.

1.5.4. Zwiększenie udziałów w jednostkach zależnych

Zmiany w udziale Grupy w jednostce zależnej, które nie skutkują utratą kontroli nad jednostką zależną, są ujmowane jako transakcje kapitałowe.

1.5.5. Przewalutowanie

Jednostkowe sprawozdania finansowe każdej spółki grupy wykazywane są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym działa dany podmiot (jego walucie funkcjonalnej).

Transakcje w walucie obcej

Transakcje walutowe wykazuje się początkowo według kursu wymiany obowiązującego w dacie zawarcia transakcji. Następnie, na dzień zamknięcia, aktywa i zobowiązania pieniężne niewyceniane w wartości godziwej, wyrażone w walutach obcych przelicza się według kursu na dzień bilansowy. Zyski i straty będące skutkiem rozliczania transakcji walutowych oraz przeliczania aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w rachunku zysków i strat jako wynik finansowy.

Podmioty zagraniczne

Na potrzeby niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego według MSSF wyniki i dane dotyczące sytuacji finansowej poszczególnych podmiotów są przeliczone na euro, które jest walutą funkcjonalną Spółki i walutą prezentacji na potrzeby niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego według MSSF. W przypadku konsolidacji aktywa i zobowiązania spółek z grupy stosujących waluty funkcjonalne inne niż euro przeliczane są na euro według kursów wymiany obowiązujących na dzień bilansowy. Pozycje dochodów i kosztów przelicza się po średnim kursie wymiany dla danego okresu. Ewentualne powstałe różnice kursowe ujmuje się w kapitale własnym, w pozycji „Skumulowane rezerwy z tytułu przewalutowania”. Takie różnice kursowe wykazuje się jako dochód lub jako koszt w okresie, w którym dany podmiot podlegał sprzedaży, zbyciu lub likwidacji.



Podstawowe zastosowane kursy wymiany euro to:

| | 2023 | |
|-------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| | Kurs zamknięcia na dzień 31 grudnia | Kurs średni za okres 12 miesięcy |
| Złoty polski (PLN) | 4,3480 | 4,5437 |
| Dolar amerykański (USD) | 1,0956 | 1,0813 |

| | 2022 | |
|--|-------------------------------------|----------------------------------|
| | Kurs zamknięcia na dzień 31 grudnia | Kurs średni za okres 12 miesięcy |
| | 4,6899 | 4,6876 |
| | 1,0666 | 1,0530 |

1.6. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazuje się według kosztu nabycia pomniejszonego o umorzenie oraz o skumulowane odpisy z tytułu utraty wartości.

Koszt nabycia obejmuje wartość godziwą wynagrodzenia przekazanego w celu nabycia składnika aktywów oraz bezpośredni koszt nadania temu składnikowi stanu eksploatacyjnego odpowiadającego jego przeznaczeniu (z uwzględnieniem podatku).

Kwota podlegająca amortyzacji jest przypisywana systematycznie metodą liniową przez cały okres ekonomicznej użyteczności składnika aktywów, proporcjonalnie do upływu czasu. Kwota podlegająca amortyzacji stanowi koszt nabycia.

Stosuje się następujące okresy użyteczności ekonomicznej:

| Rzeczowe aktywa trwałe | Lata |
|----------------------------|-------------|
| Budynki | od 20 do 40 |
| Elektrownie fotowoltaiczne | od 25 do 30 |
| Środki transportu | 5 |
| Wyposażenie | od 5 do 10 |

1.7. Leasing

W momencie zawarcia umowy Spółka ocenia, czy jest ona umową leasingu lub czy zawiera leasing. Umowa jest lub zawiera w sobie leasing, jeśli w zamian za wynagrodzenie przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres. Aby ocenić, czy dana umowa daje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów, Spółka stosuje definicję leasingu zawartą w MSSF 16.

W momencie zawarcia umowy Spółka ujmuje prawo do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Wszystkie aktywa z tytułu prawa do użytkowania spełniające definicję Nieruchomości inwestycyjnych będą prezentowane jako Nieruchomości inwestycyjne i ujmowane w kolejnych okresach w wartości godziwej.

Pozostałe aktywa z tytułu prawa do użytkowania będą prezentowane w najbardziej odpowiednich pozycjach, z uwzględnieniem charakteru składników aktywów, których dotyczą przyznane prawa do użytkowania. Pozostałe aktywa z tytułu prawa do użytkowania są początkowo wyceniane według kosztu, na który składa się początkowa kwota zobowiązania z tytułu leasingu skorygowana o wszelkie opłaty leasingowe uiszczone na dzień rozpoczęcia leasingu lub wcześniej, powiększona o początkowe koszty bezpośrednie oraz szacunkowe koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów lub przywrócenia tego składnika aktywów lub miejsca, w którym się znajduje, do stanu pierwotnego, pomniejszona o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. Pozostałe aktywa z tytułu prawa do użytkowania są następnie amortyzowane metodą liniową od dnia rozpoczęcia leasingu do końca okresu leasingu, chyba że umowa leasingu przenosi własność danego składnika aktywów na Spółkę przed upływem okresu leasingu lub koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania odzwierciedla fakt, że Spółka skorzysta z opcji zakupu. W takim przypadku składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania będzie



amortyzowany przez okres użytkowania bazowego składnika aktywów, który jest ustalany w oparciu o te same zasady, jakie obowiązują w przypadku rzeczowych aktywów trwałych. Ponadto, aktywa z tytułu prawa do użytkowania są okresowo pomniejszane o ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości i korygowane w związku z określonymi przeszacowaniami zobowiązania z tytułu leasingu.

Zobowiązanie z tytułu leasingu jest początkowo wyceniane do wartości bieżącej opłat leasingowych, które nie są zapłacone na dzień rozpoczęcia leasingu, zdyskontowanej przy użyciu stopy procentowej wynikającej z umowy leasingu lub, jeśli nie można jej łatwo ustalić, przy użyciu krańcowej stopy procentowej stosowanej przez Grupę.

Krańcowa stopa procentowa to stopa procentowa, jaką dany leasingobiorca musiałby zapłacić, aby na podobny okres i przy podobnych zabezpieczeniach oraz warunkach pozyczyć środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

W celu ustalenia krańcowej stopy procentowej Grupa:

- na ile to możliwe, jako punkt wyjścia wykorzystuje ostatnio pozyskane przez Grupę finansowanie zewnętrzne, skorygowane w celu odzwierciedlenia zmian w warunkach finansowania od momentu pozyskania finansowania zewnętrznego, oraz
- dokonuje korekt związanych z leasingiem, np. uwzględniając okres, kraj, walutę i obowiązujące zabezpieczenia.

Na ile ma to zastosowanie, płatności z tytułu krótkoterminowego leasingu sprzętu i pojazdów oraz z tytułu leasingu aktywów o niskiej wartości są (nadal) ujmowane metodą liniową jako koszt w rachunku zysków i strat, zgodnie z postanowieniami MSR 17 „Leasing”. Leasing krótkoterminowy to leasing o okresie obowiązywania do 12 miesięcy. Aktywa o niskiej wartości obejmują sprzęt IT oraz drobne meble biurowe. Grupa leasinguje sprzęt informatyczny na okres od jednego roku do trzech lat. Opłaty leasingowe związane z tymi umowami Grupa ujmuje w kosztach metodą liniową przez okres trwania leasingu.

1.8. Utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka weryfikuje wartości bilansowe swych aktywów w celu stwierdzenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na możliwość utraty wartości takich aktywów. W razie stwierdzenia że przesłanki takie zachodzą, szacowana jest wartość odzyskiwalna takiego składnika majątku w celu stwierdzenia stopnia ewentualnej utraty wartości. Jeśli oszacowanie wartości odzyskiwalnej pojedynczego składnika aktywów nie jest możliwe, Spółka ustala wartość odzyskiwalną ośrodka, do którego należy dany składnik aktywów.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest wykazywany w wysokości nadwyżki wartości bilansowej danego składnika aktywów nad jego wartością odzyskiwalną. Wartość odzyskiwalna odpowiada wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży lub wartości użytkowej składnika aktywów, zależnie od tego, która z nich jest wyższa.

1.9. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne definiuje się jako nieruchomości (grunt, budynek lub część budynku albo oba te elementy), utrzymywane przez właściciela na potrzeby generowania przychodu z najmu, realizowania wzrostu wartości kapitału, lub z obu tych względów, nie zaś na potrzeby: (a) wykorzystania do produkcji lub zapewniania towarów lub usług bądź na potrzeby administracyjne; lub (b) sprzedaży w toku zwykłej działalności.

Nieruchomości inwestycyjne, obejmujące głównie grunty i budynki komercyjne („nieruchomości komercyjne”) są utrzymywane na potrzeby zwiększenia wartości kapitału lub na potrzeby zysków z najmu długoterminowego i nie są przez Spółkę użytkowane.



Nieruchomości inwestycyjne (w budowie) są początkowo wyceniane według kosztu wytworzenia, a następnie w wartości godziwej, przy czym wszelkie zmiany wartości godziwej są ujmowane w wyniku finansowym. Wartość godziwa ustalana jest przez niezależnych zewnętrznych rzeczoznawców majątkowych, posiadających odpowiednie uznane kwalifikacje zawodowe oraz aktualne doświadczenie dotyczące lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości lub przez kierownictwo. W pierwszym przypadku uznani rzeczoznawcy zewnętrzni dokonują zewnętrznej kontroli nieruchomości oraz zapoznają się z niezbędną dokumentacją uzupełniającą (w tym dotyczącą tytułu własności danej nieruchomości, kopiami pozwoleń (budowlanych), planami architektonicznymi, renderingami, kopiami (wstępnych) umów najmu), na podstawie których przygotowują odpowiednie operaty szacunkowe.

Późniejsze przeklasyfikowanie nieruchomości inwestycyjnych wynika z faktycznej zmiany sposobu ich użytkowania, a nie ze zmian intencji jednostki. W przypadku, gdy kierownictwo ma intencję zbycia danej nieruchomości, jest ona nadal klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna do momentu zbycia, chyba że zostanie zaklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży.

Zyski lub straty będące skutkiem zmian wartości godziwej ujmują się w rachunku zysków i strat za rok, w którym wystąpiły. Zyski lub straty będące skutkiem zbycia Nieruchomości inwestycyjnych uwzględnia się w rachunku zysków i strat za rok, w którym dokonano zbycia (w pozostałych przychodach lub pozostałych kosztach operacyjnych).

Spółka rozróżnia cztery stadia Nieruchomości inwestycyjnych:

- A. grunt bez wstępnej akceptacji odnośnie do warunków zabudowy;
- B. grunt ze wstępną akceptacją odnośnie do warunków zabudowy;
- C. grunt z pozwoleniem na budowę i/lub trwającymi pracami budowlanymi;
- D. grunt z ukończonym budynkiem.

Powyższe stadia dzielą się dalej na 2 główne kategorie:

1.9.1. Nieruchomości inwestycyjne w budowie (A), (B), (C)

Wartość godziwą gruntu ustala się w oparciu o poniższe metody:

1. w oparciu o metodę porównawczą;
2. w oparciu o rzeczywistą powierzchnię w m²;
3. w oparciu o metodę rezydualną.

Wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych (w budowie) ustala się następująco:

- Inwestycje (A): wartość godziwa gruntu plus koszt trwającej budowy
- Inwestycje (B): wartość godziwa gruntu, o ile rzeczoznawca uwzględnił wartość planu zagospodarowania nieruchomości lub pozwolenia na budowę LUB wartość godziwa gruntu plus koszt trwającej budowy, o ile rzeczoznawca nie uwzględnił jeszcze wartości planu zagospodarowania nieruchomości lub pozwolenia na budowę
- Inwestycje (C): wartość godziwa gruntu (objętego pozwoleniem na budowę) plus budowy po cenie nabycia plus aktywowane koszty finansowania zewnętrznego, jeżeli warunki pozwolenia na budowę i warunki najmu nie zostały (jeszcze) spełnione
- Inwestycje (C): wartość godziwa gruntu (objętego pozwoleniem na budowę) plus wartość godziwa budowy, jeżeli spełnione zostały warunki pozwolenia na budowę i warunki najmu

W związku z powyższym korekty wartości godziwej wykazuje się w następujący sposób:

- Inwestycje (A): wartość godziwa gruntu minus koszt gruntu brutto (w tym cena nabycia gruntu, koszty zakupu, aktywowane koszty finansowe);
- Inwestycje (B): wartość godziwa gruntu minus koszt gruntu brutto;
- Inwestycje (C): wartość godziwa gruntu minus koszt gruntu brutto, plus wartość godziwa budowy minus koszt budowy, jeżeli spełnione zostały poniższe warunki.

Przy określaniu wartości godziwej Spółka zwraca uwagę, czy oba poniższe warunki zostały spełnione:



- Uzyskane zostało pozwolenie na budowę dla nieruchomości; oraz
- Wiążące umowy najmu zostały podpisane dla ponad 40% powierzchni najmu netto nieruchomości.

Jeżeli powyższe warunki nie zostaną spełnione, za wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej w budowie (części niewchodzącej w skład gruntu) uznaje się koszt trwającej budowy.

Jeżeli powyższe warunki zostaną spełnione, wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnej w budowie (zarówno gruntu, jak i budowy) ustali niezależny rzeczoznawca, który sporządzi raport zgodnie ze Standardami wyceny RICS.

1.9.2. Ukończone nieruchomości inwestycyjne (D)

Nieruchomości inwestycyjne uznaje się za ukończone z chwilą uzyskania dla inwestycji pozwolenia na użytkowanie.

Ukończone nieruchomości inwestycyjne są wyceniane przez renomowanych rzeczoznawców międzynarodowych w oparciu o wartości rynkowe, zgodnie ze Standardami wyceny RICS lub w oparciu o wycenę kierownictwa.

Wykazuje się je według wartości godziwej odzwierciedlającej warunki rynkowe panujące na dzień bilansowy. Wartości rynkowe inwestycji oblicza się metodą dochodu lub metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych, w zależności od rodzaju inwestycji, jej stanu zaawansowania i lokalizacji.

Wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych ustala się następująco

- Inwestycje (D): wartość godziwa ukończonej inwestycji

W związku z powyższym korekty wartości godziwej wykazuje się w następujący sposób:

- Inwestycje (D): wartość godziwa ukończonej inwestycji minus koszt gruntu brutto, minus koszt budowy (w tym aktywowane koszty odsetek)

W przypadku zapłaty warunkowej należnej z tytułu nabytej nieruchomości dany składnik majątku początkowo wykazuje się według ceny nabycia, ustalonej w oparciu o wartość godziwą łącznego uiszczonej lub należnej zapłaty. Wartość godziwą wynagrodzenia warunkowego ustala się w oparciu o najlepsze szacunki kierownictwa i wykazuje jako zobowiązanie finansowe. Dalsze zmiany wartości godziwej zobowiązania odnotowuje się w rachunku zysków i strat (i nie są one uwzględniane w wartości danego składnika majątku).

Jak wspomniano powyżej i o ile jest to właściwe, koszty finansowania zewnętrznego są uwzględniane w kosztach budowy. Koszty finansowania zewnętrznego podlegają aktywowaniu do czasu zakończenia realizacji projektu.

1.10. Aktywa trwałe/obrotowe przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana

Składnik aktywów trwałych/obrotowych (lub grupę do zbycia) klasyfikuje się jako przeznaczony do sprzedaży, jeśli jego wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie. Warunek ten uznaje się za spełniony tylko wtedy, gdy sprzedaż taka jest wysoce prawdopodobna, a dany składnik majątku (lub grupa do zbycia) jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w obecnym stanie. Działalność zaniechana to składnik podmiotu, który dany podmiot zbył lub który jest klasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży, który stanowi odrębny istotny segment działalności lub obszar geograficzny prowadzonej działalności i który można wyodrębnić operacyjnie oraz na potrzeby sprawozdawczości finansowej.

Aby sprzedaż można było uznać za wysoce prawdopodobną, podmiot musi być związany planem sprzedaży składnika aktywów (lub grupy do zbycia), aktywnym programem znalezienia nabywcy lub ukończyć plan, który został już rozpoczęty. Ponadto składnik aktywów (lub grupa do zbycia) musi być aktywnie oferowany na sprzedaż po cenie, która jest racjonalna w odniesieniu do jego bieżącej wartości godziwej, a przewidywana sprzedaż ma zostać sfinalizowana w ciągu jednego roku od daty dokonania klasyfikacji.



Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się według wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty niezbędne do dokonania sprzedaży, w zależności od tego, która z tych wartości jest niższa. Nadwyżkę wartości bilansowej nad wartością godziwą pomniejszoną o koszty doprowadzenia do sprzedaży ujmuje się jako odpis z tytułu utraty wartości. Amortyzacja takich aktywów trwa do momentu ich sklasyfikowania jako przeznaczone do sprzedaży. Dane porównawcze w bilansie odnoszące się do ubiegłych okresów nie zostały przekształcone w celu odzwierciedlenia nowej klasyfikacji w bilansie.

1.11. Zapasy obejmujące projekty deweloperskie

Grunty i lokale nabywane i utrzymywane do zagospodarowania w przyszłości, a także trwające inwestycje deweloperskie (inne niż nieruchomości inwestycyjne) ujmuje się jako zapasy. Zapasy obejmujące projekty deweloperskie obejmują przede wszystkim nieruchomości mieszkaniowe.

Zapasy wycenia się po cenie nabycia lub wartości netto możliwej do uzyskania na dzień bilansowy, w zależności od tego, która wartość jest niższa.

Koszt trwającej budowy obejmuje projekt architektoniczny, badania techniczne, badania geotechniczne, surowce, inne materiały produkcyjne, koszt robocizny oraz inne koszty finansowania bezpośredniego i zewnętrznego bezpośrednio przypisane do nabycia lub budowy dostosowywanych zapasów.

Koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związane z nabyciem, budową lub wytworzeniem dostosowywanego składnika aktywów podlegają aktywowaniu. Dostosowywany składnik aktywów jest to składnik aktywów, który wymaga znacznego okresu niezbędnego do przygotowania go do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży. Aktywowanie rozpoczyna się z chwilą ponoszenia kosztów lub zaciągania kredytów lub pożyczek na potrzeby danego składnika majątku, a kończy się z chwilą zakończenia wszystkich czynności niezbędnych w celu przygotowania danego składnika majątku do zamierzonego wykorzystania lub z chwilą, gdy możliwa jest jego sprzedaż w aktualnym stanie. Kryteria aktywowania są zwykle spełniane, począwszy od dnia nabycia gruntu na cele budowlane, gdyż od tej daty Spółka podejmuje zwykle czynności o charakterze deweloperskim.

Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacunkowa cena sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej pomniejszona o szacowane koszty przygotowania sprzedaży i szacunkowe koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku. Odpisy aktualizacyjne są konieczne, jeżeli wartość netto możliwa do uzyskania na dzień bilansowy jest niższa niż wartość bilansowa. Spółka regularnie weryfikuje wartość netto możliwą do uzyskania w odniesieniu do swych zapasów obejmujących projekty deweloperskie, w oparciu o studia wykonalności, najnowsze dane dotyczące transakcji i inne dostępne informacje.

Ostatnia przeprowadzona weryfikacja wskazuje, że ogólna wartość netto możliwa do uzyskania dla zapasów obejmujących projekty deweloperskie Spółki przekracza jej wartość bilansową wycenianą metodą kosztu historycznego (Nota 7). W związku z niniejszym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2023 sporządzonym według MSSF nie dokonano odpisów aktualizujących. To samo dotyczy roku 2022.

Umowy w sprawie użytkowania wieczystego i leasingu operacyjnego gruntów:

Spółka posiada w Polsce grunty na podstawie prawa użytkowania wieczystego. Prawo użytkowania wieczystego jest zasadniczo prawem długoterminowej dzierżawy gruntu, które nadaje najemcy prawo do korzystania i zarządzania gruntem będącym własnością Skarbu Państwa lub organów samorządowych na warunkach umowy zawartej zazwyczaj na okres 99 lat. Posiadacz takiego prawa ma obowiązek uiszczać roczną opłatę przez cały okres użytkowania wieczystego, zgodnie z szacunkami właściwego organu państwowego lub samorządowego.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów należące do Spółki jest ujmowane zgodnie z MSSF 16 „Leasing”. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w Nocie 16.

1.12. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności



Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ujmuje się początkowo w wartości godziwej, a następnie wycenia się je według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej, pomniejszając je przy tym o odpisy z tytułu utraty wartości.

Spółka ujmuje odpisy aktualizujące na Oczekiwane Straty Kredytowe (ECL) głównie w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

ECL to ważone prawdopodobieństwem szacunkowe wartości strat kredytowych. Wartość oczekiwanej straty kredytowej jest mierzona jako wartość bieżąca wszystkich niedoborów środków pieniężnych (czyli różnicy między przepływami pieniężnymi należnymi Spółce zgodnie z umową a przepływami pieniężnymi, które Spółka spodziewa się otrzymać). ECL dyskontuje się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej składnika aktywów finansowych.

Z uwagi na fakt, że Spółka wybrała podejście uproszczone, odpisów na oczekiwane straty kredytowe dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umów dokonuje się zawsze w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym (ECL) w całym okresie życia. Oczekiwane straty kredytowe w całym okresie życia to oczekiwane straty kredytowe wynikające z wszystkich ewentualnych zdarzeń niewykonania zobowiązania w całym oczekiwanym okresie życia instrumentu finansowego.

Określając wysokość strat kredytowych Spółka uwzględnia zarówno informacje ilościowe, jak i jakościowe oraz sporządza analizę w oparciu o doświadczenia historyczne Spółki oraz informacje makroekonomiczne, w tym informacje dotyczące przyszłości.

Wysokość odpisu odpowiada różnicy pomiędzy wartością bilansową a wartością bieżącą przewidywanych przyszłych przepływów środków pieniężnych, zdyskontowaną według pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa składnika majątku ulega obniżeniu wskutek wykorzystania rachunku odpisu, a wysokość straty ujmuje się w rachunku zysków i strat. Jeżeli należności z tytułu dostaw i usług są nieściągalne, odnosi się je w ciężar rachunku odpisów na należności z tytułu dostaw i usług. Kwoty w późniejszym czasie odzyskane, które początkowo były objęte odpisem, ujmuje się na dobro rachunku zysków i strat.

1.13. Aktywa finansowe

Spółka klasyfikuje swoje aktywa finansowe do następujących kategorii: wyceniane według zamortyzowanego kosztu, wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody („FVOCI”) oraz wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy („FVTPL”). Klasyfikacja jest zasadniczo uzależniona od modelu biznesowego określającego sposób zarządzania danym składnikiem aktywów finansowych oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych. Po początkowym ujęciu aktywa finansowe nie podlegają przeklasyfikowaniu, chyba że Spółka dokona zmiany modelu biznesowego dotyczącego zarządzania aktywami finansowymi, w którym to przypadku wszystkie aktywa finansowe, których dotyczy zmiana modelu biznesowego, zostają przeklasyfikowane z pierwszym dniem pierwszego okresu sprawozdawczego następującego po zmianie modelu biznesowego.

Pożyczki i pozostałe należności są aktywami finansowymi niebędącymi instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są kwotowane na aktywnym rynku. Początkowo wykazuje się je według wartości godziwej, a następnie wycenia według zamortyzowanego kosztu metodą efektywnej stopy procentowej.

Inwestycje w instrumenty kapitałowe nieposiadające ceny giełdowej na aktywnym rynku muszą być wyceniane według wartości godziwej. Spółka uznaje, że cena nabycia stanowi odpowiednie oszacowanie wartości godziwej (taka zasada wyceny ma zastosowanie głównie do inwestycji w podmioty będące pod kontrolą ostatecznych beneficjentów rzeczywistych Spółki, niewchodzące w zakres konsolidacji niniejszego sprawozdania finansowego).

Pochodne instrumenty finansowe wycenia się według wartości godziwej, a zmiany ich wartości wykazuje się w wyniku finansowym.



Przeгляд aktywów (i zobowiązań) finansowych w podziale na kategorie, zgodnie z MSSF 9, przedstawiono w nocie 15 poniżej.

1.14. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania / Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, inne krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności, o pierwotnym terminie zapadalności do trzech miesięcy.

1.15. Kapitał zakładowy

Akcje zwykłe klasyfikuje się jako kapitał własny w pozycji „kapitał zakładowy”. Jeżeli doszło do kupna (odkupu) kapitału zakładowego wykazywanego jako kapitał własny, wysokość uiszczonych zapłat, w tym koszty i podatki, które można bezpośrednio przypisać, wykazuje się jako zmianę stanu kapitału własnego.

Dywidendy wykazuje się jako zobowiązania tylko w okresie, w którym zostały zatwierdzone przez akcjonariuszy Spółki.

1.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Podatek dochodowy od wyniku finansowego za dany rok obejmuje bieżący i odroczony podatek dochodowy.

Podatek dochodowy wykazuje się w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem przypadków, gdy dotyczy on pozycji wykazywanych bezpośrednio w kapitale własnym – wówczas wykazywany jest on w kapitale własnym. Podatek bieżący to oczekiwana kwota podatku należna od dochodu do opodatkowania za dany rok oraz wszelkie korekty podatku należnego za lata ubiegłe. Jest on obliczany według stawek podatku obowiązujących lub zasadniczo obowiązujących na dzień bilansowy.

Podatek odroczony wykazuje się metodą zobowiązań dla wszystkich różnic przejściowych powstałych pomiędzy podstawą opodatkowania aktywów i zobowiązań a ich wartościami bilansowymi. Podatek odroczony wykazuje się od wszystkich różnic przejściowych.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do korekt wartości godziwej wykazuje się przy założeniu, że grunty i budynki będące w rękach Spółki będą realizowane w drodze przejęcia aktywów. Transakcje sprzedaży poprzez przejęcie aktywów dotyczą głównie projektów mieszkaniowych Spółki (klasyfikowanych jako zapasy, które nie podlegają ujmowaniu w wartości godziwej).

Ponieważ przewiduje się, że wartość inwestycji komercyjnych w pierwszej kolejności będzie realizowana w drodze eksploatacji (a nie w drodze sprzedaży), stosuje się w tym przypadku również zasadę wykazywania rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do korekt wartości godziwej. Wciąż jednak możliwe jest, aby potencjalny zysk kapitałowy (w przypadku gdy inwestycja komercyjna byłaby sprzedawana w drodze przejęcia udziałów) był zwolniony z opodatkowania podatkiem dochodowym w niektórych jurysdykcjach, jeżeli spełnione zostaną określone warunki. Spółka jest przekonana, że w przypadku przejęcia udziałów warunki te zostałyby spełnione, jednak rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego byłyby konsekwentnie wykazywane bez uwzględnienia takich ewentualnych zwolnień podatkowych.

Do określenia odroczonego podatku dochodowego stosuje się obowiązujące lub zasadniczo obowiązujące stawki podatkowe. Zgodnie z tą metodą Spółka ma również obowiązek utworzyć rezerwę na odroczony podatek dochodowy od różnicy pomiędzy wartością godziwą aktywów netto a ich podstawą opodatkowania wskutek połączeń jednostek gospodarczych, odniesioną na wartość firmy.

Nie ujmuje się podatku odroczonego z tytułu różnic przejściowych powstałych wskutek początkowego ujęcia aktywów lub zobowiązań w transakcji niebędącej połączeniem jednostek gospodarczych i niemającej w chwili



jej przeprowadzenia wpływu na zysk księgowy ani zysk podlegający opodatkowaniu, różnic przejściowych dotyczących inwestycji w jednostki zależne, jednostki stowarzyszone i wspólne przedsięwzięcia, w zakresie, w jakim prawdopodobnie nie zostaną one rozwiązane w dającej się przewidzieć przyszłości, a także różnic przejściowych powstałych w związku z początkowym ujęciem wartości firmy.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazuje się tylko wtedy, gdy istnieje prawdopodobieństwo, że dostępne będą przyszłe zyski podlegające opodatkowaniu, w odniesieniu do których takie aktywa mogą zostać wykorzystane. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ulegają obniżeniu, jeżeli nie istnieje już prawdopodobieństwo zrealizowania związanych z nimi korzyści podatkowych (Nota 17).

1.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych zobowiązań wycenia się według zamortyzowanego kosztu. Ponieważ wpływ dyskontowania jest nieznaczny, stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych zobowiązań wycenia się według wartości nominalnej.

1.18. Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki wykazuje się początkowo według wartości godziwej, bez uwzględnienia poniesionych kosztów transakcyjnych. Kredyty i pożyczki ujmuje się następnie według zamortyzowanego kosztu; wszelkie różnice pomiędzy wpływami (bez uwzględnienia kosztów obsługi transakcji) a wartością wykupu wykazuje się w rachunku zysków i strat za okres obowiązywania takich kredytów i pożyczek metodą efektywnej stopy procentowej.

Kredyty i pożyczki klasyfikuje się jako zobowiązania krótkoterminowe, chyba że Spółka dysponuje prawem umownym (pod warunkiem spełnienia wszystkich zobowiązań) do odroczenia rozliczenia takiego zobowiązania przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

1.19. Ujmowanie przychodów i wynik ze zbycia

Przychody obejmują przede wszystkim sprzedaż zapasów obejmujących projekty deweloperskie oraz przychody z najmu.

Zbycie zapasów obejmujących projekty deweloperskie

Przychody ujmuje się wraz z przeniesieniem kontroli na klienta, jednorazowo w określonym momencie lub w okresie czasu.

Przychody ujmuje się w rachunku zysków i strat (w pozycji „Przychody”) według ceny transakcyjnej zawartej w umowie, stanowiącej kwotę, do której zgodnie z oczekiwaniami Spółki będzie ona uprawniona w zamian za przekazanie nieruchomości.

Zgodnie z MSSF 15, Spółka dokonuje indywidualnej oceny:

- Czy umowa, kontrakt lub transakcja wchodzi w zakres MSSF 15, w tym poprzez uwzględnienie prawdopodobieństwa uzyskania przez jednostkę należnego jej wynagrodzenia;
- Czy w ramach umowy sprzedaż gruntu, zagospodarowanie i komercjalizacja stanowią odrębne zobowiązania do wykonania świadczenia;
- Czy w przypadku każdego z zobowiązań ujmowanie przychodów następuje w miarę stopniowego przekazywania kontroli, w szczególności w odniesieniu do projektów, które spełniają trzecie kryterium określone w MSSF 15.36 („Wykonanie świadczenia powoduje powstanie składnika aktywów, a jednostce przysługuje egzekwownalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie”), w związku z czym muszą być ujmowane stopniowo.



Zgodnie z lokalnymi przepisami i regulacjami prawnymi przychody z tytułu sprzedaży mieszkań w systemie off-plan podlegają odroczeniu (tzw. rozliczenia międzyokresowe przychodów) do momentu ujęcia w momencie dostarczenia, tj. przychody ujmowane są w określonym momencie.

Jeżeli umowa zawiera elementy wynagrodzenia zmiennego lub warunkowego, Spółka szacuje wysokość wynagrodzenia zmiennego, do którego będzie uprawniona na podstawie umowy. Wynagrodzenie zmienne jest uwzględniane wyłącznie w cenie transakcyjnej, przy czym ujmuje się je tylko wówczas, gdy jest wysoce prawdopodobne, że jego uwzględnienie nie spowoduje w przyszłości znaczącego odwrócenia przychodów, gdy niepewność z nim związana zostanie już rozstrzygnięta.

Transakcje sprzedaży nieruchomości mogą mieć postać sprzedaży udziałów w podmiocie prawnym będącym właścicielem danej nieruchomości. Transakcje sprzedaży inwestycji deweloperskich o strukturze sprzedaży akcji/udziałów wykazane są w niniejszym sprawozdaniu zgodnie z treścią gospodarczą transakcji, a nie tylko zgodnie z ich formą prawną. W związku z powyższym wysokość zapasów wykazywana jako koszt w danym okresie zwany „Kosztami sprzedanych zapasów obejmujących projekty deweloperskie” obejmuje koszty bezpośrednio związane z projektami deweloperskimi sprzedanymi w danym roku. Przychód ze sprzedaży nieruchomości odzwierciedla wynagrodzenie przekazane za sprzedane nieruchomości.

Przychody z najmu

Przychody z najmu Nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są metodą liniową w okresie obowiązywania umowy najmu. Zachęty udzielone najemcom ujmowane są jako integralny element całkowitego przychodu z najmu (np. rozłożone na cały okres najmu).

Spółka nie zawarła jakichkolwiek umów leasingu finansowego z najemcami; wszystkie umowy najmu klasyfikuje się jako umowy leasingu operacyjnego.

Zbycie Nieruchomości inwestycyjnych

Pozostałe przychody operacyjne ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w momencie objęcia przez nabywcę kontroli nad nieruchomością, za kwotę, do której zgodnie z oczekiwaniami Spółki będzie ona uprawniona w zamian za przekazanie nieruchomości.

Transakcje sprzedaży nieruchomości mają często postać sprzedaży udziałów w podmiocie prawnym będącym właścicielem danej nieruchomości. Transakcje sprzedaży inwestycji deweloperskich o strukturze sprzedaży akcji/udziałów wykazane są w niniejszym sprawozdaniu zgodnie z treścią gospodarczą transakcji, a nie tylko zgodnie z ich formą prawną. Zysk realizowany ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej wykazuje się w rachunku zysków i strat w kwocie netto w momencie zbycia inwestycji w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne”.

W przypadku zbycia nieruchomości inwestycyjnej wynik na zbyciu ustala się na podstawie różnicy pomiędzy wartością sprzedaży na dzień zbycia a wartością bilansową/ godziwą ujętą w księgach rachunkowych na koniec poprzedniego roku obrotowego.

W przypadku zbycia nieruchomości inwestycyjnej w drugiej połowie roku wynik na zbyciu ustala się na podstawie różnicy pomiędzy wartością sprzedaży na dzień zbycia a wartością bilansową/ godziwą ujętą w księgach rachunkowych na dzień 30 czerwca.

2. Zarządzanie ryzykiem finansowym

2.1 Czynniki ryzyka finansowego

Ze względu na charakter prowadzonej działalności Spółka narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: w tym na ryzyko stopy procentowej, ryzyko cenowe, ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Różne rodzaje ryzyka finansowego odnoszą się do następujących instrumentów finansowych: należności z tytułu dostaw i usług i



pozostałe należności, środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania, a także kredyty i pożyczki. Spółka może wykorzystywać instrumenty pochodne na zasadzie ad hoc celem zabezpieczenia zaangażowania wynikającego z pojedynczych transakcji znaczących dla Spółki jako całości.

Odpowiedzialność za zarządzanie ryzykiem finansowym ponosi dyrektor finansowy (CFO) Grupy wraz z zespołem. Dyrektor finansowy zajmuje się identyfikacją, oceną i minimalizowaniem ryzyka finansowego w sposób zgodny z celami określonymi przez dyrektora wykonawczego.

2.1.1 Ryzyko kursowe

Spółka prowadzi działalność na arenie międzynarodowej i zawiera transakcje w walutach obcych (dolar amerykański, złoty polski) innych niż waluta funkcjonalna Spółki, tj. euro. Jednak w większości aktywa i zobowiązania finansowe Spółki denominowane są w euro.

Główną część umów dotyczących finansowania, prac inżynierskich, architektonicznych i budowlanych Spółka zawiera w euro i w złotych. Płatności z tytułu wynajmu nieruchomości denominowane są w euro, zaś sprzedaż aktywów lub udziałów w terminie późniejszym również odbywa się bądź jest negocjowana w euro.

W związku z powyższym Spółka na przestrzeni ostatnich lat wyemitowała znaczące ilości polskich obligacji na okaziciela (kwota wyemitowanych obligacji pozostałych do uregulowania na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosi 1 531 mln PLN). W związku z tym ryzyko związane z polskim złotym dotyczy wspomnianych emisji obligacji w PLN, niektórych kontraktów lokalnych oraz sprzedaży projektów mieszkaniowych.

Spółka ogranicza ekspozycję na ryzyko walutowe poprzez maksymalne dopasowanie wpływów i wy wpływów w poszczególnych walutach.

Jak wspomniano wcześniej, główna pozycja w walucie obcej, którą posiada Spółka na dzień sprawozdawczy, dotyczy polskich obligacji na okaziciela denominowanych w PLN o wartości (netto) 1 493 mln PLN. Wzmocnienie/osłabienie kursu wymiany euro w relacji do złotego o 10% na dzień 31 grudnia 2023 r. skutkowałoby odpowiednio zwiększeniem/zmniejszeniem EBT o ok. 34,7 mln EUR. W analizie tej założono, że wszystkie inne zmienne (np. stopy procentowe) pozostają na stałym poziomie.

Ponadto Spółka posiada nieuregulowane zobowiązania z tytułu dostaw i usług na kwotę 289,4 mln PLN. Wzmocnienie/osłabienie kursu wymiany euro w relacji do złotego o 10% na dzień 31 grudnia 2023 r. skutkowałoby odpowiednio zwiększeniem/zmniejszeniem wartości kapitału własnego o ok. 6,7 mln EUR. W analizie tej założono, że wszystkie inne zmienne (np. stopy procentowe) pozostają na stałym poziomie.

Mimo takich inicjatyw podlegających ścisłemu monitorowaniu oraz w związku z prowadzoną działalnością międzynarodową ryzyko kursowe może wywierać wpływ na dane finansowe i wynik Spółki.

2.1.2 Ryzyko stóp procentowych

Spółka aktywnie korzysta z kredytów i pożyczek udzielanych przez podmioty zewnętrzne oraz podmioty powiązane w celu finansowania projektów deweloperskich. Zewnętrzne finansowanie projektu deweloperskiego przybiera zazwyczaj formę kredytu bankowego denominowanego w euro (patrz Nota 14). Ze względu na to, iż Ghelamco Invest Sp. z o.o. dokonuje emisji obligacji na okaziciela (z czego na dzień bilansowy pozostaje w obrocie kwota 1 531 mln PLN) projekty realizowane w Polsce mogą być częściowo finansowane ze środków pozyskanych z tytułu emisji.

Pomijając kilka transakcji zabezpieczających zawartych ad-hoc, w okresie ostatnich 5 lat Spółka nie zawierała z podmiotami zewnętrznymi istotnych transakcji zabezpieczających ryzyko stóp procentowych celem eliminacji ekspozycji związanej z długoterminowymi kredytami inwestycyjnymi. Kierownictwo Spółki ściśle monitoruje krótkoterminowe kredyty i pożyczki o oprocentowaniu zmiennym oraz stałe stopy procentowe obowiązujące w średnim okresie.



Struktura finansowania odzwierciedla główne etapy budowy (zakup gruntu, budowa oraz eksploatacja nieruchomości), zgodnie z poniższym opisem, i zazwyczaj jest ona wdrożona w ramach spółki realizującej dany projekt:

- Kredyty na zakup gruntów (zazwyczaj przyznawane na okres dwóch lat). Odsetki płatne na poziomie zmiennych stóp rynkowych (od 1 do 6 miesięcy) plus marża.
- Kredyty na działalność budowlaną udzielane na okres do czasu zakończenia budowy i uzyskania pozwolenia na eksploatację (zwykle jest to okres około dwóch lat). Odsetki płatne na poziomie zmiennych stóp rynkowych (od 1 do 6 miesięcy) plus marża. Na tym etapie kredyt na zakup gruntu stanowi element kredytu na działalność deweloperską.
- Po zakończeniu budowy i wynajęciu nieruchomości oraz w sytuacji, gdy nieruchomość spełnia wszystkie obowiązujące warunki wskazane w umowie kredytowej, kredyt na działalność deweloperską może zostać przekształcony w kredyt inwestycyjny, przyznawany zwykle na okres pięciu lat, począwszy od daty zawarcia umowy kredytu inwestycyjnego, spłacany po dokonaniu sprzedaży bądź refinansowania nieruchomości. Zazwyczaj banki skłonne są podwyższać kwotę kredytów na działalność deweloperską do poziomu stanowiącego 60% do 70% wartości rynkowej nieruchomości, po spełnieniu wszystkich obowiązujących warunków zawartych w umowie kredytowej. Oprocentowanie stanowi zwykle połączenie stopy stałej i zmiennej. Spłata kapitału dokonywana jest na poziomie 4–7% w stosunku rocznym (przeciętnie), z częstotliwością kwartalną, półroczną lub roczną, wraz z kwotą narosłych odsetek.
- W odniesieniu do projektów realizowanych w Polsce: kwota 1 531 mln PLN wpływów z emisji obligacji na okres 3–4 lat i o oprocentowaniu wynoszącym odpowiednio WIBOR 6M + 5,0% lub EURIBOR 6M + 5,0% oraz o stałym oprocentowaniu wynoszącym 5,5%–6,1%; przychody z tego tytułu mogą być wykorzystywane na właściwych etapach projektu deweloperskiego.

Spółka aktywnie korzysta z pożyczek wewnątrzgrupowych udzielanych przez podmioty celowe typu Financing Vehicles działające wewnątrz Grupy Ghelamco, występujące w charakterze pośredników finansowych (głównie Milovat i GH Financial Services Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2023 r.) w celu finansowania projektów budowy nieruchomości w Polsce. Kredyty udzielane przez podmioty powiązane (w EUR) oprocentowane są na poziomie rynkowych zmiennych stóp procentowych.

Kwestia analizy wrażliwości została opisana w notcie 14 dotyczącej oprocentowanych kredytów i pożyczek.

2.1.3 Ryzyko operacyjne (głównie ryzyko cenowe)

Ryzyko cenowe

Surowce, zapasy, koszty pracy oraz pozostałe koszty bezpośrednio związane z projektami budowlanymi stanowią główną część aktywów budowy nieruchomości aktywowanych w księgach rachunkowych należących do Spółki spółek projektowych.

Mimo faktu że ceny prac budowlanych mogą ulegać znaczącym zmianom w trakcie każdego roku obrachunkowego, Spółka skutecznie ogranicza ryzyko operacyjne poprzez zawieranie kontraktów z określeniem cen stałych bądź zawieranie z podmiotami powiązanymi i niepowiązanymi kontraktów z opcją zwrotu kosztów.

Projekty budowlane realizowane są zazwyczaj we współpracy z podmiotami powiązanymi Spółki (patrz Nota 28.2).

Badania rynkowe

Przed rozpoczęciem inwestycji zespoły kierownicze Spółki przeprowadzają badania rynkowe, obejmujące poniższe elementy:

- sytuacja w obowiązującym planie zagospodarowania (oraz czas potrzebny na dokonanie ewentualnych zmian w planie zagospodarowania);
- stosunek władz lokalnych do danego projektu;



- czy rozpoczęto budowę porównywalnych projektów (czas i lokalizacja);
- rodzaj potencjalnych nabywców/najemców — rozsądny termin ukończenia realizacji projektu;
- prognozowane ceny sprzedaży/najmu w terminie ukończenia realizacji projektu;
- oczekiwany poziom zwrotu w tym terminie;
- okres niezbędny do osiągnięcia najmu 50–60% powierzchni.

Ryzyko związane z pozwoleniami

Szczegółowe, uprzednie zapoznanie się z istniejącym planem centralnym bądź planami zagospodarowania w znaczącym stopniu ogranicza ryzyko nieuzyskania pozwolenia na budowę. Polityka Grupy Ghelamco w tym zakresie zakłada ścisłe monitorowanie nowych regulacji z dziedziny prawa budowlanego oraz preferencji estetycznych władz miejskich. Należy oczywiście uwzględniać także rodzaje projektów, ich lokalizacje oraz zasady obowiązujące w poszczególnych krajach.

Ryzyko budowlane

Inżynierowie Grupy Ghelamco ponoszą odpowiedzialność za monitorowanie czynników ryzyka budowlanego. Określają oni koszt budowy, począwszy od daty sporządzenia studium wykonalności, i ponoszą pełną odpowiedzialność za znaczące rozbieżności. Z tego względu precyzyjne dostosowanie budżetów, wybór materiałów, technik budowlanych i cen to w Grupie Ghelamco proces stały, umożliwiający uniknięcie przekroczeń kosztów i opóźnień realizacji.

Ponadto, dzięki pracy zespołu kierowników budowy, Spółka zachowuje pełną kontrolę nad koordynacją działań wykonawców i podwykonawców na placu budowy.

Ryzyko inżynieryjne

Spółka musi posiadać stałą kontrolę nad aspektami projektowania, rozplanowania bądź elementów strukturalnych czy wykończeniowych budynku. Wszelkie zmiany w zakresie inżynierii automatycznie skutkują wzrostem bądź spadkiem kosztów.

Ryzyko finansowania

Od wielu lat Spółka korzysta z umów ramowych zawartych z większością partnerów bankowych. Parametry umów ramowych mogą ulegać zmianom w zależności od uwarunkowań ekonomicznych, lecz pozostają opłacalne w ujęciu ogólnym. Przed rozpoczęciem prac budowlanych (bądź zawarciem umów z podwykonawcami) Spółka oczekuje, że partnerzy bankowi przedstawią (nie)wiązącą propozycję warunków finansowania.

Spółka posiada dodatkowo zdolność pozyskania finansowania alternatywnego w postaci emisji obligacji na okaziciela (łączna wartość emisji pozostałej do spłaty na dzień 31 grudnia 2023 roku: 1 531 mln PLN, zob. poniżej).

Ryzyko komercyjne

W przypadku niektórych dużych projektów wymagane jest zapewnianie (wewnętrznie) rozwiązań typu pre-lease, w zależności od różnych parametrów, co wynika ze (znacznej) skali projektu, zmiany uwarunkowań rynkowych bądź rodzaju projektu. Mniejsze projekty uruchamiane są bez zawierania umów typu pre-lease. W takim przypadku niezbędne jest natychmiastowe podjęcie intensywnych działań przez wewnętrzne departamenty sprzedaży, jak i brokerów zewnętrznych. W dotychczasowej historii Spółka notowała istotny poziom wynajętej powierzchni (co najmniej 10%) przed zakończeniem prac budowlanych.

Ryzyko inwestycyjne

Decyzje podejmowane przez deweloperów lub fundusze inwestycyjne uzależnione są od prognozowanej stopy zwrotu. Z tego względu odpowiednia koordynacja w czasie ma znaczenie podstawowe. W trakcie działań związanych z pozyskiwaniem finansowania budowy Spółka negocjuje także warunki przekształcenia kredytu na cele budowlane w kredyt inwestycyjny. Umożliwia to zachowanie nieruchomości w portfelu i oczekiwanie na atrakcyjne oferty ze strony inwestorów.

2.1.4 Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest to ryzyko poniesienia przez Spółkę straty finansowej w przypadku, gdy klient lub kontrahent instrumentu finansowego nie wywiąże się ze swoich zobowiązań umownych i powstaje głównie w związku z należnościami Spółki od klientów.



Wartości bilansowe aktywów finansowych i aktywów z tytułu umów reprezentują maksymalną ekspozycję na ryzyko kredytowe.

Pewne ograniczone ryzyko kredytowe może wynikać z zaangażowania kredytowego względem klientów/najemców (głównie renomowanych spółek międzynarodowych) oraz sald nieuregulowanych rozrachunków z podmiotami powiązanymi. Nieuregulowane należności z tytułu pożyczek długoterminowych, należności z tytułu pożyczek krótkoterminowych oraz należności z tytułu odsetek dotyczą głównie podmiotów powiązanych, które znajdują się pod kontrolą Konsorcjum Ghelamco i/lub ostatecznych beneficjentów rzeczywistych.

Ryzyko kredytowe związane z nabywcami nieruchomości mieszkalnych jest ograniczone warunkami aktów notarialnych.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywa z tytułu umów:

Poziom ekspozycji Spółki na ryzyko kredytowe zależy w głównej mierze od indywidualnych cech każdego klienta. Jednakże kierownictwo bierze również pod uwagę czynniki, które mogą wpływać na ryzyko kredytowe bazy klientów, w tym ryzyko niewykonania zobowiązań związane z branżą i krajem, w którym działają klienci.

Podmioty należące do Spółki określają limity kredytowe na podstawie informacji finansowych (m.in. ratingów zewnętrznych, jeśli są dostępne, sprawozdań finansowych, informacji z agencji kredytowych, informacji branżowych oraz w niektórych przypadkach referencji bankowych) oraz wiedzy biznesowej, które są odpowiednio zatwierdzane przez kierownictwo.

Spółka ogranicza ekspozycję na ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług poprzez ustalenie maksymalnego okresu płatności wynoszącego od jednego do trzech miesięcy dla swoich klientów.

Spółka przyjmuje, że ryzyko kredytowe związane z danym składnikiem aktywów finansowych znacząco wzrosło, jeżeli jest on przeterminowany o więcej niż 90 dni.

Spółka uznaje, że w przypadku składnika aktywów finansowych ma miejsce niewykonanie zobowiązania, gdy:

- jest mało prawdopodobne, aby dłużnik spłacił swoje zobowiązania kredytowe wobec Spółki w całości, bez możliwości skorzystania przez Spółkę z takich działań jak egzekucja zabezpieczeń (jeśli takie posiada); lub
- składnik aktywów finansowych jest przeterminowany o więcej niż 120 dni.

Ze względu na charakter i specyfikę działalności Spółki nie można mówić o koncentracji ryzyka kredytowego. W roku bieżącym i poprzednim nie było konieczności dokonywania istotnych odpisów aktualizujących z tytułu braku płatności.

Bardziej szczegółowa analiza została przedstawiona w Nocie 9.

2.1.5 Ryzyko płynności

Ostrożne zarządzanie ryzykiem płynności oznacza utrzymywanie wystarczającego poziomu gotówki, dostępności finansowania w formie przyrzeczonych limitów kredytów w odpowiedniej wysokości oraz zdolności pokrycia zapotrzebowania płynnościowego Spółki. Ze względu na dynamiczny charakter działalności Spółka aktywnie korzysta z finansowania udzielanego przez podmioty zewnętrzne i powiązane celem zapewnienia dostępności odpowiednich zasobów niezbędnych do pokrycia zapotrzebowania kapitałowego Spółki. Zarząd Spółki monitoruje pozycję płynnościową na podstawie dwunastomiesięcznych prognoz kroczących.

Analizę terminów wymagalności zobowiązań finansowych – ze wskazaniem pozostałych umownych terminów wymagalności – przedstawiono w nocie 14.

Patrz także: nota 11 i nota 14.1, gdzie omówiono dostępne finansowanie.

Spółka stale monitoruje szeroki zakres środków w celu zarządzania swoimi krótkoterminowymi potrzebami w zakresie przepływów pieniężnych, takich jak:

- Nowe finansowanie zewnętrzne



- Opcje refinansowania istniejących kredytów (patrz nota 14 opisująca istniejące ramy współpracy z bankami w tym kontekście) i obligacji
- Wkłady udziałowców/akcjonariuszy
- Wewnątrzgrupowy transfer środków pieniężnych
- Proces przyspieszonej sprzedaży aktywów
- Uruchomienie nowych projektów mieszkaniowych w zależności od osiągnięcia minimalnego poziomu przedsprzedaży
- Zarządzanie kapitałem obrotowym

Kierownictwo jest przekonane, że posiada wystarczające opcje, aby móc wywiązać się ze swoich krótkoterminowych zobowiązań finansowych.

2.1.6 Ryzyko gospodarcze

Projekty Spółki realizowane są przez spółki zależne zlokalizowane i prowadzące działalność w Polsce, należące do cypryjskiej struktury holdingowej. W konsekwencji realizacja takich projektów i generowanych przychodów podlega pewnym czynnikom ryzyka właściwym dla poszczególnych krajów, w tym między innymi wynikającym z niekorzystnych uwarunkowań politycznych, regulacyjnych czy podatkowych.

2.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym i strukturą bilansu

Cele Spółki w zakresie zarządzania kapitałem obejmują ochronę zdolności do prowadzenia dalszej działalności oraz wspieranie strategicznych planów rozwoju Spółki.

Kierownictwo koncentruje się w znacznym stopniu na zapewnieniu wsparcia finansowego planów rozwoju. W celu utrzymania bądź optymalizacji struktury bilansowej Spółka może podjąć decyzje o emisji obligacji lub instrumentów finansowych podobnego typu na międzynarodowych rynkach finansowych. Kierownictwo Spółki ściśle monitoruje poziom wypłacalności, płynności, zwrotu z zainwestowanego kapitału i rentowności w ciągu roku (co najmniej w połowie roku i na koniec roku) oraz na różnych etapach cyklu życia projektów.

Z tego samego względu pod koniec 2016 roku uruchomiony został Ghelamco European Property Fund (Europejski Fundusz Nieruchomości Ghelamco). Dzięki temu podmiotowi prawnemu Holding Inwestycyjny może przekazywać zrealizowane projekty, które będą utrzymywane w portfelu przez dłuższy czas i które w tym celu wymagają innego (re)finansowania (długoterminowego, typu „loan to value”, a nawet finansowania typu mezzanine).

3. Istotne osądy i oszacowania księgowe

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu dokonania osądów, oszacowań i założeń wpływających na zastosowanie zasad rachunkowości oraz wykazane kwoty aktywów i pasywów, przychodów i kosztów.

Oszacowania i założenia opierają się na doświadczeniach historycznych i innych czynnikach uznawane za istotne w danych okolicznościach, a ich wyniki stanowią podstawę osądu dotyczącego wartości bilansowej aktywów i pasywów, które nie zostały określone jednoznacznie w innych źródłach. Rzeczywiste wyniki mogą odbiegać od przyjętych wartości szacunkowych.

Oszacowania i związane z nimi założenia są stale aktualizowane. Zmiany w oszacowaniach księgowych ujmowane są w okresie, w którym oszacowanie zostało zmienione, jeżeli ma ono wpływ tylko na ten okres, lub w okresie zmiany i przyszłych okresach, jeżeli zmiana ma wpływ przyszłe okresy.

Oprócz oszacowań wyjaśnionych w polityce rachunkowości, poniżej przedstawiono oszacowania i założenia mające znaczący wpływ na wycenę aktywów i pasywów.



Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Ryzyko utraty wartości wynika z niepewności typowej dla sektora deweloperskiego. Wartość netto możliwa do uzyskania jest określana z uwzględnieniem studiów wykonalności opartych na oczekiwanym scenariuszu rozwoju lub ostatecznych transakcjach sprzedaży.

W roku 2023 i 2022 nie ujęto odpisów aktualizujących wartość zapasów do możliwej do uzyskania wartości netto.

Podatki dochodowe

Spółka działa w silnie regulowanym środowisku. Podatek odroczony ustala się, biorąc pod uwagę pozycję podatkową każdego podmiotu prawnego. Jest on ponownie przeliczany w każdej dacie bilansowej, tak aby wziąć pod uwagę wpływ zmian podatkowych przepisów prawnych oraz możliwości uzyskania zwrotu.

Podstawowe poziomy podatku dochodowego spółek (z wyłączeniem zwolnień lub innych zachęt podatkowych):

- Polska: 19% (9% dla spółek, których dochód nie przekroczył 2 mln EUR)
- Cypr: 12,5%

Podstawą do ujęcia aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest szacowany dostępny przyszły zysk do opodatkowania, od którego można odpisać ujemne różnice przejściowe i straty podatkowe z lat ubiegłych. Dostępny przyszły zysk do opodatkowania wynika z planu biznesowego, który obejmuje różne bieżące projekty. Więcej szczegółowych informacji przedstawiono w Nocie 17.

Szacowanie wartości godziwej

Zakłada się, że wartość bilansowa pomniejszona o odpisy z tytułu utraty wartości należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług odzwierciedla ich wartość godziwą.

Wartość godziwą zobowiązań finansowych do celów ujawnień szacuje się poprzez dyskontowanie przyszłych umownych przepływów pieniężnych przy pomocy bieżącej rynkowej stopy procentowej, która jest dostępna Spółce w odniesieniu do podobnych instrumentów finansowych.

Zgodnie z MSSF 9 i we właściwym zakresie wszystkie instrumenty pochodne ujmuje się w bilansie w wartości godziwej.

Jeżeli chodzi o ustalenie wartości godziwej własności nieruchomości inwestycyjnych w budowie, zobacz punkt 1.9 powyżej i punkt 2.1.6.

5. Lista jednostek zależnych

Granbero Holdings Ltd. W niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF uwzględniona następujące jednostki zależne i jednostki wyceniane metodą praw własności:

| Opis podmiotu | Kraj | Udział procentowy w prawach głosu na dzień 31.12.2023 | Udział procentowy w prawach głosu na dzień 31.12.2022 | Uwagi |
|---------------|------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------|
|---------------|------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------|



| | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----|-----|
| Apollo Invest Sp. z o.o | Polska | 100 | 100 |
| Prima Bud Sp. Z o.o. | Polska | 70 | 70 |
| Ghelamco Invest Sp. Z o.o | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco GP 1 Sp z o.o | Polska | 100 | 100 |
| Groen Konstancin I sp. Z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 Sp. Z.o.o. Konstancin SKA) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco Port Żerński sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 Sp. z.o.o. Port Żerański SKA) | Polska | 100 | 100 |
| Tilia BIS Sp. Z o.o (dawniej Ghelamco GP 1 SP. Z o.o. Tilia SKA) | Polska | 100 | 100 |
| Innovation Bud Bis Sp. Z o.o. (dawniej Innovation SKA) | Polska | 100 | 100 |
| Sobieski Towers Sp. Z o.o. (dawniej Ghelamco GP 9 Sp. Z.o.o. Sobieski Towers Sp.k.) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco Market sp. Z o. O. (dawniej Ollay Sp. Z.o.o. Market SKA) | Polska | 100 | 100 |
| Erato Sp. Z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 Sp. Z o.o. Erato SKA) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco Bliskie Piaseczno sp. Z o. O. (dawniej Oaken Sp.z.o.o. Pattina SKA) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco Plac Grzybowski sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 Sp. z.o.o. Unique SKA) | Polska | 70 | 70 |
| Ghelamco PIB Brzeście sp. Z o. O. (dawniej Octon Sp.z.o.o. PIB SKA) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco Plac ogł asp. z o.o. (dawniej Ghelamco 1 Sp. z.o.o. Vogla SKA) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco GP 5 Sp. Z o.o. (dawniej Fusion Invest Sp. Z o.o) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco GP 11 Sp. z.o.o. the HUB SKA (dawniej Ghelamco GP 5 Sp. z.o.o. Sienna Towers SKA) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco SBP sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 4 Sp. z.o.o. SBP SKA) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco Foksal sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 5 Sp. z.o.o. Foksal SKA) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco GP 3 Sp. Z o.o. (dawniej Belle Invest Sp. Z o.o) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco Poland Holding Sp. Z o.o (dawniej Ghelamco GP 7 Sp. Z o.o.) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco Postępu sp. Z o.o. (dawniej Ghelamco GP 7 Sp. Z.o.o. Postępu SKA) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco GP 2 Sp. Z o.o. | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco GP 4 Sp. Z o.o. (dawniej Betula Invest Sp. Z o.o) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco GP 6 Sp. Z o.o. (dawniej Opportunity Invest Sp. Z o.o.) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco HQ sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 6 Sp. z.o.o. HQ SKA) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco The Bridge sp. z o.o.(dawniej Ghelamco GP 9 Sp. z.o.o. Isola SKA) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco Wronia sp. Z o.o. (dawniej Ghelamco GP 2 Sp. Z.o.o. Sigma SKA) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco Garden Station Sp. Z o.o. | Polska | 99 | 99 |
| Creditero Holdings Ltd. | Cypr | 100 | 100 |
| Ghelamco Gdanska PI Sp. Z o.o. | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco GP 10 SP. Z o.o. (dawniej Chopin Project sp. Z o.o.) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco Craft sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 2 Sp. z.o.o. Synergy SKA) | Polska | 100 | 100 |
| Ghelamco NCK sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 10 Sp. z.o.o. Azira SKA) | Polska | 100 | 100 |



| | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|-----|-----|-----|
| Esperola Ltd | Cypr | 100 | 100 | 4,2 |
| Milovat Ltd | Cypr | 100 | 100 | |
| P22 Łódź Sp. z o.o. | Polska | 0 | 50 | |
| Ghelamco Towarowa sp. Z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 Sp. Z.o.o. Azalia SKA) | Polska | 70 | 70 | |
| Estima Sp. z.o.o. | Polska | 70 | 70 | |
| GH Financial Services Poland sp.z o.o (dawniej Laboka Poland Sp. Z.o.o.) | Polska | 100 | 100 | |
| Kemberton Sp. z.o.o. | Polska | 100 | 100 | |
| Abisal Sp. Z o.o. | Polska | 51 | 51 | |
| Ghelamco Arifa Sp. Z o.o. | Polska | 100 | 100 | |
| Pianissima Sp. Z o.o. | Polska | 70 | 70 | |
| Qanta sp. Z o.o. | Polska | 100 | 100 | |
| Ghelamco GP 9 Sp. Z o.o. | Polska | 100 | 100 | |
| Ghelamco PL 17 Sp. Z o.o. | Polska | 100 | 100 | |
| Nowa Marina Gdynia Sp. Z o.o. | Polska | 80 | 80 | |
| Ghelamco Invest NV | Belgia | 5 | 0 | |

Nabycia i zbycia nieruchomości (w tym działek gruntu) często obejmują przekazanie spółki, która jest w posiadaniu nieruchomości i/lub działalności związanej z nieruchomościami.

Większość jednostek zależnych (z wyjątkiem Holdingu, sub-holdingu (sub-holdingów) i podmiotu celowego typu Financing Vehicle) to właśnie takie podmioty celowe posiadające nieruchomości, utworzone do celów realizacji transakcji dotyczących nieruchomości (przejęcia gruntu i działalności w zakresie zabudowy nieruchomości).

Poniżej przedstawiono zestawienie jednostek zależnych (i innych jednostek biznesowych) utworzonych, przejętych i zbytych przez Spółkę w roku zakończonym 31 grudnia 2023 r. W odniesieniu do przejęć i zbyć jednostek zależnych posiadających nieruchomości stosuje się podejście zgodne z zasadą rachunkowości opisaną w punktach 1.5.2 i 1.5.3.

4.1 Jednostki zależne przejęte i utworzone

W ciągu 2023 r. Nie miały miejsca żadne transakcje (dotyczące udziałów) z podmiotami powiązanymi.

4.2 Zbycie jednostek zależnych

W dniu 23 listopada 2023 r. Udziały w P22 Łódź sp. Z o.o. zostały sprzedane przez Granbero Holdings Limited na rzecz Budomal Estate sp. Z o.o. Targowa sp.k. za kwotę nominalną 2,5 tys. PLN.

5.1 Fuzje, podziały i likwidacje jednostek zależnych

W 2023 roku nie nastąpiło połączenie ani likwidacja jednostek zależnych.

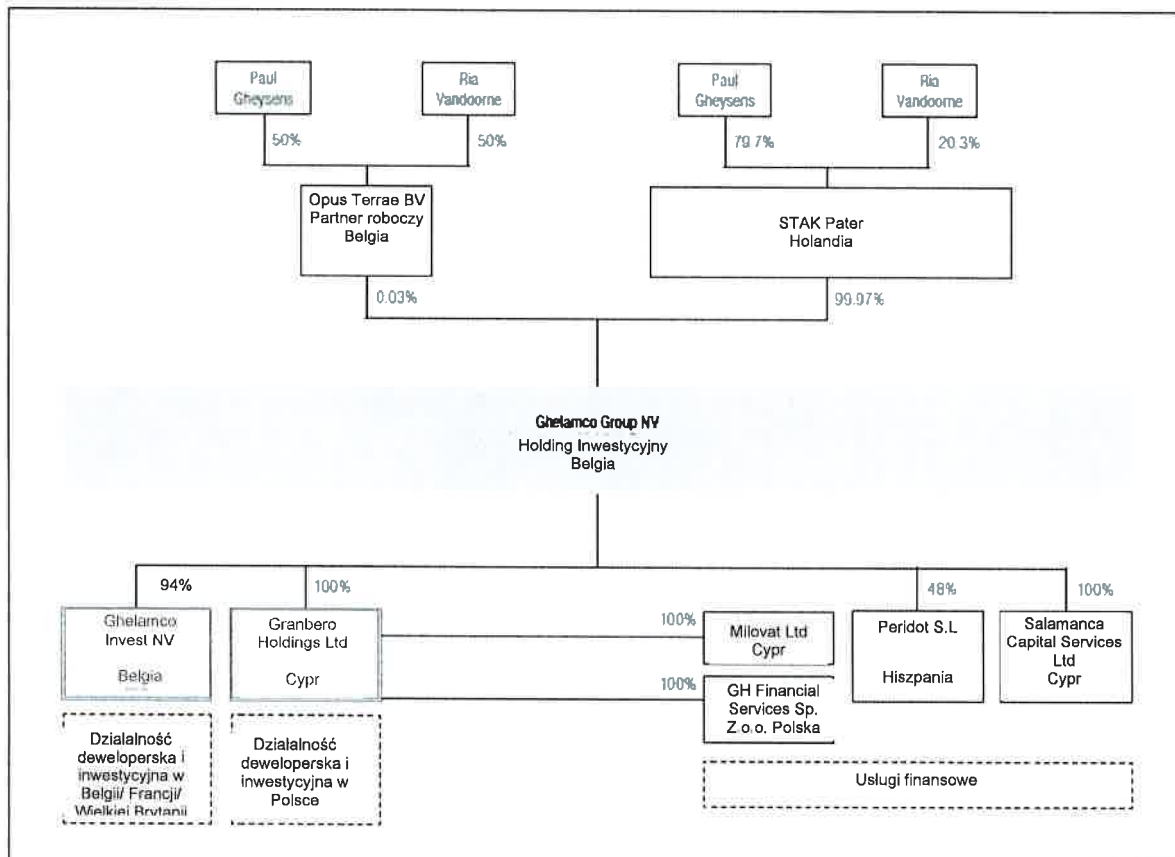
5.1 Przeniesienie jednostek zależnych

W grudniu 2023 r. Spółka Ghelamco Poland Holding Sp. Z o.o. nabyła minimalny udział w wysokości 4,77% w podmiocie powiązanym, Ghelamco Invest NV, za kwotę 17,4 mln EUR. Kierownictwo zdecydowało się zainwestować w Ghelamco Invest NV, ponieważ spółka analizuje nowe technologie, takie jak centra danych, co pozwala na zdobycie specjalistycznej wiedzy, którą można udostępnić polskim firmom. Polskie firmy należące do grupy będą mogły z wyprzedzeniem zastosować te technologie na własnym terytorium.

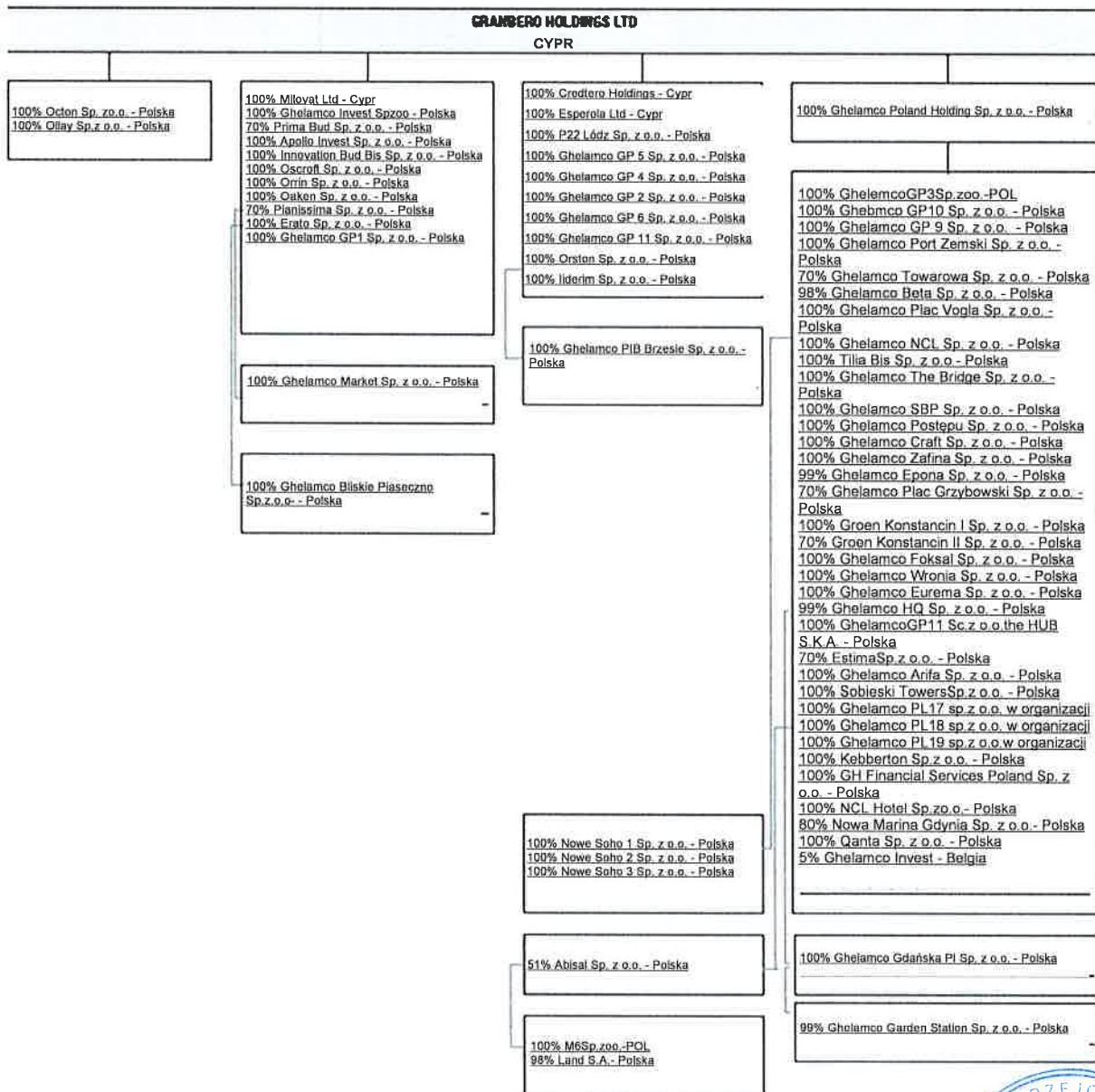


5. Struktura Grupy

5.1. Holding inwestycyjny na dzień 31 grudnia 2023 r.



5.2. Działalność deweloperska i inwestycyjna w Polsce na dzień 31 grudnia 2023 r.



6. Nieruchomości inwestycyjne

Obecna strategia Spółki polega na utrzymywaniu nieruchomości komercyjnych celem wynajmu, podczas gdy nieruchomości mieszkaniowe przeznaczone są na sprzedaż.

Działki gruntu w przypadku których kierownictwo stwierdzi, że dana działka zostanie wykorzystana do celów projektu generującego przychody z najmu, są klasyfikowane na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. jako nieruchomości inwestycyjne.

Nieruchomości inwestycyjne ujmowane są w wartości godziwej określonej przez niezależnych rzeczoznawców lub zarząd, i są zaliczane do jednej z czterech kategorii:

- A. Grunt bez wstępnej akceptacji, utrzymywany ze względu na możliwość wzrostu wartości lub o nieokreślonym przeznaczeniu (wartość godziwa ustalana zazwyczaj według metody porównawczej);
- B. Grunt z wstępną akceptacją, przeznaczony pod działalność deweloperską i inwestycyjną (wartość godziwa według możliwości budowy nadającego się do wynajęcia m², według metody rezidualnej);
- C. grunt + trwająca budowa (wartość godziwa według metody rezidualnej);
- D. Gotowe projekty utrzymywane dla celów inwestycyjnych (wartość godziwa w oparciu o metodę dochodową/stopy zwrotu/DCF).

| Spółka celowa (SPV) | Nazwa handlowa | Wycena | Kat. | 31/12/2023 tys. EUR | 31/12/2022 tys. EUR |
|---------------------------------------|---------------------------------------|----------|------|------------------------|------------------------|
| Apollo Invest Sp. z o.o. | Warsaw UNIT | BNP | D | 300 370 | 294 300 |
| Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The HUB SKA | The Warsaw HUB Hotel | n/d | n/d | 0,00 | 74 840 |
| Sobieski Towers sp. z o.o. | Sobieski Tower | Axi Immo | B | 57 471 | 55 567 |
| Ghelamco Market sp. z o. o. | Mszczonów Logistics | Man | A | 2 816 | 2 758 |
| Ghelamco SBP Sp. z o.o. | Synergy Business Park, Wrocław | JLL | B | 28 858 | 23 756 |
| Ghelamco The Bridge Sp. z o.o. | The Bridge (dawniej Bellona Tower) | BNP | C | 126 647 | 79 034 |
| Ghelamco Wronia Sp. z o.o. | Wola project (dawniej Chopin + Stixx) | Savills | B | 69 914 | 55 478 |
| Ghelamco Craft Sp. z o.o. | Craft (Katowice) | Man | D | 23 000 | 28 115 |
| Estima Sp. z o.o. | Kreo (Kraków) | BNP | C | 41 102 | 29 541 |
| Abisal Sp. z o.o. | Grunt | Newmark | A | 24 500 | 26 400 |
| Ghelamco Plac Grzybowski Sp. z o.o. | Plac Grzybowski | KNF | B | 46 649 | 43 640 |
| Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. | VIBE | Axi Immo | C | 82 515 | 56 722 |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania | | Man | n/d | 19 247 | 16 049 |

RAZEM:

823 089 786 200

Legenda: KNF = Knight Frank, JLL = Jones Lang Lasalle, BNP = BNP Paribas real estate, Savills = Savills, Axi Immo = Axi Immo, Man = Wycena przez kierownictwo, Newmark = Newmark Polska



| | |
|---------------------------------------------------------|----------------|
| Stan na 31 grudnia 2021 r. | 667 087 |
| Nabycie nieruchomości | 19 293 |
| Późniejsze nakłady | 75 944 |
| Przeniesienia | |
| - Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | -4 300 |
| - Pozostałe przeniesienia | 5 602 |
| Korekta do wartości godziwej przez wynik finansowy | 48 947 |
| Zbycia | -17 209 |
| Wpływ zmian kursów walutowych | -7 142 |
| pozostałe | -2 022 |
| Stan na 31 grudnia 2022 r. | 786 200 |

| | |
|---------------------------------------------------------|----------------|
| Stan na 31 grudnia 2022 r. | 786 200 |
| Nabycie nieruchomości | |
| Późniejsze nakłady | 110 443 |
| Przeniesienia | |
| - Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | |
| - Pozostałe przeniesienia | |
| Korekta do wartości godziwej przez wynik finansowy | -33 217 |
| Zbycia | -74 840 |
| Wpływ zmian kursów walutowych | 30 867 |
| pozostałe | 3 636 |
| Stan na 31 grudnia 2023 r. | 823 089 |

| <i>Kategorie</i> | A | B | C | D | Razem |
|---------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Stan na 1 stycznia 2022 r. | 89 887 | 148 615 | 54 787 | 355 726 | 649 015 |
| Nabycie nieruchomości | | | 19 293 | | 19 293 |
| Nabycie poprzez połączenie jednostek gospodarczych | | | | | 0 |
| Późniejsze nakłady (*) | -469 | 7 391 | 34 167 | 27 714 | 68 803 |
| Przeniesienia | | | | | |
| - Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | | | | -4 300 | -4 300 |
| - Pozostałe przeniesienia | -62 033 | | 67 635 | | 5 602 |
| Korekta do wartości godziwej | 854 | 19 800 | 19 879 | 8 414 | 48 947 |
| Zbycia | | | | -17 209 | -17 209 |
| Pozostałe | | | | | 0 |
| Stan na 31 grudnia 2022 r. | 28 239 | 175 806 | 195 761 | 370 345 | 770 151 |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania | | | | | 16 049 |
| | | | | | 786 200 |
| Nabycie nieruchomości | | | | | 0 |



| | | | | | |
|---------------------------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nabycie poprzez połączenie jednostek gospodarczych | | | | | 0 |
| Późniejsze nakłady (*) | 1 846 | 16 167 | 91 061 | 32 236 | 141 310 |
| Przeniesienia | | | | | |
| - Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | | | | | 0 |
| - Pozostałe przeniesienia | | | -28,115 | 28,115 | 0 |
| Korekta do wartości godziwej | -3 689 | 7 846 | -6 092 | -31 282 | -33 217 |
| Zbycia | | | | -74 840 | -74 840 |
| Pozostałe | | | | 438 | 438 |
| Stan na 31 grudnia 2023 r. | 26 396 | 199 819 | 252 615 | 325 012 | 803 842 |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania | | | | | 19 247 |
| | | | | | 823 089 |

(*) w tym zestawieniu szczegółowym bez różnic kursowych z przeliczenia (i innych)

W ciągu roku poniesiono dodatkowe nakłady budowlane w wysokości 110 mln EUR na nieruchomości inwestycyjne, głównie: Bridge, Craft, Kreo, Warsaw Unit i VIBE.

Łącznie o 33 mln EUR mniejsza wartość została ujęta na realizowanych projektach i wynika głównie z obniżenia rentowności na polskim rynku.

W 2023 r. Spółka dokonała sprzedaży hotelu HUB (19 800 m² i 305 m² powierzchni handlowej na parterze) zewnętrznemu inwestorowi Corum XL, przy czym wartość transakcji wyniosła 69 mln EUR.

Przeniesienia, o których mowa w punkcie „Pozostałe przeniesienia”, są związane z postęпами w procesie realizacji projektu Craft.

Więcej informacji na temat salda aktywów z tytułu prawa do użytkowania, w związku z zastosowaniem standardu MSSF 16, przedstawiono w Nocie 16.

Kwoty ujęte w rachunku zysków i strat obejmują:

przychody z najmu

| | 2023 | 2022 |
|-------------------|--------|--------|
| Przychody z najmu | 21 389 | 22 466 |

Przychody z najmu w 2023 r. dotyczą czynszu z inwestycji komercyjnych (głównie The Warsaw HUB Hotel do momentu sprzedaży w grudniu 2023 r.) oraz Warsaw UNIT. Spadek o 1,1 mln EUR w porównaniu do ubiegłego roku jest związany ze sprzedażą Warsaw HUB w 2022 r. (2 wieżowe budynki biurowe i część handlowa), co w konsekwencji zmniejszy związane z tym przychody z najmu, ponieważ w 2023 r. już nie będą występować.

Hierarchia wartości godziwej

Niezależni rzeczoznawcy przedstawiają wartość godziwą portfela nieruchomości inwestycyjnych Spółki co sześć miesięcy w swoich operatach szacunkowych. Wycena w wartości godziwej dla wszystkich Nieruchomości inwestycyjnych (w budowie), wycenianych przez niezależnych rzeczoznawców, jest sklasyfikowana jako poziom 3 wyceny w wartości godziwej w oparciu o dane wejściowe wykorzystane w technice wyceny.

Techniki wyceny

Metoda dochodowa:



Model wyceny przekształca przyszłe kwoty (np. przepływy pieniężne lub przychody i koszty) w pojedynczą bieżącą (tj. zdyskontowaną) kwotę, odzwierciedlającą aktualne oczekiwania rynkowe dotyczące tych przyszłych kwot. Metoda stopy zysku /kapitalizacji oraz metoda zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) są najczęściej stosowanymi technikami wyceny w kategorii podejścia dochodowego.

Metoda stopy zwrotu lub model kapitalizacji:

Model wyceny określa wartość na podstawie oczekiwanych przychodów operacyjnych netto z nieruchomości w ustabilizowanym roku oraz stopy zysku, która odzwierciedla wolną od ryzyka stopę zwrotu z inwestycji, ryzyko rynkowe oraz czynniki ryzyka nierynkowego lub niesystematycznego, które są czynnikami związanymi z danym składnikiem aktywów.

Metoda DCF:

Model wyceny uwzględnia wartość bieżącą przepływów pieniężnych netto, które zostaną wygenerowane z nieruchomości, biorąc pod uwagę oczekiwaną stopę wzrostu czynszów, okresy występowania pustostanów, wskaźnik wykorzystania powierzchni, koszty zachęt związanych z najmem, takich jak okresy bezczynszowe oraz inne koszty ponoszone przez najemców. Oczekiwane przepływy pieniężne netto są dyskontowane przy użyciu stóp dyskontowych skorygowanych o ryzyko. Szacunek stopy dyskontowej uwzględnia, między innymi, jakość budynku i jego lokalizację, jakość kredytową najemców oraz warunki najmu.

Metoda wyceny rezydualnej:

Metoda wyceny rezydualnej opiera się na założeniu, że wartość nieruchomości z potencjałem rozwojowym wynika z wartości zrealizowanej nieruchomości pomniejszonej o koszty podjęcia tej inwestycji, w tym zysk dewelopera.

W niektórych przypadkach odpowiednia będzie jedna technika wyceny, podczas gdy inne mogą wymagać zastosowania wielu technik wyceny.

Główną część polskich nieruchomości inwestycyjnych w budowie i aktywów przeznaczonych do sprzedaży stanowią projekty biurowe (często z powierzchnią handlową na parterze), które wycenia się metodą wartości rezydualnej (jeżeli chodzi o nieruchomości inwestycyjne w budowie) oraz metodą dochodową lub metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (jeżeli chodzi o projekty zrealizowane).

Najważniejsze założenia

Średnie stopy zysku (lub kapitalizacji) stosowane w wycenach rzeczoznawców na 31 grudnia 2023 r. przedstawiały się następująco:

- od 4,70% do 7,80% dla projektów polskich w zależności od lokalizacji, specyfiki i charakteru obiektu (wobec 4,70% do 8,25% w zeszłym roku).

Aby określić odpowiednie stopy kapitalizacji (stopy zysku), rzeczoznawcy biorą pod uwagę ostatnie transakcje inwestycyjne w segmencie nieruchomości komercyjnych w Warszawie i lokalizacjach, w których działa Spółka, a także oczekiwania inwestorów obecnych na rynku polskim i międzynarodowym.

Średnie stawki czynszu stosowane w wycenach rzeczoznawców przedstawiały się następująco:

- od 14,5 EUR/m kw./miesiąc do 26 EUR/m kw./miesiąc dla powierzchni biurowej (wobec 14,5 EUR/m kw./miesiąc do 25,5 EUR/m kw./miesiąc w zeszłym roku);
- od 15,5 EUR/m kw./miesiąc do 27 EUR/m kw./miesiąc dla powierzchni handlowej (wobec 13,5 EUR/m kw./miesiąc do 24,0 EUR/m kw./miesiąc w zeszłym roku), w zależności od lokalizacji, specyfiki i charakteru obiektu.

Powyższe rynkowe stawki czynszu dla poszczególnych projektów zostały ustalone przez rzeczoznawców majątkowych na podstawie przeglądu ostatnio podpisanych umów najmu w porównywalnych projektach na tym samym rynku. W przypadku projektów biurowych w Warszawie dotyczy to nowoczesnych budynków biurowych z funkcją handlową, które zostały niedawno wynajęte krajowym i międzynarodowym najemcom na podstawie umów długoterminowych. Ta analiza rynkowych stawek czynszu uwzględnia również profil gospodarczy miasta, podaż i popyt w przypadku porównywalnych budynków biurowych, istniejącą i potencjalną konkurencję lokalizację w obrębie miasta, wielkość i specyfikację lokali.



Inne główne założenia i parametry, które są brane pod uwagę, obejmują średni wskaźnik pustostanów i okresy występowania pustostanów (ponowny wynajem) oraz zachęty oferowane najemcom przez wynajmujących (takie jak budżet na wykończenie pomieszczeń i okresy beczynszowe). Średni okres beczynszowy na warszawskim rynku biurowym wynosi obecnie 7 miesięcy (dla 5-letnich umów najmu).

Analiza wrażliwości

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka miała w swoim portfelu następujące nieruchomości inwestycyjne generujące dochód, które wyceniono na 300 370 tys. EUR (Warsaw UNIT). Wzrost/spadek stopy zwrotu o 100 punktów bazowych przy innych zmiennych na takim samym poziomie spowoduje spadek/wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o około 44 499 tys. EUR. Wpływ wrażliwości na stopę zwrotu na wartość nieruchomości inwestycyjnych wynika głównie z oddania do użytkowania i eksploatacji obu projektów.

Nieruchomości inwestycyjne (w budowie) (kategoria B i C) wycenia się, stosując różne założenia dotyczące np. kosztu budowy, oczekiwanych wartości najmu itp., które są wzajemnie powiązane i w przypadku których analiza wrażliwości dla poszczególnych zmiennych nie miałaby sensu.

Opis procesu i metodologii wyceny przedstawiono również w punkcie 1.9.

7. Zapasy obejmujące projekty deweloperskie

Zapasy obejmujące projekty deweloperskie na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiły 55 156 tys. EUR (100 553 tys. EUR na dzień 31 grudnia 2022 r.).

| | Wartość bilansowa (według kosztu) na 31 grudnia 2023 r. — tys. EUR | Wartość bilansowa (według kosztu) na 31 grudnia 2022 r. — tys. EUR |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| GROEN/Konstancin | 14 735 | 7 164 |
| Nowa Marina Gdynia | 14 312 | 13 007 |
| Bliskie Piaseczno | 5 572 | 13 419 |
| Port Żerański | 4 692 | 4 160 |
| P.I.B. | 3 637 | 3 267 |
| The Bridge – część mieszkaniowa | 1 557 | 1 443 |
| Erato | 1 487 | 1 474 |
| Garden Station | 1 381 | 1 380 |
| Pianissima | 914 | 910 |
| Nowe Centrum Łodzi (dawniej Azira) | - | 29 281 |
| Postępu | - | 12 851 |
| Foksal 13/15 | - | 3 219 |
| Pozostałe | 124 | 97 |
| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania | 6 745 | 8 881 |
| RAZEM POLSKA | 55 156 | 100 553 |

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie zmniejszył się w porównaniu z poprzednim rokiem o 45 397 tys. EUR. Główne zmiany dotyczyły:

- Projektu Groen (+7 571 tys. EUR) w związku z dalszymi i mocno zaawansowanymi pracami budowlanymi w ramach II etapu w 2023 r.;
- Projektu Bliskie Piaseczno (-7 847 tys. EUR) w związku z przekazaniem wszystkich mieszkań w I etapie w 2023 r.;



- Projektu Nowe Centrum Łodzi (-29 281 tys. EUR) w związku ze sprzedażą nieruchomości obejmującej grunty, budynki i wszystkie związane z nimi prawa w 2023 r.;
- Projektu Postępu (-12 851 tys. EUR) w związku ze sprzedażą prawa wieczystego użytkowania projektu w 2023 r.; oraz
- Projektu Foksal (-3 219 tys. EUR) w związku z oddaniem do użytku ostatnich sprzedanych lokali mieszkalnych.

Pozostałe zmiany wynikają z dwóch czynników: działalności deweloperskiej związanej z kilkoma realizowanymi projektami oraz zmiany stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania. W Notach 6 i 16 przedstawiono również informacje na temat zaktualizowanej wartości aktywów z tytułu prawa do użytkowania (6 745 tys. EUR na dzień 31 grudnia 2023 r.) zgodnie z MSSF 16. Spadek salda wynika głównie ze sprzedaży projektów Nowe Centrum Łodzi, Postępu i Foksal 13/15.

Wartość bilansowa zapasów została potwierdzona studiami wykonalności sporządzonymi w oparciu o przewidywany scenariusz rozwoju lub aktualne transakcje sprzedaży.

Więcej informacji przedstawiono w punkcie 3.

8. Jednostki wyceniane metodą praw własności

Jednostki wyceniane metodą praw własności: udział (50%) w spółce P22 Łódź Sp. z o.o. został sprzedany w listopadzie 2023 r., co było związane z działką pod przyszłą realizację projektu biurowego.

9. Należności długoterminowe, rozliczenia międzyokresowe czynne oraz krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności

9.1 Należności długoterminowe i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne

| | Nota | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Długoterminowe | | | |
| Należności od podmiotów powiązanych | 28,3 | 737 082 | 579 418 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | | 19 823 | 17 642 |
| Razem należności długoterminowe i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne | | 756 905 | 597 060 |

Należności długoterminowe od podmiotów powiązanych

Wszystkich pożyczek długoterminowych dla podmiotów powiązanych udzielono na okres od 3 do 5 lat. Umowne stopy procentowe dla należności długoterminowych od podmiotów powiązanych za 2023 r. przedstawiały się następująco: Euribor + marża w przedziale od 2% do 4%.

Więcej informacji przedstawiono w Nocie 28.3.

Należności od podmiotów powiązanych dotyczą głównie pożyczek udzielonych spółkom Peridot SL (Hiszpania), Salamanca Ltd (Cypr) oraz Ghelamco Group NV, jednostce dominującej Spółki. Pożyczki te zostały udzielone głównie na finansowanie innych projektów będących pod kontrolą właścicieli rzeczywistych.

Długoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności



Długoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności na dzień 31 grudnia 2023 r. obejmowały głównie:

- Skapitalizowane okresy beczynszowe i opłaty agencyjne na poziomie Apollo Invest Sp. z o.o. w związku z wynajmem projektu Warsaw UNIT: 12 836 tys. EUR; oraz
- Skapitalizowane okresy beczynszowe i opłaty agencyjne na poziomie Ghelamco Towarowa Sp.z.o.o. w związku z wynajmem projektu VIBE: 350 tys. EUR;
- Pozostałe należności z tytułu pożyczek: 6 637 tys. EUR.

Wartości bilansowe należności długoterminowych są odpowiadają ich wartości godziwej określonej na podstawie przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych stopą obowiązującą dla podobnych instrumentów emitenta o podobnym ratingu.

9.2 Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

| | Nota | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Krótkoterminowe | | | |
| Należności od podmiotów powiązanych | 28,3 | 2 601 | 3 225 |
| Należności od pozostałych podmiotów | | 21 519 | 4 520 |
| Pomniejszone o: odpisy na należności wątpliwe (rezerwę na należności nieściągalne) | | 0 | 0 |
| Należności z tytułu dostaw i usług netto | | 24 120 | 7 745 |
| Pozostałe należności | | 2 773 | 3 253 |
| Należności krótkoterminowe od podmiotów powiązanych | 28,3 | 6 563 | 111 985 |
| Należności z tytułu VAT | | 7 148 | 7 588 |
| Rozliczenia międzyokresowe czynne | | 1 167 | 1 072 |
| Należności z tytułu odsetek | | 66 121 | 72 796 |
| Razem krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | | 107 892 | 204 439 |

Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Wartości bilansowe krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności odpowiadają ich wartościom godziwym określonym na podstawie przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych stopą obowiązującą dla podobnych instrumentów emitenta o podobnym ratingu kredytowym.

Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych (i rozliczenia międzyokresowe czynne; zobacz poniżej) obejmują faktury z tytułu usług budowlanych, technicznych i innych, jak opisano w Nocie 28.3.

Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zmniejszyły się o 97 mln EUR w wyniku zaklasyfikowania krótkoterminowych należności od podmiotów powiązanych w stosunku do Grupy Ghelamco do długoterminowych należności od podmiotów powiązanych ze względu na charakter tych należności. Ponadto zostało to zrównoważone wzrostem należności z tytułu odsetek o 6,7 mln EUR.

Nierozliczone saldo należności krótkoterminowych od podmiotów powiązanych (łącznie 6 563 tys. EUR) dotyczy głównie Safe Invest (2 262 tys. EUR), Tallink Investments (2 473 tys. EUR) oraz Ghelamco European Property Fund (1 828 tys. EUR) i obejmuje krótkoterminowe lokaty nadwyżek środków finansowych Spółki.

Należności z tytułu odsetek



Saldo należności z tytułu odsetek obejmuje głównie należności z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych w kwocie 66 121 tys. EUR. Zmiany w stosunku do ubiegłego roku wynikają z poziomu nierozliczonych sald należności od podmiotów powiązanych oraz terminów spłaty należnych odsetek.

Należności z tytułu VAT

Saldo nierozliczone na dzień 31 grudnia 2023 r. dotyczy należności z tytułu VAT związanych głównie z następującymi projektami: Warsaw UNIT, The Bridge, Craft, Kreo, Abisal i Nowa Marina.

Zaangażowane spółki celowe (SPV) mogą zwrócić się do władz skarbowych o natychmiastowy zwrot należności z tytułu VAT w gotówce lub mogą kompensować należności z tytułu VAT z dowolnymi zobowiązaniami z tytułu VAT.

Należności z tytułu VAT wynikają z podatku VAT zapłaconego od kosztów działalności deweloperskiej i budowlanej.

Ekspozycja na ryzyko kredytowe i utrata wartości

Przedstawione powyżej należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności są zaklasyfikowane jako pozycje wyceniane według zamortyzowanego kosztu i w związku z tym wycenia się je według zamortyzowanego kosztu. Kwoty przedstawione w bilansie są – we właściwym zakresie – po odpisach na należności wątpliwe.

Spółka ujmuje odpisy aktualizujące z tytułu oczekiwanych strat kredytowych (ECL) w odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, w związku z wymogami MSSF 9.

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe w dacie sprawozdawczej odpowiada wartości bilansowej każdej klasy aktywów przedstawionej powyżej. Spółka nie posiada żadnego zabezpieczenia tych sald, ponieważ znaczna część należności to należności od podmiotów powiązanych kontrolowanych przez ostatecznych beneficjentów rzeczywistych Grupy Ghelamco.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. i 2022 r. należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ujawnione powyżej nie zawierały żadnych istotnych kwot zaległych na koniec okresu sprawozdawczego, na które Spółka nie utworzyłaby w razie potrzeby odpisu na należności wątpliwe.

Na podstawie analizy ECL Spółka nie stwierdziła istotnej utraty wartości zarówno na dzień pierwszego zastosowania standardu, jak i na koniec roku.

10. Instrumenty pochodne

Na dzień 31 grudnia 2023 r. i 31 grudnia 2022 r. nie ujęto nierozliczonych sald dotyczących wartości rynkowej instrumentów pochodnych.

Zobacz również punkt 2.1.1 powyżej.

11. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania / Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie | 52 682 | 19 402 |

Środki pieniężne na rachunkach bankowych są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych opartych na stopach dla dziennych depozytów bankowych. Depozyty krótkoterminowe są zakładane na różne okresy, nieprzekraczające trzech miesięcy, w zależności od bieżącego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne, i mogą generować odsetki według właściwych stóp dla depozytów krótkoterminowych.



Środki pieniężne są przechowywane w bankach o ugruntowanej renomie. Dlatego też ryzyko kredytowe związane z środkami pieniężnymi uznaje się za niskie.

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | 57 037 | 0,00 |

Granbero udało się umieścić na rynku nowe obligacje w ostatnim kwartale 2023 r. z zamiarem wykupu obligacji zapadających na początku 2024 r. Wpływy z tych obligacji zostały zdeponowane na zablokowanych rachunkach u odpowiednich partnerów bankowych. W związku z tym wpływy z tych obligacji zostały zaksięgowane w pozycji środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania. Wpływy te mogą zostać wykorzystane wyłącznie do spłaty zapadających obligacji na kwotę 57 mln EUR. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania obligacje zostały prawidłowo spłacone.

12. Kapitał zakładowy i kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Zatwierdzony kapitał podstawowy | 67 | 67 |
| Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | 495 903 | 495 903 |
| wyemitowany i w pełni opłacony | 495 970 | 495 970 |

Kapitał zakładowy składa się z 67 335 w pełni opłaconych akcji.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. bezpośrednimi akcjonariuszami Spółki byli:

- Ghelamco Group NV (Belgia) - 100%

12.1 Wypłata dywidend przez Spółkę

W 2023 r. i 2022 r. nie zadeklarowano ani nie wypłacono żadnej dywidendy.

12.2 Udziały niekontrolujące

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---------------------------------|-------------|--------------|
| Stan na początek roku | 1 909 | 2 107 |
| Udział w wyniku za rok obrotowy | -2 553 | -1 337 |
| Zwiększenia/zmniejszenia | -245 | 1 139 |
| Stan na koniec roku | -889 | 1 909 |

Wynik przypadający na udziały niekontrolujące zmniejszył się w bieżącym roku. Zmiana ta jest głównie związana z wynikiem netto spółki Land S.A. w bieżącym roku.



14. Oprocentowane kredyty i pożyczki

| | | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| Długoterminowe | | | |
| Kredyty bankowe | 14.1 | 17 004 | 176 927 |
| Pozostałe kredyty i pożyczki – Obligacje | 14.2 | 230 101 | 209 193 |
| Pozostałe kredyty i pożyczki | 14.3 | 40 731 | 14 323 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 16 | 20 910 | 23 134 |
| | | 308 746 | 423 577 |
| Krótkoterminowe | | | |
| Kredyty bankowe | 14.1 | 211 000 | 52 747 |
| Pozostałe kredyty i pożyczki – obligacje | 14.2 | 133 743 | 9 006 |
| Pozostałe kredyty i pożyczki | 14.3 | 0 | 18 822 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 16 | 5 080 | 1 795 |
| | | 349 823 | 82 370 |
| RAZEM | | 658 569 | 505 947 |

14.1 Kredyty bankowe

W ciągu roku Spółka uzyskała nowe zabezpieczone kredyty bankowe w EUR i w PLN oraz wykorzystała istniejące linie kredytowe na łączną kwotę 36,2 mln EUR, wszystkie oprocentowane w oparciu o stopy Euribor i Wibor. Z drugiej strony w wyniku spłat i refinansowania na kwotę 37,9 mln EUR, po odliczeniu przedłużenia różnych kredytów i pożyczek, łączna kwota kredytów bankowych do spłaty wynosi 228,0 mln EUR (wobec 229,7 mln EUR na dzień 31.12.2022).

| Kredyty bankowe | |
|-----------------------------------|----------------|
| Stan na 1 stycznia 2023 r. | 229 674 |
| Spłata kredytów bankowych | -37 904 |
| Wpływy z kredytów i pożyczek | 36 233 |
| Pozostałe | 0 |
| Stan na 31 grudnia 2023 r. | 228 004 |

Ogólny spadek wartości kredytów bankowych o 1 671 tys. EUR wynika głównie z przeniesienia kredytu na projekt The Bridge z Haitong Bank do Santander Bank. Pozyskując finansowanie dłużne dla swoich (większych) projektów, Spółka każdorazowo negocjuje umowy długoterminowe z bankami. Zgodnie z tymi umowami bank dokonuje konwersji kredytów na zakup gruntów na kredyty rozwojowe (dodatkowe ok. 2-4 lata) oraz kredytów rozwojowych na kredyty inwestycyjne (najczęściej na okres 3 do 5 lat) po spełnieniu uprzednio uzgodnionych warunków.

Większość banków, z którymi Spółka współpracuje, przyjęła powyższe zasady jako ramy dla dotychczasowej, bieżącej i przyszłej współpracy.

Na potrzeby niniejszego sprawozdania finansowego Spółka ujmuje kredyty bankowe (lub część wymagalną kredytów) jako krótkoterminowe w przypadku, gdy data konwersji z „kredytu na zakup gruntów na kredyt rozwojowy” przypada w ciągu następnego roku obrotowego (zobacz nota 1.18 i 2.1.2). Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka dysponowała kredytami bankowymi do wykorzystania na łączną kwotę 26,5 mln EUR, co wynika



jedynie z umowy budowlanej i umowy kredytowej w wysokości 51 mln EUR na sfinansowanie budowy nowego projektu VIBE.

Jeśli chodzi o niespłacone kredyty krótkoterminowe, należy dodać, że w 2024 r. część z pozostałego zadłużenia krótkoterminowego zostanie faktycznie spłacona zgodnie z warunkami umownymi, a część zostanie przedłużona lub zrefinansowana (np. poprzez konwersję na kredyt inwestycyjny).

Dodatkowo, w dniu 29 lutego 2024 r., nastąpiła częściowa spłata kredytu bankowego na rzecz Apollo Invest Sp. z o.o. w wysokości 15 mln EUR na rzecz kredytodawców nadrzędnych, co skutkowało obniżeniem salda kredytu do 162,5 mln EUR oraz przedłużeniem terminu spłaty tego kredytu o 18 miesięcy do marca 2026 r.

Zestawienie umownych terminów zapadalności kredytów bankowych wraz ze zobowiązaniami z tytułu odsetek:

| | 31.12.2023 | | | | 31.12.2022 | | | |
|-------------------------|----------------|---------------|----------|----------------|---------------|----------------|----------|----------------|
| | <1 roku | od 2 do 5 lat | >5 lat | razem | <1 roku | od 2 do 5 lat | >5 lat | razem |
| Kredyty na zakup gruntu | | | | | - | - | - | 0 |
| Kredyty budowlane | 36 602 | 19 204 | | 55 806 | 59 422 | 191 946 | | 251 368 |
| Kredyty inwestycyjne | 182 382 | | | 182 382 | | | | |
| Razem | 218 984 | 19 204 | 0 | 238 188 | 59 422 | 191 946 | 0 | 251 368 |
| Udział procentowy | 92% | 8% | 0% | 100% | 24% | 76% | 0% | 100% |

Kredyty bankowe według waluty finansowania

Duża część kredytów bankowych zewnętrznych denominowana jest w euro, a główny wyjątek stanowi część finansowania VAT (kredyty w PLN).

Odsetki od kredytów bankowych – ryzyko stopy procentowej

Oprocentowanie kredytów na zakup gruntu i działalność deweloperską uznaje się za zmienne (choćby element zmienny we wzorze na stopę procentową jest określony na okres nieprzekraczający jednego roku).

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka posiadała kredyt inwestycyjny w wysokości 177,5 mln EUR związany z projektem Warsaw Unit.

W zależności od projektu i zabezpieczenia wymaganego przez bank w Polsce obowiązują następujące marże na stopy zmienne: od 2,8% do 4,0%.

| Średnia marża | Kredyt na zakup gruntu | | Kredyt budowlany | | Kredyt inwestycyjny | |
|---------------|------------------------|-------------|------------------|-----------|---------------------|-------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Polska | nie dotyczy | nie dotyczy | 3,5%-4,0% | 2,6%-4,0% | 2,6%-3,0% | nie dotyczy |



Analiza wrażliwości oprocentowania

Wzrost/spadek o 100 punktów bazowych (średnio) stóp procentowych zadłużenia bankowego o zmiennym oprocentowaniu w dacie sprawozdawczej, przy pozostałych zmiennych na tym samym poziomie, spowodowałyby obniżenie/zwiększenie zysku brutto za 2023 r. o 2 288 tys. EUR. Powyższa analiza wrażliwości nie uwzględnia kosztów finansowania zewnętrznego, które zostały aktywowane.

14.2 Inne kredyty i pożyczki – Obligacje (363 844 tys. EUR, w tym długoterminowe: 230 101 tys. EUR, krótkoterminowe: 133 743 tys. EUR)

w tys. EUR

| | Polska |
|----------------------------------------------------|----------------|
| <u>Stan na 1 stycznia 2023 r.</u> | <u>222 819</u> |
| Spłata pozostałych kredytów i pożyczek | -70 299 |
| Wpływy z pozostałych kredytów i pożyczek | 182 093 |
| Pozostałe (różnice kursowe z przeliczenia, koszty) | 17 521 |
| <u>Stan na 31 grudnia 2023 r.</u> | <u>352 134</u> |

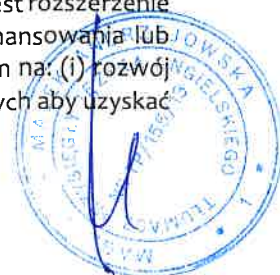
W dniu 2 lutego 2021 r. Ghelamco Invest Sp. z o.o. ustanowiło nowy Program Emisji Obligacji (numer IX) na maksymalną kwotę 400 000 tys. PLN, dopuszczający zarówno oferty publiczne, jak i emisje prywatne obligacji w celu finansowania projektów inwestycyjnych. Serie obligacji wyemitowane w ramach tego programu są zabezpieczone gwarancją udzieloną przez Granbero Holdings Ltd. W ramach tego nowego programu wyemitowane zostały następujące transze obligacji:

- w dniu 10 marca 2021 r. na kwotę 35 000 tys. PLN (seria PU1). Termin wykupu tych obligacji przypada na 16 grudnia 2024 r., a oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5,0%.
- w dniu 25 marca 2021 r. na kwotę 285 000 tys. PLN (seria PU2). Termin wykupu tych obligacji przypada na 16 grudnia 2024 r., a oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5,0%; oraz
- w dniu 8 czerwca 2021 r. na kwotę 80 000 tys. PLN (seria PU3). Termin wykupu tych obligacji przypada na 16 grudnia 2024 r., a oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5,0%.

W dniu 10 czerwca 2021 r. Ghelamco Invest Sp. z o.o. ustanowiło nowy Program Emisji Obligacji (numer X) na maksymalną kwotę 200 000 tys. PLN, dopuszczający zarówno oferty publiczne, jak i emisje prywatne obligacji w celu finansowania projektów inwestycyjnych. Serie obligacji wyemitowane w ramach tego programu są zabezpieczone gwarancją udzieloną przez Granbero Holdings Ltd. W ramach tego nowego programu wyemitowane zostały następujące transze obligacji:

- w dniu 16 lipca 2021 r. na kwotę 30 000 tys. PLN (seria PW1). Termin wykupu tych obligacji przypada na 16 lipca 2025 r., a oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5,0%;
- w dniu 29 grudnia 2021 r. na kwotę 35 000 tys. PLN (seria PW2). Termin wykupu tych obligacji przypada na 29 września 2025 r., a oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5,0%; oraz
- w dniu 11 stycznia 2022 r. na kwotę 135 000 tys. PLN (seria PW3). Termin wykupu tych obligacji przypada na 29 września 2025 r., a oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5,0%.

We wrześniu 2022 roku spółka Ghelamco Invest Sp. z o.o. utworzyła program Ghelamco Invest Poland Green Bond Framework. Otrzymaliśmy niezależną opinię na temat Ghelamco Invest Poland Green Bond Framework od Sustainalytics, wiodącej niezależnej spółki ratingowej i analitycznej. W ramach tego programu spółka Ghelamco Invest Sp. z o.o. ustanowiła nowy Program Emisji Zielonych Obligacji (numer XI) na maksymalną kwotę 150 000 tys. EUR, dopuszczający zarówno oferty publiczne, jak i emisje prywatne. Zgodnie z dokumentem Ghelamco Invest Poland Green Bond Framework jednym z elementów strategii Ghelamco Invest Sp. z o.o. jest rozszerzenie działalności o prowadzenie działań inwestycyjnych w przedsięwzięcia kwalifikujące się do finansowania lub refinansowania, realizowane przez Spółkę Projektową lub Spółki Projektowe z przeznaczeniem na: (i) rozwój lub budowę projektów budowlanych o charakterze biurowym posiadających lub zaprojektowanych aby uzyskać



odpowiednie certyfikaty; (ii) rozwój lub budowę projektów budowlanych o charakterze mieszkaniowym lub przeznaczonych pod najem instytucjonalny (PRS) albo nabywaniu takich budynków (lub ich części) w celu ich rewitalizacji i przebudowy; (iii) finansowaniu lub refinansowaniu projektów, inwestycji oraz wydatków na odnawialne źródła energii takich jak farmy słoneczne i wiatrowe (offshore), instalacje lub urządzenia (docelowo neutralne energetycznie budynki).

W ramach tego nowego programu wyemitowane zostały następujące transze obligacji:

- w dniu 3 lutego 2023 r. na kwotę 30 000 tys. PLN (seria PZ1). Termin wykupu tych 3-letnich obligacji przypada na 3 lutego 2026 r., a ich oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5%;
- w dniu 27 lutego 2023 r. na kwotę 30 000 tys. PLN (seria PZ2). Termin wykupu tych obligacji przypada na 3 lutego 2026 r., a ich oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5%;
- w dniu 23 marca 2023 r. na kwotę 180 000 tys. PLN (seria PZ3). Termin wykupu tych obligacji przypada na 3 lutego 2026 r., a ich oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5%;
- w dniu 26 września 2023 r. na kwotę 340 000 tys. PLN (seria PZ4). Termin wykupu tych obligacji przypada na 26 marca 2027 r., a ich oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5%;
- w dniu 27 października 2023 r. na kwotę 65 000 tys. PLN (seria PZ5). Termin wykupu tych obligacji przypada na 26 marca 2027 r., a ich oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5%;
- w dniu 27 grudnia 2023 r. na kwotę 5 000 tys. EUR (seria PZ6). Termin wykupu tych obligacji przypada na 7 grudnia 2027 r., a ich oprocentowanie jest równe stawce EURIBOR 6M + 5%.

W dniu 1 czerwca 2023 r. Ghelamco Invest Sp. z o.o. ustanowiło nowy Program Emisji Obligacji (numer XII) na maksymalną kwotę 250 000 tys. PLN, dopuszczający zarówno oferty publiczne, jak i emisje prywatne obligacji w celu finansowania projektów inwestycyjnych. Serie obligacji wyemitowane w ramach tego programu są zabezpieczone gwarancją udzieloną przez Granbero Holdings Ltd. W ramach tego nowego programu wyemitowane zostały następujące transze obligacji:

- w dniu 28 listopada 2023 r. na kwotę 125 000 tys. PLN (serie PPZ1, PPZ1B). Termin wykupu tych obligacji przypada na 16 października 2027 r., a oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5,0%;

Wpływy z powyższych emisji obligacji są przeznaczone na umorzenie innych/obecnych obligacji pozostających w obiegu, na obsługę (spłatę odsetek) właściwych programów obligacji oraz na finansowanie kolejnych projektów inwestycyjnych Spółki na obszarze metropolii warszawskiej, we Wrocławiu lub w Katowicach.

W bieżącym okresie spółka dokonała wykupu obligacji pozostających w obiegu (częściowo w ramach wcześniejszego wykupu, a częściowo w dniu zapadalności) za łączną kwotę 305 659 tys. PLN:

- W marcu 2023 r. wykupiono przedterminowo kilka serii obligacji (PPO i PPR) na łączną kwotę 21 027 tys. PLN.
- W kwietniu 2023 r. wykupiono przedterminowo kilka serii obligacji (PPO) na łączną kwotę 49 300 tys. PLN.
- We wrześniu 2023 r. wykupiono przedterminowo kilka serii obligacji (PS, PT, PU2) na łączną kwotę 203 658 tys. PLN.
- W październiku 2023 r. wykupiono przedterminowo kilka serii obligacji (PPP, PPR, PPS) na łączną kwotę 29 928 tys. PLN.
- W listopadzie 2023 r. wykupiono przedterminowo kilka serii obligacji (PPP, PPS) na łączną kwotę 732 tys. PLN.
- W grudniu 2023 r. wykupiono przedterminowo kilka serii obligacji (PPP, PPS) na łączną kwotę 1 015 tys. PLN.

W dniu 25 maja 2023 r. Estima Sp. z o.o., spółka projektowa realizująca projekt biurowy Kreo w Krakowie, podpisała z inwestorem umowę programową na emisję obligacji projektowych do kwoty 9,8 mln EUR.

W dniu 25 maja 2023 r. Ghelamco Craft Sp. z o.o., spółka projektowa realizująca projekt biurowy Craft w Katowicach, podpisała z inwestorem umowę programową na emisję obligacji projektowych do kwoty 10,7 mln EUR.

Wpływ zmian kursu PLN/EUR na zmiany netto stanu obligacji pozostających w obiegu wynosi 17,5 mln EUR (dodatni).



Łączne saldo obligacji pozostających w obiegu na dzień bilansowy (352 134 tys. EUR) odpowiada wartości emisji (1 531 mln PLN) pomniejszonej o skapitalizowane koszty emisji, które są amortyzowane przez okres ważności obligacji.

Po zakończeniu roku, w dniu 15 stycznia 2024 r., Spółka wykupiła w dacie wykupu pozostałe obligacje serii PPP (176 591 tys. PLN), pozostałe obligacje serii PPR (19 515 tys. PLN) oraz pozostałe obligacje serii PPS (51 893 tys. PLN). Środki pieniężne zostały pozyskane w drodze emisji nowych obligacji w ostatnim kwartale 2023 r. (zob. również środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w wysokości 57 mln EUR).

W dniu 7 lutego 2024 r. Spółka wyemitowała nowe obligacje (w ramach XII programu emisji obligacji) na kwotę 125 000 tys. PLN (seria PPZ2). Termin wykupu tych obligacji przypada na 7 lutego 2024 r., a ich oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5%.

Zestawienie umownych terminów zapadalności obligacji wraz z zobowiązaniami z tytułu odsetek:

| | 31.12.2023 | | | | 31.12.2022 | | | |
|-------------------|----------------|------------------|----------|----------------|---------------|------------------|----------|----------------|
| | <1 roku | od 2 do 5 lat | >5 lat | razem | <1 roku | od 2 do 5 lat | >5 lat | razem |
| obligacje | 155 724 | 270 791 | 0 | 426 514 | 31 858 | 229 823 | 0 | 261 681 |
| Razem | 155 724 | 270 791 | 0 | 426 514 | 31 858 | 229 823 | 0 | 261 681 |
| Udział procentowy | 37% | 63% | 0% | 100% | 12% | 88% | 0% | 100% |

Analiza wrażliwości oprocentowania

Wzrost/spadek o 100 punktów bazowych (średnio) stóp procentowych obligacji o zmiennym oprocentowaniu w dacie sprawozdawczej, przy pozostałych zmiennych na tym samym poziomie, spowodowałyby obniżenie/zwiększenie zysku brutto za 2023 r. o 2 875 tys. EUR.

14.3 Inne kredyty i pożyczki (40 731 tys. EUR, w tym długoterminowe: 40 731 tys. EUR, krótkoterminowe: 0,00 tys. EUR).

31.12.2023 – 40 731 tys. EUR

Inne kredyty i pożyczki długoterminowe na dzień 31 grudnia 2023 r. obejmowały następujące salda wobec podmiotów powiązanych:

- Peridot SL: 2 279 tys. EUR
- Stareti Holding Ltd.: 202 tys. EUR
- Safe Invest : 2 400 tys. EUR
- Ghelamco Poland Sp. z o.o.: 4 710 tys. EUR

Jak również:

- pożyczkę krótkoterminową w kwocie 10 000 tys. EUR udzieloną przez inwestora zewnętrznego w związku z określonymi projektami polskimi, zapadającą 22 grudnia 2025 r., oprocentowaną według stopy 15,00%;
- pożyczkę krótkoterminową w kwocie 11 673 tys. EUR udzieloną przez partnera w ramach projektu LAND;



- pożyczkę krótkoterminową w kwocie 1 491 tys. EUR udzieloną przez partnera w ramach projektu Nowa Marina;
- pożyczkę krótkoterminową w kwocie 4 527 tys. EUR udzieloną przez partnera w ramach projektu Plac Vogla; oraz
- pożyczkę długoterminową w kwocie 3 450 tys. EUR udzieloną przez inwestora zewnętrznego oprocentowaną według stopy 7%.

31.12.2022 – 33 145 tys. EUR

Inne kredyty i pożyczki długoterminowe na dzień 31 grudnia 2022 r. obejmowały następujące salda wobec podmiotów powiązanych:

- Peridot SL: 2 224 tys. EUR
- Salamanca Capital Services Ltd: 71 tys. EUR
- Safe Invest : 2 200 tys. EUR
- Ghelamco Poland Sp. z o.o.: 4 710 tys. EUR

Jak również:

- pożyczkę krótkoterminową w kwocie 8 000 tys. EUR udzieloną przez inwestora zewnętrznego w związku z określonymi projektami polskimi, zapadającą 31 grudnia 2023 r., oprocentowaną według stopy 9,5%;
- pożyczkę krótkoterminową w kwocie 10 822 tys. EUR udzieloną przez partnera w ramach projektu LAND;
- pożyczkę krótkoterminową w kwocie 1 921 tys. EUR udzieloną przez partnera w ramach nowo nabytego projektu Nowa Marina; oraz
- pożyczkę długoterminową w kwocie 3 198 tys. EUR udzieloną przez inwestora zewnętrznego oprocentowaną według stopy 7%.

Analiza wrażliwości oprocentowania

Wzrost/spadek o 100 punktów bazowych (średnio) stóp procentowych zadłużenia w ramach grupy w dacie sprawozdawczej, przy pozostałych zmiennych na tym samym poziomie, spowodowałyby obniżenie/zwiększenie zysku brutto za 2023 r. o 94 tys. EUR.

14.4 Zobowiązania z tytułu leasingu (25 990 tys. EUR, w tym długoterminowe: 20 910 tys. EUR, krótkoterminowe: 5 080 tys. EUR).

Zobowiązania z tytułu leasingu (długo- i krótkoterminowe) odnoszą się w całości do nieodwoływalnych umów dzierżawy gruntów związanych z poszczególnymi projektami polskimi. Powyższe zobowiązania z tytułu leasingu zostały ujęte zgodnie z wymogami MSSF 16 „Leasing”. Więcej informacji przedstawiono w Nocie 16.

Zestawienie niezdyktowanych umownych terminów wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu:

| | 2023 | 2022 |
|--------------------|----------------|----------------|
| Do 1 roku | 1 960 | 3 160 |
| Od 1 roku do 5 lat | 5 876 | 6 987 |
| Powyżej 5 lat | 93 118 | 107 254 |
| | 100 954 | 117 401 |

14.5 Informacje różne

Spółka ma również dostęp do następujących dodatkowych źródeł finansowania:



- dodatkowych możliwości w związku ze stopą zadłużenia (Ghelamco stara się utrzymywać wysoką marżę dla współczynnika kredytu do wartości);
- możliwości skorzystania z dodatkowego finansowania dla zakończonych projektów na podstawie współczynnika kredytu do wartości (LTV), a nie kredytu do kosztów (LTC);
- dostęp do finansowania alternatywnego, głównie w formie emisji obligacji oraz finansowania typu mezzanine. W tym względzie należy wspomnieć o obligacjach na okaziciela wyemitowanych w Polsce (łącznie obligacje w obiegu o wartości 1 531 mln PLN na dzień 31 grudnia 2023 r.).

Na dzień 31 grudnia 2023 r. nie miały miejsca żadne opóźnienia w płatnościach ani naruszenia warunków umów kredytowych.

- Zabezpieczenie kredytów bankowych stanowią m.in. projekty budowlane prowadzone przez Spółkę, w tym grunty oraz roboty w toku, zastaw na udziałach w spółce celowej itp. Informacje na temat gwarancji korporacyjnych udzielonych i/lub umów poręczenia zawartych przez Granbero Holdings Ltd w odniesieniu do kredytów bankowych przedstawiono w Nocie 26.1.

Umowy o kredyty udzielane przez banki zawierają niekiedy szereg zobowiązań do spełnienia określonych wymogów (stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości, stosunek wartości kredytu do kosztu inwestycji, wskaźnik pokrycia obsługi długu). W ciągu roku oraz na dzień kończący rok nie miały miejsca żadne zdarzenia stanowiące naruszenie umów kredytowych.

- Zabezpieczenie wyemitowanych obligacji stanowi gwarancja wykupu udzielona przez Granbero Holdings Ltd (Spółkę).

Ponadto na dzień bilansowy Spółka spełniała wszystkie warunki emisji obligacji. W tym zakresie należy odnieść się do odpowiednich testów spełnienia wymogów przeprowadzanych co dwa lata. Informacje na ich temat publikowane są na stronie internetowej Spółki.

Odnotowane zmiany powyższego zadłużenia finansowego obejmują nieistotną kwotę zmian niepieniężnych, związanych ze skapitalizowanymi kosztami transakcji, które są amortyzowane przez okres spłaty zadłużenia.

15. Instrumenty finansowe

W tabeli poniżej przedstawiono zestawienie wszystkich instrumentów finansowych według kategorii zgodnie z MSSF 9 wraz z wartością godziwą każdego instrumentu oraz hierarchią wartości godziwej:

| Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR) | 31.12.2023 | | | | |
|---------------------------------------------------------|------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| | FVTPL | FVOCI | Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu | Wartość godziwa | Poziom wartości godziwej |
| Pozostałe inwestycje finansowe | | | | | |
| Pozostałe aktywa finansowe | | | 17 207 | 17 207 | 2 |
| Należności długoterminowe | | | | | |
| Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne | | | 756 905 | 756 905 | 2 |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | | | 57 037 | 57 037 | 2 |
| Należności krótkoterminowe | | | | | |



| | | | | | |
|--------------------------------------------------------------|----------|----------|----------------|----------------|---|
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | | | 100 740 | 100 740 | 2 |
| Instrumenty pochodne | | | - | - | |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | | 52 682 | 52 682 | 2 |
| Aktywa finansowe razem | 0 | 0 | 984 571 | 984 571 | |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe | | | | | |
| Kredyty bankowe | | | 17 004 | 17 004 | 2 |
| Obligacje | | | 230 101 | 221 956 | 1 |
| Inne kredyty i pożyczki | | | 40 731 | 40 731 | 2 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | | | 20 910 | 20 910 | 2 |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe | | | | | |
| Kredyty bankowe | | | 211 000 | 211 000 | 2 |
| Obligacje | | | 133 743 | 123 812 | 1 |
| Inne kredyty i pożyczki | | | 0 | 0 | 2 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | | | 5 080 | 5 080 | 2 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania | | | 93 092 | 93 092 | 2 |
| Zobowiązania finansowe razem | 0 | 0 | 751 661 | 733 586 | |

| Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR) | 31.12.2022 | | | | |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| | FVTPL | FVOCI | Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu | Wartość godziwa | Poziom wartości godziwej |
| Pozostałe inwestycje finansowe | | | | | |
| Pozostałe aktywa finansowe | | | -84 | -84 | 2 |
| Należności długoterminowe | | | | | |
| Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne | | | 597 060 | 597 060 | 2 |
| Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania | | | - | - | 2 |
| Należności krótkoterminowe | | | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | | | 196 848 | 196 848 | 2 |
| Instrumenty pochodne | | | - | - | 2 |



| | | | | | |
|-------------------------------------------------------------|----------|----------|----------------|----------------|---|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | | 19 402 | 19 402 | 2 |
| Aktywa finansowe razem | o | o | 813 226 | 813 226 | |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe | | | | | |
| Kredyty bankowe | | | 176 927 | 176 927 | 2 |
| Obligacje | | | 207 578 | 202 851 | 1 |
| Inne kredyty i pożyczki | | | 14 323 | 14 323 | 2 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | | | 23 134 | 23 134 | 2 |
| Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe | | | | | |
| Kredyty bankowe | | | 52 747 | 52 747 | 2 |
| Obligacje | | | 10 621 | 10 721 | 1 |
| Inne kredyty i pożyczki | | | 18 822 | 18 822 | 2 |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | | | 1 795 | 1 795 | 2 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania | | | 52 819 | 52 819 | 2 |
| Zobowiązania finansowe razem | o | o | 558 766 | 554 139 | |

Powyższe tabele przedstawiają analizę instrumentów finansowych pogrupowanych na poziomie 1–3 w zależności od stopnia, w jakim możliwe jest określenie wartości godziwej (ujętej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej lub ujawnionej w notach):

- Poziom 1 wyceny w wartości godziwej wynika z cen notowanych (nieskorygowanych) na aktywnych rynkach dla takich samych aktywów lub zobowiązań.
- Poziom 2 wyceny w wartości godziwej wynika z danych wejściowych innych niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które obserwuje się dla składnika aktywów lub zobowiązania – bezpośrednio (tj. jako ceny) lub pośrednio (tj. na podstawie cen).
- Poziom 3 wyceny w wartości godziwej wynika z technik wyceny uwzględniających dane wejściowe dotyczące składnika aktywów lub zobowiązania, które nie są oparte na obserwowanych danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

Wartości godziwe aktywów finansowych i zobowiązań finansowych określa się w następujący sposób:

- Wartości godziwe instrumentów pochodnych oblicza się przy pomocy notowanych cen. Jeżeli takie ceny są niedostępne, przeprowadza się analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych, stosując obowiązującą krzywą zwrotu za okres instrumentów dla instrumentów pochodnych, które nie mają charakteru opcji, oraz modele wyceny opcji dla instrumentów pochodnych o charakterze opcji. Walutowe kontrakty terminowe wycenia się na podstawie notowanych kursów wymiany oraz krzywych zwrotu wynikających z notowanych stóp procentowych zgodnych z terminami zapadalności kontraktów. Swapy na stopy procentowe wycenia się w wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych oszacowanych i zdyskontowanych na podstawie właściwych krzywych zwrotu wynikających z notowanych stóp procentowych.
- Wartości godziwe pozostałych aktywów finansowych i zobowiązań finansowych (z wyłączeniem wymienionych powyżej) określa się zgodnie z ogólnie przyjętymi modelami wyceny na podstawie analizy zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Wartość godziwa zobowiązań oprocentowanych nie różni się istotnie od wartości bilansowej, ponieważ wszystkie te zobowiązania to zadłużenie oprocentowane według stopy zmiennej. Wartość godziwa długoterminowego zadłużenia oprocentowanego (w braku publikacji cen notowanych na aktywnych rynkach) oblicza się jako wartość bieżącą przepływów pieniężnych zdyskontowanych z użyciem odpowiednich bieżących rynkowych stóp procentowych skorygowanych o marżę dotyczącą spółki. Przyjmuje się, że wartość godziwa



krótkoterminowego zadłużenia oprocentowanego i zadłużenia o zmiennym oprocentowaniu odpowiada wartości bilansowej.

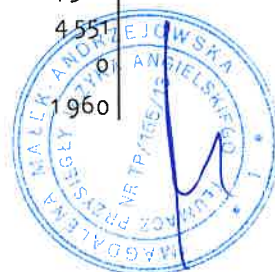
Opis sposobu określania wartości godziwej przedstawiono również w punkcie 1.9.

16. Leasing

Kwoty ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanym rachunku zysków i strat dotyczące zobowiązań z tytułu leasingu oraz związanych z nimi aktywów z tytułu prawa do użytkowania przedstawiają się następująco:

| Aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16 | | | |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| W tys. EUR | Aktywa z tytułu prawa do użytkowania – Nieruchomości inwestycyjne | Aktywa z tytułu prawa do użytkowania – Zapasy obejmujące projekty deweloperskie Zapasy | Razem |
| 1/01/2022 | 18 070 | 6 627 | 24 697 |
| Zwiększenie (nowe) | 3 360 | 2 758 | 6 119 |
| Zmniejszenie | -5 006 | -3 135 | -4 326 |
| Aktualizacja wyceny | -27 | -25 | -52 |
| Przeniesienie | 0 | 0 | 0 |
| Różnice kursowe | -349 | -128 | -476 |
| 31/12/2022 | 16 049 | 8 881 | 24 930 |
| Zwiększenie (nowe) | 0 | 0 | 0 |
| Zmniejszenie | -1 191 | -3 135 | -4 326 |
| Aktualizacja wyceny | 3 126 | 301 | 3 427 |
| Przeniesienie | 0 | 0 | 0 |
| Różnice kursowe | 1 262 | 698 | 1 960 |
| 31/12/2023 | 19 247 | 6 745 | 25 991 |

| Zobowiązania z tytułu leasingu ujęte zgodnie z MSSF 16 | | | |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------|
| | Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu | Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu | Razem |
| 1/01/2022 | 22 925 | 1 772 | 24 697 |
| Zwiększenie (nowe) | 6 119 | 0 | 6 119 |
| Płatności | 0 | -2 250 | -2 250 |
| Zmniejszenie | -5 357 | 0 | -5 357 |
| Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu (*) | 2 197 | 0 | 2 197 |
| Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term. | -2 307 | 2 307 | 0 |
| Różnice kursowe | -442 | -34 | -476 |
| 31/12/2022 | 23 134 | 1 795 | 24 930 |
| Zwiększenie (nowe) | 0 | 0 | 0 |
| Spłata | 0 | -1 125 | -1 125 |
| Zmniejszenie | -4 326 | 0 | -4 326 |
| Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu (*) | 4 551 | 0 | 4 551 |
| Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term. | -4 269 | 4 269 | 0 |
| Różnice kursowe | 1 819 | 141 | 1 960 |



| | | | |
|------------|--------|-------|--------|
| 31/12/2023 | 20 910 | 5 081 | 25 991 |
|------------|--------|-------|--------|

(*): ujęte w pozostałych kosztach finansowych. Więcej informacji przedstawiono w Nocie 24 Przychody i koszty finansowe.

Spółka zawarła niepodlegające anulowaniu umowy leasingu dotyczące praw do gruntu z podstawowym okresem leasingu wynoszącym zwykle 99 lat (prawo wieczystego użytkowania). Wszystkie umowy leasingu zawierają klauzulę umożliwiającą coroczną korektę w górę obciążenia z tytułu najmu w zależności od obowiązujących warunków rynkowych. Na koniec 2023 roku średnia długość okresu najmu wynosi ok. 72 lata w Polsce.

Wszystkie kwalifikujące się umowy leasingowe zostały ujęte jako aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz odpowiadające im zobowiązania z tytułu leasingu.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania są prezentowane jako Nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. Zobowiązania z tytułu leasingu ujmuje się początkowo w wartości zdyskontowanej i podlegają one aktualizacji (na każdy dzień bilansowy) z uwzględnieniem, z jednej strony, krańcowej stopy procentowej, a z drugiej, rzeczywistych kwot opłat leasingowych.

Krańcowa stopa procentowa to stopa procentowa, jaką dany leasingobiorca musiałby zapłacić, aby na podobny okres i przy podobnych zabezpieczeniach oraz warunkach pożyczyć środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

W celu ustalenia krańcowej stopy procentowej Spółka:

- na ile to możliwe, jako punkt wyjścia wykorzystuje ostatnio pozyskane przez Spółkę finansowanie zewnętrzne, skorygowane w celu odzwierciedlenia zmian w warunkach finansowania od momentu pozyskania finansowania zewnętrznego, oraz
- dokonuje korekt związanych z leasingiem, np. uwzględniając okres, kraj, walutę i obowiązujące zabezpieczenia.

Zastosowana krańcowa stopa procentowa w przypadku działalności w Polsce wynosi 7,7%.

Spółka jest narażona na potencjalne przyszłe zmiany wysokości opłat leasingowych, np. zmiany spowodowane indeksacją lub wzrostem oprocentowania, które nie są uwzględnione w zobowiązaniu z tytułu leasingu do czasu ich zaistnienia. Gdy korekty wysokości opłat leasingowych mają miejsce, zobowiązanie z tytułu leasingu jest ponownie wyceniane i odpowiednio korygowane. W przypadku opłat leasingowych dokonuje się podziału na kwotę główną i koszty finansowe. Koszty finansowe są ujmowane w wyniku finansowym przez okres leasingu. Koszty finansowe ujmuje się w rachunku zysków i strat przez okres leasingu, tak aby uzyskać stałą okresową stopę procentową w stosunku do nieuregulowanego salda zobowiązania.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wycenia się w wartości godziwej, na którą składa się wartość bieżąca początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu.

Na ile ma to zastosowanie, płatności z tytułu krótkoterminowego leasingu sprzętu i pojazdów oraz z tytułu leasingu aktywów o niskiej wartości są (nadal) ujmowane metodą liniową jako koszt w rachunku zysków i strat. Leasing krótkoterminowy to leasing o okresie obowiązywania do 12 miesięcy. Aktywa o niskiej wartości obejmują sprzęt IT oraz drobne meble biurowe.

Więcej informacji na ten temat przedstawiono w punkcie 1.7 powyżej oraz w Notach 6, 7, 16 i 24.

17. Podatek odroczony

Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego kompensuje się, jeżeli istnieje możliwość wyegzekwowania zgodnie z przepisami prawo do kompensaty krótkoterminowych aktywów podatkowych i krótkoterminowych zobowiązań podatkowych oraz jeżeli odroczone podatki dochodowe dotyczą tego samego organu fiskalnego. Podatki odroczone wynikają głównie z różnic przejściowych związanych z wyceną



nieruchomości inwestycyjnych w budowie, kapitalizowanych kosztów zadłużenia zewnętrznego oraz strat podatkowych do przeniesienia.

| | w tys. EUR | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|--------------------------------------------------|------------|----------------|----------------|
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | | 7 762 | 2 478 |
| Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego | | -49 653 | -53 662 |
| RAZEM | | -41 891 | -51 184 |

Aktywa/(rezerwy) z tytułu podatku odroczonego wynikają z następujących pozycji:

| W tys. EUR | Różnice przejściowe | | Niewykorzystane straty i odliczenia podatkowe | |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|----------------|-----------------------------------------------|----------------------|
| | Nieruchomości inwestycyjne | Inne | Straty podatkowe | Odliczenia podatkowe |
| Stan na 1 stycznia 2022 r. | -81 002 | -17 423 | 8 662 | - |
| Ujęte w rachunku zysków i strat | 35 406 | 4 735 | -1 720 | |
| Ujęte w innych całkowitych dochodach | | | | |
| Ujęte bezpośrednio w kapitale własnym | | | | |
| Przebiegowane z kapitału własnego do zysków lub strat | | | | |
| Przejęcia | | | | |
| Zbycia | | | | |
| Pozostałe | | 158 | | |
| Stan na 31 grudnia 2022 r. | -45 596 | -12 530 | 6 942 | - |
| Ujęte w rachunku zysków i strat | 11 734 | -2 548 | 452 | |
| Ujęte w innych całkowitych dochodach | | | | |
| Ujęte bezpośrednio w kapitale własnym | | | | |
| Przebiegowane z kapitału własnego do zysków lub strat | | | | |
| Przejęcia | | | | |
| Zbycia | | | | |
| Pozostałe | | -345 | | |
| Stan na 31 grudnia 2023 r. | -33 862 | -15 423 | 7 394 | - |

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmuje się dla strat podatkowych do przeniesienia, w takim zakresie, w jakim prawdopodobna jest realizacja powiązanej korzyści podatkowej na podstawie przyszłych zysków do opodatkowania.

Tegoroczny wzrost kwoty ujętych niewykorzystanych strat podatkowych wynika z zaktualizowanych planów podatkowych, które wskazują, że w dającej się przewidzieć przyszłości możliwe będzie odzyskanie tych strat.

Na obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego w bieżącym roku, ujęte w rachunku zysków i strat za 2023 r., składały się:

- zysk z tytułu odroczonego podatku w wysokości 6 959 tys. EUR
- zysk w wysokości 4 298 tys. EUR wynikający z rozwiązania rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku ze sprzedażą projektu HUB Hotel;
- zysk w wysokości 1 232 tys. EUR wynikający z rozwiązania rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku ze sprzedażą projektu Postępu;
- strata w wysokości 387 tys. EUR wynikający z rozwiązania rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku ze sprzedażą projektu NCL (Łódź).



Obciążenie z tytułu podatku odroczonego dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w poprzednim roku było związane z ujętymi korektami wartości godziwej oraz zyskiem wynikającym z rozwiązania rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku ze sprzedażą projektu HUB i sprzedażą (części) projektu Vogla.

Na dzień bilansowy nie ujęto następujących aktywów z tytułu podatku odroczonego:

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego od niewykorzystanych strat podatkowych | 4 316 | 1 363 |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego od niewykorzystanych odliczeń podatkowych | | |
| RAZEM | 4 316 | 1 363 |

Straty podatkowe w polskich spółkach celowych (SPV) mogą być wykorzystywane przez okres 5 lat. W tym względzie w tych spółkach celowych (SPV) nie ujęto żadnych aktywów z tytułu podatku odroczonego od strat podatkowych do przeniesienia, w takim zakresie, w jakim stwierdzono brak możliwości uzyskania wystarczającego zysku do opodatkowania, który umożliwiłby wykorzystanie części tych strat podatkowych.

Straty podatkowych w innych krajach mogą być wykorzystywane przez czas nieokreślony.

Nie ujęto rezerw z tytułu podatku odroczonego od zysków niepodzielonych w podmiotach zależnych. Należy zauważyć, że wypłata dywidend przez polskie podmioty zależne na rzecz podmiotu dominującego (cypryjskiego) nie spowodowała by zasadniczo żadnego obciążenia podatkowego.

18. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

Pozostałe zobowiązania długoterminowe dotyczą w znacznej części (4 103 tys. EUR) odroczonego przychodów związanych z projektem Warsaw UNIT.

Saldo z ubiegłego roku dotyczyło w znacznej części (2 736 tys. EUR) rozliczeń międzyokresowych przychodów związanych z projektem Warsaw UNIT.

19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania mają następującą strukturę:

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług: podmioty pozostałe | 21 425 | 12 372 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług: podmioty powiązane | 45 128 | 29 382 |
| Zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych | - | - |
| Zobowiązania z tytułu odsetek | 13 689 | 7 403 |
| Różne zobowiązania krótkoterminowe | 13 960 | 10 292 |
| Przychody przyszłych okresów | 16 914 | 8 936 |
| Krótkoterminowe świadczenia pracownicze | 15 | - |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem | 111 131 | 68 385 |

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych obejmują między innymi kwoty należne na rzecz Holdingu usługowego z tytułu otrzymanych usług budowlanych i koordynacji technicznej. Na dzień 31 grudnia 2023 r. zobowiązania z tytułu dostaw i usług obejmowały kwotę 45 128 tys. EUR wobec podmiotów powiązanych (wobec 29 382 tys. EUR w zeszłym roku), jak poniżej:



- Safe Invest Sp. z o.o.: 655 tys. EUR (wobec 860 tys. EUR w ubiegłym roku);
- Ghelamco Poland Sp. z o.o.: 43 533 tys. EUR (wobec 27 758 tys. EUR w ubiegłym roku);
- Pozostałe: 940 tys. EUR (764 tys. EUR w zeszłym roku)

Saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług znacznie wzrosło w porównaniu z rokiem ubiegłym, a saldo pozostające do spłaty jest głównie związane z pracami budowlanymi i wykończeniowymi dla poszczególnych najemców w projektach VIBE, Bridge, Kreo, Craft i Warsaw UNIT w ostatnich miesiącach roku. Saldo zobowiązań z poprzedniego roku dotyczyło głównie prac budowlanych, w tym przede wszystkim w projektach Warsaw UNIT, The Bridge, Craft i Kreo.

Zobowiązania z tytułu odsetek wyniosły łącznie 13 689 tys. EUR, głównie na rzecz podmiotów zewnętrznych (wobec 7 403 tys. EUR w roku ubiegłym).

Różne zobowiązania krótkoterminowe dotyczą głównie rezerw na gwarancje najmu (łącznie 2 616 tys. EUR), zobowiązań z tytułu podatków (11 336 tys. EUR) i niektórych innych rozliczeń międzyokresowych biernych.

Saldo nierozliczonych przychodów przyszłych okresów dotyczy głównie przychodów przyszłych okresów ze sprzedaży projektu mieszkaniowego Bliskie Piaseczno (1 294 tys. EUR w porównaniu z 6 260 tys. EUR w roku ubiegłym), przychodów przyszłych okresów ze sprzedaży II etapu projektu mieszkaniowego Groen (13 881 tys. EUR w porównaniu z 1 610 tys. EUR w roku ubiegłym), a także części odroczonego przychodu z tytułu czynszu z projektów komercyjnych. Znaczący spadek salda w przypadku projektu Bliskie Piaseczno wynika głównie z postępów (w zakresie komercjalizacji i prac budowlanych) związanych z przekazaniem lokali w ramach tego projektu, a gwałtowny wzrost salda w przypadku projektu Groen związany jest z udaną sprzedażą lokali w fazie budowy.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania nie są oprocentowane i podlegają rozliczeniu zgodnie z warunkami umowy. Wartości bilansowe zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz innych zobowiązań są zbliżone do ich wartości godziwej, ponieważ są to salda krótkoterminowe.

20. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego

Nieuregulowane zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego (3 573 tys. EUR) dotyczą głównie podatku dochodowego do zapłaty na Cyprze oraz sprzedaży projektu HUB.

21. Przychody

Przychody pochodzą głównie z następujących źródeł:

| w tys. EUR | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Sprzedaż inwestycji mieszkaniowych | 55 467 | 29 755 |
| Przychody z najmu | 21 389 | 22 466 |
| PRZYCHODY OGÓŁEM | 76 856 | 52 221 |

Przychody z inwestycji mieszkaniowych na dzień 31 grudnia 2023 r. dotyczą przekazania do użytkowania sprzedanych mieszkań w projekcie Bliskie Piaseczno (18 012 tys. EUR), ostatnich sprzedanych mieszkań w projekcie Foksal (5 642 tys. EUR), sprzedaży działki Nowe Centrum Łodzi (19 809 tys. EUR) oraz sprzedaży działki Postępu (12 004 tys. EUR).



Przychody (i koszty sprzedaży) związane ze sprzedanymi mieszkaniami zostały ujęte w oparciu o podpisane przez nabywców protokoły przekazania. Przychody z inwestycji mieszkaniowych w ubiegłym roku dotyczyły przekazania do użytkowania sprzedanych mieszkań w I etapie projektu Groen (12 175 tys. EUR), sprzedanych mieszkań w projekcie Foksal 13/15 (8 470 tys. EUR), sprzedaży działki Akademik (5 964 tys. EUR) oraz sprzedanych mieszkań w projekcie Flisac (3 146 tys. EUR).

Przychody z tytułu najmu na dzień 31 grudnia 2023 roku dotyczą czynszu z projektów komercyjnych (głównie projektu Warsaw HUB Hotel do momentu sprzedaży oraz Warsaw UNIT). Spadek w porównaniu do ubiegłego roku jest związany ze sprzedażą Warsaw HUB w 2022 r. (2 wieżowe budynki biurowe i część handlowa), co w konsekwencji zmniejszy związane z tym przychody z najmu, ponieważ w 2023 r. już nie będą występować.

Zestawienie przyszłych minimalnych przychodów z najmu

Nieruchomości inwestycyjne są wynajmowane najemcom na podstawie umów najmu przewidujących płatności miesięczne lub kwartalne. Jeżeli okaże się to konieczne dla ograniczenia ryzyka kredytowego, Spółka może uzyskać gwarancje bankowe na okres najmu. Wartość pieniężna przyszłych minimalnych przychodów z najmu do pierwszego terminu wygaśnięcia umów najmu niepodlegających anulowaniu podlega następującym warunkom w zakresie windykacji:

| w tys. EUR | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Przyszłe minimalne przychody z najmu: | | |
| Poniżej 1 roku | 21 548 | 15 755 |
| Od 1 roku do 2 lat | 24 816 | 19 180 |
| Od 2 do 3 lat | 26 307 | 20 198 |
| Od 3 do 4 lat | 28 035 | 20 822 |
| Od 4 do 5 lat | 28 525 | 21 964 |
| Powyżej 5 lat | 28 558 | 23 272 |
| PRZYSZŁE MINIMALNE PRZYCHODY Z NAJMU RAZEM | 157 789 | 121 191 |

Wartość przyszłych minimalnych przychodów z najmu wzrosła istotnie o 37 mln EUR do 158 mln EUR. Przychody z najmu dotyczą głównie podpisanych umów najmu w projekcie Warsaw Unit oraz przyszłych umów najmu w projektach Kreo i VIBE. Wzrost ten jest w pełni związany ze znaczącymi umowami najmu podpisanymi dla projektu VIBE w ostatnim półroczu 2023 roku.

22. Inne pozycje uwzględnione w zysku/stracie z działalności operacyjnej

Pozostałe przychody operacyjne i koszty operacyjne w 2023 r. i 2022 r. obejmują następujące pozycje:

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Pozostałe przychody operacyjne | | |
| Zysk netto ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej | - | 25 170 |
| Pozostałe | 9 469 | 8 368 |
| Zysk netto ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych | | |
| łącznie: | 9 469 | 33 538 |

Pozostałe przychody operacyjne za bieżący rok dotyczą głównie refakturowania kosztów wykończenia wnętrz na najemców w projekcie Warsaw UNIT.

Zysk netto ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w poprzednim roku dotyczył sprzedaży części biurowej i handlowej projektu Warsaw HUB (24 473 tys. EUR) oraz projektu handlowego Prochownia Łomianki (697 tys. EUR).



Pozostałe przychody operacyjne za ubiegły rok dotyczyły głównie refakturowania kosztów wykończenia wewnątrz na najemców w projektach Warsaw UNIT i Warsaw HUB oraz odszkodowań z tytułu ubezpieczenia.

| | 2023 | 2022 |
|--------------------------------------------------------------------------|---------|--------|
| Zyski (straty) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych | -33 462 | 48 947 |

Korekty wartości godziwej w okresie do 2023 r. przyniosły stratę w wysokości 33 462 tys. EUR (w porównaniu z zyskiem w wysokości 48 947 tys. EUR w poprzednim roku). Wynika to głównie z dekompresji rentowności na rynkach europejskich, które charakteryzują się przedłużającymi się procesami ustalania cen dla wszystkich rodzajów aktywów. Największe ujemne korekty wartości godziwej zostały ujęte w odniesieniu do Warsaw UNIT (-11 336 tys. EUR) i Craft (-19 945 tys. EUR).

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Pozostałe koszty operacyjne | | |
| Koszty mieszkaniowe | - | -47 |
| Podatki i opłaty | -1 711 | -3 263 |
| Koszty ubezpieczenia | -240 | -230 |
| Koszty audytów, obsługi prawnej i podatkowej | -2 412 | -6 569 |
| Promocja | -262 | -494 |
| Koszty sprzedaży / pośrednictwa | -7 529 | -11 889 |
| Koszty gwarancji najmu | -5 009 | -3 000 |
| Koszty utrzymania i napraw (projektów) | -3 740 | -7 997 |
| Koszty operacyjne z podmiotami powiązаныmi | -10 107 | -12 413 |
| Różne | -11 893 | -3 375 |
| Razem: | -42 903 | -49 277 |

Pozostałe koszty operacyjne spadły o 6 374 tys. EUR do 42 903 tys. EUR.

Spadek kosztów sprzedaży/ pośrednictwa w bieżącym roku związany jest głównie z brakiem sprzedaży porównywalnej do sprzedaży części biurowej i handlowej projektu Warsaw HUB w ubiegłym roku (4 360 tys. EUR w porównaniu do ubiegłego roku).

Z brakiem sprzedaży porównywalnej z zeszłoroczną sprzedażą Warsaw HUB związane są również niższe koszty audytu, obsługi prawnej i podatkowej (4 157 tys. EUR w porównaniu do ubiegłego roku).

Koszty gwarancji najmu wzrosły, co wynika z płatności z tytułu gwarancji najmu związanych ze sprzedażą części biurowej i handlowej Warsaw HUB.

Pozostałe koszty różne znacząco wzrosły, co wynika ze straty na sprzedaży projektu Warsaw HUB Hotel.

23. Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie

Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie składa się z różnych pozycji, jak poniżej:

| | 2023 | 2022 |
|----------------------|----------------|----------------|
| Zmiana stanu zapasów | -45 425 | 2 582 |
| Zakupy (*) | -14 850 | -19 752 |
| | -60 275 | -17 170 |



Wzrost Kosztów zapasów obejmujących projekty deweloperskie związany jest ze sprzedażą powiązanego projektu mieszkaniowego, jak również sprzedażą niektórych działek w bieżącym roku (patrz punkt dotyczący przychodów powyżej).

(*) Zobacz Nota 28.2

Zakupy (głównie od podmiotów powiązanych) dotyczyły projektów w zakresie nieruchomości inwestycyjnych, które nie zostały ujęte w powyższych zakupach, ponieważ ujęto je bezpośrednio w nieruchomościach inwestycyjnych. Dotyczy to kwoty 89 649 tys. EUR (wobec 79 381 tys. EUR w 2022 r.).

24. Przychody i koszty finansowe

Przychody i koszty finansowe obejmują różne pozycje, jak poniżej:

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Przychody z tytułu odsetek | 42 607 | 18 803 |
| Inne przychody z tytułu odsetek i przychody finansowe | | 797 |
| Dodatnie różnice kursowe | 13 133 | |
| Przychody finansowe razem | 55 740 | 19 600 |
| Koszty z tytułu odsetek | -24 564 | -18 687 |
| Inne koszty z tytułu odsetek i koszty finansowe | -12 636 | -10 223 |
| Ujemne różnice kursowe | | -10 081 |
| Koszty finansowe razem | -37 200 | -38 991 |

Przychody z tytułu odsetek obejmują głównie odsetki od pożyczek należne od podmiotów powiązanych.

Należy zauważyć, że powyższe wartości za 2023 i 2022 r. nie obejmują kosztów z tytułu odsetek związanych z (nieukończonymi) nieruchomościami inwestycyjnymi, ponieważ zostały one skapitalizowane bezpośrednio w nieruchomościach inwestycyjnych. Dotyczy to kwoty 27 652 tys. EUR (wobec 14 097 tys. EUR w zeszłym roku).

Koszty z tytułu odsetek dotyczą głównie odsetek od kredytów bankowych, obligacji i – w mniejszym zakresie – od zobowiązań finansowych wobec jednostek powiązanych. Koszty finansowania projektów w budowie są aktywowane, natomiast koszty finansowania projektów oddanych do użytkowania/ generujących przychody są ujmowane w kosztach.

Na inne koszty finansowe składają się wydatki dotyczące amortyzacji (skapitalizowanej) emisji obligacji oraz (re)finansowania bankowego. Ponadto uwzględniono skutki finansowe wyliczenia wartości bieżącej zobowiązań z tytułu leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16 (w kwocie 4 551 tys. EUR). Więcej informacji na ten temat przedstawiono w Nocie 16.

Dodatnie różnice kursowe wynikają głównie z wzmocnienia PLN w stosunku do EUR (związane głównie z przewalutowaniem po kursie kasowym kredytów bankowych (w EUR) pozostających do spłaty w polskich podmiotach). Różnice kursowe odzwierciedlają sytuację na koniec roku i mogą ulec istotnej zmianie w zależności od zmiany kursu wymiany EUR/PLN.

Wszystkie przychody i koszty finansowe wymienione w powyższej tabeli dotyczą instrumentów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu.



25. Podatki dochodowe

Obciążenie z tytułu podatku dochodowego ujęte w skonsolidowanym rachunku zysków i strat:

| | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|-----------------------------------|--------------|---------------|
| Bieżąca część podatku dochodowego | -3 512 | -46 426 |
| Podatek odroczony | 9 638 | 38 422 |
| Razem | 6 126 | -8 004 |

Obciążenia z tytułu podatku odroczonego dotyczą głównie zysku w wysokości 4 298 tys. EUR wynikającego z rozwiązania rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku ze sprzedażą hotelu HUB, straty w wysokości -1 232 tys. EUR wynikającej z rozwiązania rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku ze sprzedażą projektu Postępu oraz straty w wysokości -387 tys. EUR wynikającej z rozwiązania rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku ze sprzedażą projektu NCL (Łódź).

Zmniejszenie bieżącego podatku dochodowego w porównaniu do ubiegłego roku (42 914 tys. EUR) jest związane ze sprzedażą projektu Warsaw HUB w 2022 r. (2 wieżowe budynki biurowe i część handlowa).

Obciążenie podatkowe wyniku Spółki brutto różni się od kwoty teoretycznej, która wynikałaby z zastosowania obowiązujących średnich stawek podatku do zysków spółek podlegających konsolidacji.

Uzgodnienie podatku dochodowego do wyniku bilansowego:

| W tys. EUR | 31.12.2023 | 31.12.2022 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Wynik przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym | -33 139 | 47 431 |
| Obciążenie z tytułu podatku dochodowego według stopy 19% | 6 296 | -9 012 |
| Wpływ odmiennych stawek podatku w innych jurysdykcjach | 1 014 | 861 |
| Wpływ kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów | -7 433 | -1 089 |
| Wpływ przychodów nieopodatkowanych | 2 571 | 54 |
| Wpływ wykorzystania/ujęcia nieujętych wcześniej strat podatkowych | 390 | 54 |
| Wpływ strat za bieżący rok, dla których nie ujęto aktywów z tytułu podatku odroczonego | -874 | -2 563 |
| Wpływ zachęt podatkowych nieujętych w rachunku zysków i strat | 3 734 | 2 555 |
| Wpływ przeszacowania/niedoszacowania w poprzednich latach | -2 099 | 959 |
| Wpływ zmiany lokalnych stawek podatku | 0 | 0 |
| Wpływ innych zwiększeń podatku | 0 | 0 |
| Rozwiązanie skumulowanych rezerw z tytułu odroczonego podatku w związku ze sprzedażą projektu Flisac | 0 | 247 |
| Rozwiązanie skumulowanych rezerw z tytułu odroczonego podatku w związku ze sprzedażą projektu HUB Hotel (aktywa) | 4 298 | 0 |
| Rozwiązanie skumulowanych rezerw z tytułu odroczonego podatku w związku ze sprzedażą projektu Łódź (aktywa) | -387 | 0 |
| Rozwiązanie skumulowanych aktywów z tytułu podatku odroczonego w związku ze sprzedażą projektu Postępu (aktywa) | -1 232 | 0 |
| Pozostałe | -153 | -70 |
| KOSZT PODATKU UJĘTY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT | 6 126 | -8 004 |



Teoretyczna stopa podatku zastosowana w powyższym uzgodnieniu to wynosząca 19% ustawowa stopa podatku od osób prawnych (w Polsce) płatnego przez podmioty gospodarcze w Polsce od zysków opodatkowanych zgodnie z prawem podatkowym.

Stosunkowo znacząca kwota kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodu jest związana z podatkiem u źródła od otrzymanych odsetek.

Wpływ przychodów zwolnionych z opodatkowania dotyczy głównie dodatnich różnic kursowych, które są zwolnione z podatku dochodowego od osób prawnych.

26. Zobowiązania i aktywa warunkowe

26.1 Gwarancje (bankowe)

Całe zadłużenie zewnętrzne podmiotów zależnych jest zabezpieczone gwarancjami korporacyjnymi udzielonymi i/lub umowami poręczenia zawartymi przez Granbero Holdings Ltd. Te gwarancje obejmują ryzyko niedoboru środków pieniężnych, przekroczenia kosztów, ryzyko związane z zakończeniem oraz ryzyko stopy procentowej i ryzyko niepełnej spłaty. W latach 2023 i 2022 nie skorzystano z żadnych gwarancji.

| Spółka | Nazwa projektu | Kwota finansowania bankowego | Gwarancja korporacyjna na dzień 31.12.2023 r. | | |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--|
| POLSKA | | | Gwarancja udzielona przez Granbero Holdings Ltd. | | |
| Apollo Invest Sp. z o.o. | Warsaw UNIT | tys. EUR 177 500 | Umowa poręczenia (obejmująca głównie przekroczenie kosztów, wkład własny, kwoty roszczeń) | | |
| Estima Sp. z o.o. | Kreo | tys. EUR 9 800 | | | |
| Ghelamco Craft sp. z o.o. (dawniej GP 2 Sp. z o.o.Synergy SKA) | Craft (Katowice) | tys. EUR 10 700 | | | |
| The Bridge sp. z o.o. (dawniej Isola SKA) | The Bridge (dawniej Bellona Tower) | tys. EUR 26 000 | tys. EUR 26 000 | Umowa poręczenia | |
| Ghelamco Towarowa sp. z o.o. (dawniej GP1 Azalia SKA) | VIBE | tys. EUR 7 500 | tys. EUR 7 500 | Umowa poręczenia | |
| Ghelamco Towarowa sp. z | VIBE | tys. EUR 17 004 | tys. EUR | Umowa poręczenia (obejmująca głównie | |



o.o. (dawniej GP1
Azalia SKA)

przekroczenie kosztów,
wkład własny, kwoty
roszczeń)

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji korporacyjnych w celu zapewnienia spłaty kredytów bankowych stron powiązanych (pod wspólną kontrolą faktycznych akcjonariuszy) (co nie dotyczy podmiotu zależnego Spółki).

Spółka nie stosuje wzajemnej odpowiedzialności, co oznacza, że Granbero Holdings Ltd nie gwarantuje kredytów podmiotów stowarzyszonych należących do innych holdingów Ghelamco.

26.2 Oświadczenia i gwarancje przedstawione w odniesieniu do sprzedanych inwestycji deweloperskich

Jako strona sprzedająca udziały/akcje swoich podmiotów zależnych, Spółka jest gwarantem w odniesieniu do oświadczeń i gwarancji zawartych w umowach sprzedaży nieruchomości zawartych w przeszłości. Jest to związane głównie z oświadczeniami dotyczącymi tytułu do akcji/udziałów, nieruchomości, kwestii związanych z pozwoleniami, kwestii technicznych, finansowych, podatkowych i umownych. Odpowiedzialność Spółki za naruszenie tych oświadczeń i gwarancji generalnie obejmuje okres 2–3 lat od daty sprzedaży (z wyjątkiem oświadczeń związanych z kwestiami podatkowymi, które dotyczą okresu do siedmiu lat zgodnie z przepisami lokalnymi).

Historyczne doświadczenia kierownictwa pokazują, że przeciwko Spółce wnoszone są bardzo ograniczone roszczenia gwarancyjne dotyczące jej nieruchomości. Na podstawie oceny ryzyka Spółka uznała, że nie ma potrzeby utworzenia rezerwy na zobowiązania z tytułu oświadczeń i gwarancji.

26.3 Gwarancje otrzymane od wykonawców

Zobowiązania z tytułu rękojmi ze strony dostawców usług budowlanych obejmują ryzyko wad konstrukcyjnych i innych nieruchomości. Dostawcy usług budowlanych (w tym strony powiązane Spółki) w Polsce mają obowiązek prawny naprawienia wszelkich wad konstrukcyjnych, które pojawią się w ciągu pierwszych pięciu lat po zakończeniu budowy elementów konstrukcyjnych. W odniesieniu do innych elementów obowiązują krótsze okresy gwarancji, w zależności od charakteru takich elementów (każdy podwykonawca ma podobne zobowiązania wzajemne).

26.4 Zabezpieczenia ustanowione na aktywach

Spółki celowe (SPV) zawierające transakcje finansowania zewnętrznego oferują następujące zabezpieczenie:

- hipoteka główna do określonej kwoty na nieruchomości należącej do SPV (grunt + budynki);
- zastaw rejestrowy na akcjach/udziałach kredytobiorcy;
- cesja większości należności (między innymi przychodów z umów najmu, czynszów, sprzedaży, gwarancji wykonania, ubezpieczeń itd.);
- niedobór środków pieniężnych/przekroczenie kosztów (list gwarancyjny) ze strony akcjonariusza (odpowiednio);
- poddanie się egzekucji.

Poszczególne SPV nie udzielają gwarancji wzajemnych na aktywach ani żadnego innego rodzaju poręczeń, zobowiązań dotyczących przekroczenia kosztów ani obsługi zadłużenia.



27. Podjęte zobowiązania

27.1 Zobowiązania (kapitałowe)

Nakłady kapitałowe i inne zakontraktowane na datę bilansową, ale jeszcze nieponiesione, przedstawiają się następująco:

| | 2023 | 2022 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Umowy architektoniczne i inżynierskie | 7 164 | 7 804 |
| Umowy budowlane | 98 331 | 124 705 |
| Zakup działek gruntu | 8 422 | 8 422 |
| Razem | 105 495 | 140 932 |

Zmiany stanu zobowiązań (kapitałowych) wynikają z postępów w budowie nieruchomości inwestycyjnych i rozpoczynania nowych projektów. Spadek ten jest związany z realizacją nowych projektów The Bridge, Kreo, Craft, II etapu projektu Bliskie Piaseczno oraz projektu Vibe.

Umowy nabycia

W dniu 31 grudnia 2022 r. podpisano umowę na zakup działki za łączną kwotę 44 500 tys. PLN. Spółka wpłaciła już zaliczkę w wysokości 5 000 tys. PLN.

Umowy na usługi i umowy z (pod)wykonawcami

Jako developer realizujący obiekty mieszkalne i handlowe, Spółka jest zobowiązana do realizacji nieruchomości będących przedmiotem umów ze spółkami budowlanymi, często we współpracy z podmiotami powiązanymi Spółki.

Jeżeli chodzi o powyższe umowy architektoniczne i inżynierskie oraz umowy budowlane, wydatki rozłożone są na kolejne 2–3 lata, w zależności od decyzji kierownictwa w sprawie dalszej realizacji poszczególnych projektów.

Poza tym Spółka deklaruje wystarczającą elastyczność w odniesieniu do zobowiązań, ponieważ ich znaczną część stanowią zobowiązania zakontraktowane z podmiotami powiązanymi należącymi do Holdingu deweloperskiego.

Biorąc pod uwagę umowy budowlane w trakcie realizacji, poszczególne spółki celowe (SPV) zawarły wiążące umowy w sprawie finansowania budowy z różnymi bankami.

Główne umowy budowlane zawarte w powyższym zestawieniu dotyczą następujących projektów:

- Warsaw UNIT (ok. 59 000 m² powierzchni biurowej): 118 tys. EUR
- The Bridge (ok. 47 500 m² powierzchni biurowej): 63 335 tys. EUR
- Kreo (ok. 23 700 m² powierzchni biurowej): 7 245 tys. EUR
- Craft (ok. 26 000 m² powierzchni biurowej): 8 401 tys. EUR
- Groen II etap (ok. 7 600 m² mieszkań): 1 403 tys. EUR
- Bliskie Piaseczno II etap (ok. 6 700 m² mieszkań): 8 535 tys. EUR
- Vibe I etap (ok. 15 000 m² powierzchni biurowej): 9 294 tys. EUR

27.2 Gwarancje najmu



Niezrealizowane gwarancje najmu na dzień 31 grudnia 2023 r. są to umowy gwarancji najmu dotyczące projektów biurowych .BIG, Wronia 31 i Warsaw HUB na niewynajęte powierzchnie biurowe i parkingowe. Umowy gwarancji najmu obowiązują przez 5 lat. W związku z tym pozostała rezerwa na gwarancje najmu wynosi 2 616 tys. EUR w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2023.

W poprzednim roku w odniesieniu do dwóch projektów biurowych (.BIG, Wronia 31 i Warsaw HUB) utworzono rezerwę na gwarancję najmu w wysokości 3 300 tys. EUR dotyczącą niewynajętych powierzchni biurowych i parkingowych.

28. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wraz z innymi holdingami (subholdingami) z Grupy Ghelamco, Holdingiem usługowym, Holdingiem portfelowym i Funduszem nieruchomości — wszystkimi będącymi podmiotami powiązanymi — Spółka pozostaje pod wspólną kontrolą faktycznych akcjonariuszy, Państwa Gheysens (łącznie „Konsorcjum”). Spółki wchodzące w skład Konsorcjum są uważane za podmioty powiązane.

Podczas konsolidacji wyeliminowano salda i transakcje pomiędzy Spółką a jej podmiotami zależnymi i te salda i transakcje nie zostały ujawnione w niniejszej notcie. Poniżej przedstawiono szczegółowe informacje o transakcjach pomiędzy Spółką a innymi stronami powiązanymi (należącymi do Holdingu inwestycyjnego i deweloperskiego, Holdingu usługowego, Holdingu portfelowego i Holdingu funduszu nieruchomości).

28.1. Relacje z członkami zarządu i kierownictwa

Za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. Konsorcjum (w którego skład wchodzi Spółka) wypłaciło łącznie około 12 000 tys. EUR (12 000 tys. EUR w poprzednim roku) na rzecz członków zarządu i komitetu zarządzającego. Ta kwota obejmuje wynagrodzenia za usługi zarządcze naliczane przez członków Komitetu Zarządzającego podmiotom prawnym uwzględnionym w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Spółka z kolei wypłaciła członkom rady nadzorczej i komitetu zarządzającego łączną kwotę ok. 5 000 tys. EUR (wobec 5 000 tys. EUR w roku ubiegłym).

Kwota ta stanowi pełne wynagrodzenie. Członkowie zarządu i komitetu zarządzającego nie otrzymali żadnych innych świadczeń krótko- ani długoterminowych, opcji na akcje ani innych świadczeń po okresie zatrudnienia.

28.2. Transakcje handlowe: Zakup usług budowlanych, inżynierskich oraz innych związanych z nimi usług od podmiotów powiązanych

Usługi budowlane i deweloperskie

Spółka zawarła umowy o usługi deweloperskie i budowlane ze spółkami deweloperskimi i budowlanymi („Wykonawcy”) — podmiotami pośrednio zależnymi od Holdingu usługowego (International Real Estate Services NV — podmiotu dominującego „Holdingu usługowego” należącego do Ghelamco):

- Ghelamco Poland z siedzibą w Warszawie;

Ten podmiot świadczy usługi na rzecz podmiotów działających w sektorze nieruchomości należących do Spółki, zgodnie z postanowieniami umów deweloperskich, w tym między innymi następujące usługi:

- uzyskanie wstępnych pozwoleń i dokumentów projektowych niezbędnych do realizacji projektu;
- realizacja prac budowlanych zgodnie z wymaganymi pozwoleniami, zgodami, przepisami, planami i specyfikacjami;
- zamawianie materiałów i urządzeń niezbędnych do realizacji prac budowlanych;
- zawieranie umów z dostawcami mediów, innymi podmiotami i władzami, umożliwiającymi eksploatację wybudowanych obiektów;
- uzyskiwanie wymaganych pozwoleń na użytkowanie;
- zapewnienie zgodności z przepisami lokalnymi, w tym dotyczącymi bezpieczeństwa, ochrony przeciwpożarowej, warunków pracy i warunków higienicznych, prawa budowlanego;



- utrzymanie ubezpieczenia w odniesieniu do prac budowlanych przez cały okres budowy.

Zgodnie z postanowieniami umów dotyczących budowy obiektów Wykonawca ma prawo do korzystania z placu budowy przez cały okres budowy. Wykonawca przekazuje prawo do korzystania z placu budowy wraz z wybudowanymi obiektami Spółce po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie od władz lokalnych lub po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego dla budynku pomiędzy spółką działającą w branży nieruchomości Spółki a Wykonawcą. Wykonawca w dalszym ciągu ma obowiązek naprawienia wszelkich wad wykazanych w protokole zdawczo-odbiorczym pomiędzy Spółką a użytkownikami (jeżeli użytkownicy przejmują prawo własności do swoich obiektów).

Dostawcy usług budowlanych (w tym Wykonawcy) w Polsce mają obowiązek prawny pokrycia kosztów naprawy wszelkich wad konstrukcyjnych, które pojawiają się w okresie gwarancji po zakończeniu budowy. Wykonawcy mają obowiązek naprawienia wszelkich wad budowlanych, które zostaną stwierdzone w okresie rękojmi, który w Polsce wynosi 5 lat.

Cena usług budowlanych i innych powiązanych usług jest stałą ceną uzgodnioną przy zawieraniu umowy. Płatności realizowane są na podstawie faktur wystawianych co dwa tygodnie do miesiąca. Jeżeli chodzi o prace zakończone i odebrane, strony podpisują protokół roboczy co każde dwa tygodnie do miesiąca po zatwierdzeniu przez niezależnego inspektora projektu wyznaczonego przez zewnętrzną stronę zapewniającą finansowanie. Ceny usług odzwierciedlają normalne komercyjne warunki przy średniej marży od 10% do 20%.

Usługi w zakresie projektów inżynierskich i architektonicznych

Safe Invest Sp. z o.o. (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawa polskiego), będąca pośrednio jednostką zależną International Real Estate Services NV, podmiotu dominującego należącego do Ghelamco „Holdingu usługowego”, koordynuje usługi inżynierskie i architektoniczne świadczone na rzecz Spółki zgodnie z warunkami odpowiednich umów. Zakup usług od Safe Invest Sp. z o.o. stanowi ponad 80% wszystkich usług inżynierskich, w zakresie projektowania architektonicznego oraz innych z nimi związanych nabywanych przez Spółkę. Usługi te obejmują:

- szczegółowe programy funkcjonalne, techniczne, konstrukcyjne i zagospodarowania powierzchni oraz prace wykończeniowe;
- pomoc w wyborze inżynierów odpowiedzialnych za przedsięwzięcie;
- szczegółowy wstępny projekt architektoniczny oraz opracowanie projektu budowlanego zgodnie z lokalnymi wymaganiami ustawowymi;
- opracowanie wszystkich dokumentów, wniosków o pozwolenia, a także weryfikację i uzyskanie wszystkich pozwoleń wymaganych do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, jak również złożenie wniosku o pozwolenie na budowę;
- szczegółowy architektoniczny plan realizacyjny, uzgodnienia analiz technicznych, określenie specyfikacji i szczegółów;
- nadzór nad pracami przez cały okres budowy;
- pomoc podczas wstępnego odbioru i wsparcie przy uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie;
- koszty komercyjne;
- doradztwo prawne i finansowe.

Cenę tych usług określa się na etapie ustalania opłacalności projektu deweloperskiego, w zależności od wartości inwestycyjnej projektu (z wyłączeniem kosztu nabycia gruntu), i zwykle wynosi ona 11,5% wartości budowy projektu. To wynagrodzenie wypłaca podmiot zajmujący się zagospodarowaniem nieruchomości po zrealizowaniu przez Safe Invest Sp. z o.o. kluczowych etapów uzgodnionych w umowie (zatwierdzenie projektu wstępnego, złożenie wniosku o pozwolenie na budowę wraz z dokumentacją, realizacja projektu, osiągnięcie celu komercjalizacji itp.). Ceny usług odzwierciedlają normalne komercyjne warunki obowiązujące lokalnie.

28.3. Nabycia i zbycia udziałów i akcji oraz pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

2023



W grudniu 2023 r. spółka Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o. nabyła minimalny udział w wysokości 4,77% w podmiocie powiązany, Ghelamco Invest NV, za kwotę 17,4 mln EUR. Kierownictwo zdecydowało się zainwestować w Ghelamco Invest NV, ponieważ spółka analizuje nowe technologie, takie jak centra danych, co pozwala na zdobycie specjalistycznej wiedzy, którą można udostępnić polskim firmom. Polskie firmy należące do grupy będą mogły z wyprzedzeniem zastosować te technologie na własnym terytorium.

2022

W 2022 r. nie miały miejsca żadne inne istotne transakcje z podmiotami powiązany.

Inne

Nadwyżki środków pieniężnych wygenerowane przez działalność deweloperską Spółki mogą zostać nie tylko ponownie zainwestowane w podmioty należące do Holdingu Inwestycyjnego, w zakresie zgodnym z warunkami ostatnich emisji obligacji i z uwzględnieniem wymagań tych warunków, lecz również zainwestowane w podmioty należące do Holdingu Deweloperskiego i Holdingu portfelowego Ghelamco w postaci pożyczek krótko- i długoterminowych.

Opisane powyżej transakcje i rozrachunki z podmiotami powiązany można wyszczególnić następująco:

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Zakup usług budowlanych, inżynierskich i usług w zakresie projektowania architektonicznego: | -93 517 | -74 561 |
| należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych | 2 601 | 3 225 |
| zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych | -45 128 | -29 382 |
| inwestycje w podmiotach powiązanych | 17 000 | - |
| pożyczki długoterminowe udzielone podmiotom powiązany | 737 082 | 579 418 |
| pożyczki krótkoterminowe udzielone podmiotom powiązany | - | - |
| należności z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych | 64 157 | 71 553 |
| należności krótkoterminowe od podmiotów powiązanych | 6 563 | 111 985 |
| zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek długoterminowych | -9 591 | -8 316 |
| zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu odsetek | -1 571 | -962 |
| zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych | - | - |

Wzrost należności długoterminowych od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek wynikał z przeklasyfikowania kwoty 105 mln EUR z należności krótkoterminowych od podmiotów powiązanych w bieżącym roku.

Ponadto Spółka nabyła inwestycję podmiotu powiązanego za kwotę 17 mln EUR.

Zmniejszenie należności krótkoterminowych od podmiotów powiązanych oraz należności z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych wynika z przeklasyfikowania krótkoterminowej pozycji rozrachunków z Ghelamco Group NV i związanego z nią salda skapitalizowanych odsetek do długoterminowej umowy pożyczki.

W 2023 r. Grupa zrestrukturyzowała swoją wewnątrzgrupową strukturę finansowania i związane z nią nierozliczone salda, przekształcając należności krótkoterminowe i należności z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych z Ghelamco Group NV w pożyczki długoterminowe (inwestycyjne), oprocentowane według



obowiązującej długoterminowej rynkowej stopy procentowej. W rezultacie powyższe pożyczki na rzecz Ghelamco Group NV są prezentowane jako długoterminowe na podstawie umów pomiędzy stronami, co obejmuje również naliczone przychody z tytułu odsetek, jeśli kierownictwo zamierza przekształcić salda odsetek w nowe salda pożyczki w terminie wymagalności.

29. Zdarzenia po dniu bilansowym

Wykup/emisja Obligacji:

Po zakończeniu roku, w dniu 15 stycznia 2024 r., Spółka dokonała wykupu:

- i) pozostałych obligacji serii PPP w dniu wykupu na kwotę 176 591 tys. PLN.
- ii) pozostałych obligacji serii PPR w dniu wykupu na kwotę 19 515 tys. PLN.
- iii) pozostałych obligacji serii PPS w dniu wykupu na kwotę 51 893 tys. PLN.

W dniu 7 lutego 2024 r. Spółka wyemitowała nowe obligacje (w ramach XII programu emisji obligacji) na kwotę 125 0000 tys. PLN (seria PPZ2). Termin wykupu tych obligacji przypada na 7 lutego 2024 r., a ich oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5%.

Finansowanie bankowe:

Ponadto w lutym spółce udało się przedłużyć istniejący kredyt uprzywilejowany na projekt The Unit o dodatkowy okres 1,5 roku z możliwością przedłużenia o kolejne 1,5 roku po spełnieniu warunków dotyczących wskaźnika LTV i obsługi zadłużenia.

Dodatkowo w dniu 29 lutego 2024 r. spłacono 15 mln EUR kredytu bankowego udzielonego Apollo Invest Sp. z o.o. wobec kredytodawców nadrzędnych, co skutkowało zmniejszeniem salda kredytu do 162,5 mln EUR oraz przedłużeniem terminu spłaty kredytu o 18 miesięcy do marca 2026 roku.

Przejęcia:

Spółka nabyła dodatkowe udziały w Ghelamco Invest NV (Belgia) w postaci pakietu 12,7% do 17% udziałów, co stanowi łączną inwestycję w wysokości 64 mln EUR, w związku z dywersyfikacją inwestycji w innowacyjne projekty.

Transakcje zbycia:

W dniu 7 marca 2024 r. spółka Erato Sp. z o.o. sprzedała prywatnemu inwestorowi nieruchomości w Warszawie za 10 mln PLN netto. Nieruchomość obejmuje lokale niemieszkalne.

W lutym 2024 r. spółka Ghelamco Craft Sp. z o.o. podpisała umowę sprzedaży projektu biurowego Craft do inwestora instytucjonalnego.

Zewnętrzny partner kapitałowy Signal Capital Group:

W lutym 2024 r. sfinalizowano umowę z zewnętrznym partnerem kapitałowym Signal Capital Group (Luksemburg) dotyczącą objęcia udziałów (35% praw głosu) w spółce Apollo Invest Sp. z o.o. Partner kapitałowy zapewnił dodatkowe finansowanie na rozbudowę projektów.

30. Raport biegłego rewidenta

[logo KPMG]



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Granbero Holdings Ltd na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółki Granbero Holdings Ltd („Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupy”), obejmującego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2023 r., skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony tego dnia, a także informacje dodatkowe zawierające opis istotnych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające. Suma bilansowa wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wynosi 1 883 666 (tys.) EUR, natomiast skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat wykazuje stratę za rok obrotowy w wysokości 27 013 (tys.) EUR.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny obraz sytuacji finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2023 r., a także jej skonsolidowanych wyników finansowych i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok zakończony tego dnia zgodnie z MSSF wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i przyjętymi przez Unię Europejską.

Podstawa do wyrażenia opinii

Badanie to przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej (MSRF). Nasze obowiązki wynikające z powyższych standardów zostały opisane szczegółowo w naszym raporcie, w punkcie „Obowiązki biegłego rewidenta w związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego”. Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z przepisami Kodeksu etyki zawodowych księgowych opublikowanego przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych (Kodeksu IESBA) oraz zgodnie z wymogami etycznymi mającymi zastosowanie w odniesieniu do naszego badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych w Belgii, a także przestrzegamy powyższych wymogów i Kodeksu IESBA przy wykonywaniu innych obowiązków związanych z etyką. Uważamy, że uzyskane przez nas w toku badania dowody stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wydania opinii.

Pozostałe informacje

Odpowiedzialność za pozostałe informacje spoczywa na kierownictwie. Pozostałe informacje obejmują punkt I „Informacje ogólne i wyniki”.

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje pozostałych informacji i nie wyrażamy w związku z tymi informacjami żadnego wniosku o charakterze poświadczającym.

W związku z naszym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z pozostałymi informacjami oraz rozpatrzenie, czy pozostałe informacje są w istotnym stopniu niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania, lub czy wydają się być istotnie błędne z innych względów.

[logo KPMG]

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Granbero Holdings Ltd na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

Jeżeli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy, że powyższe pozostałe informacje zawierają istotną nieprawidłowość, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym fakcie. Nie zgłaszamy żadnych zastrzeżeń w odniesieniu do powyższych informacji.

Odpowiedzialność za skonsolidowane sprawozdanie finansowe spoczywająca na kierownictwie i osobach odpowiedzialnych za nadzór



Kierownictwo ponosi odpowiedzialność za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i przyjętymi przez Unię Europejską, oraz za taką kontrolę wewnętrzną, jaką uzna za niezbędną do celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego wolnego od istotnych nieprawidłowości wynikających z oszustwa lub błędów.

Sporządzenie sprawozdania finansowego wymaga od kierownictwa oceny możliwości kontynuacji działalności przez Spółkę oraz, w określonych przypadkach, ujawnienia kwestii związanych z kontynuacją działalności, a także przyjęcia założenia kontynuacji działalności, z wyjątkiem sytuacji, gdy kierownictwo zamierza dokonać likwidacji Spółki, zaniechać prowadzenia działalności gospodarczej, albo gdy nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji bądź zaniechania prowadzenia działalności.

Osoby sprawujące nadzór ponoszą odpowiedzialność za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta w zakresie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszym celem jest uzyskanie racjonalnej pewności co do tego, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość jest wolne od istotnych zniekształceń na skutek celowych działań lub błędów, oraz wydanie sprawozdania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z MSRF zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstać na skutek celowych działań lub błędów i uważane są za istotne, jeśli istnieje racjonalne oczekiwanie, że pojedynczo lub łącznie wpłyną one na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przeprowadzenie badania zgodnie z MSRF wymaga od nas dokonywania osądu oraz zachowania postawy sceptycyzmu w trakcie całego badania zgodnie ze standardami zawodowymi. Badanie obejmuje również:

Identyfikację i ocenę ryzyk istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów, wybór i przeprowadzenie procedur, które odpowiadają tym ryzykom oraz uzyskanie dowodów badania, które stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia na skutek celowego działania jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia na skutek błędu, ze względu na fakt, że celowe działanie może obejmować zмовę, fałszerstwo, celowe pominięcia, przeinaczenia bądź obejście kontroli wewnętrznych.

- Uzyskanie zrozumienia kontroli wewnętrznych mających znaczenie dla badania w celu zaprojektowania procedur odpowiednich w danych okolicznościach, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w Grupie.

[logo KPMG]

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Granbero Holdings Ltd na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

- Ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości oraz zasadności szacunków dokonywanych przez kierownictwo i powiązanych z nimi ujawnień.
- Ocenę, w oparciu o uzyskane dowody badania, zasadności przyjętego przez kierownictwo założenia o kontynuacji działalności stanowiącego podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego oraz zdarzeń lub okoliczności wskazujących na istnienie znaczącej niepewności co do możliwości kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę. Jeżeli biegły rewident stwierdzi istnienie znaczącej niepewności co do możliwości kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę, powinien on zwrócić uwagę w opinii z badania na ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, w przypadku jeśli te ujawnienia nie są wystarczające, powinien on wydać zmodyfikowaną opinię. Wnioski biegłego rewidenta są oparte na dowodach zebranych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta.



Przyszłe zdarzenia lub uwarunkowania mogą jednak skutkować brakiem możliwości kontynuacji działalności przez Grupę.

- Ocenę ogólnej prezentacji, struktury oraz zawartości skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnień, oraz ocenę, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia transakcje i zdarzenia gospodarcze w sposób zapewniający jasną i rzetelną prezentację.
- Uzyskanie wystarczających i odpowiednich dowodów badania dotyczących informacji finansowych na temat jednostek i działalności funkcjonujących w ramach Grupy, w celu wyrażenia opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Odpowiadamy za kierowanie badaniem grupy, nadzór nad nim oraz jego realizację. Ponosimy wyłączną odpowiedzialność za naszą opinię z badania.

Informujemy kierownictwo m. in. o planowanym zakresie i terminach przeprowadzenia badania, jak również o istotnych ustaleniach, w tym o wszelkich poważnych uchybieniach w systemie kontroli wewnętrznej wykrytych w trakcie badania.

Zawentem, 29 marca 2024 r.

KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL / Bedrijfsrevisoren BV
Niezależny biegły rewident
reprezentowany przez

[faksymile podpisu, nieczytelne]

Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises / Bedrijfsrevisor

Repertorium nr 289/2024

Poświadczam zgodność powyższego tłumaczenia z okazanym mi odpisem dokumentu (dokumentem elektronicznym) sporządzonym w języku angielskim. Magdalena Małek-Andrzejowska, tłumacz przysięgły języka angielskiego wpisany na Listę Tłumaczy Przysięgłych prowadzoną przez Ministra Sprawiedliwości pod numerem TP/155/13.

Warszawa, 09 kwietnia 2024 roku



Magdalena Małek-Andrzejowska