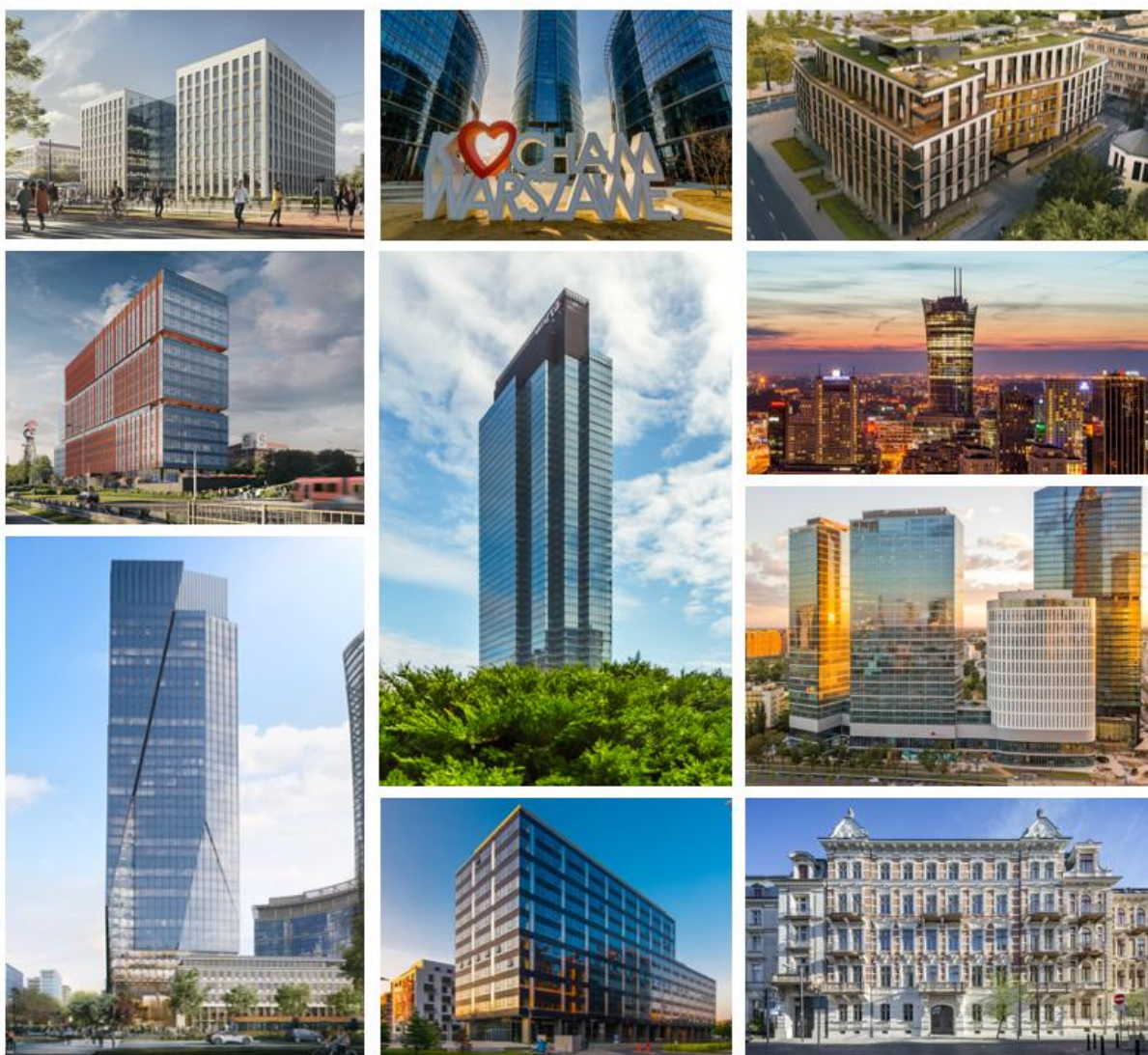


GHELAMCO

RAPORT ROCZNY GHELAMCO INVEST SP. Z O.O.

ZA ROK 2025



**WYBRANE DANE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE POZYCJE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO**

	kluczowe dane ze sprawozdania z sytuacji finansowej (w zł)	% wzrost (+) / spadek (-)	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
			31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
1	Aktywa ogółem	-21%	1 092 217	1 379 618	258 409	322 869
2	Kapitał własny	-93%	6 216	91 760	1 471	21 474

	kluczowe dane ze sprawozdania z całkowitych dochodów (w zł)	% wzrost (+) / spadek (-)	Dane w tys. PLN		Dane w tys. EUR	
			1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024	1.01.2025 - 31.12.2025	1.01.2024 - 31.12.2024
1	Koszty zarządu	177%	-7 332	-2 643	-1 729	-614
2	Przychody finansowe	-72%	56 234	197 516	13 260	45 866
3	Koszty finansowe	-19%	-142 189	-175 542	-33 527	-40 763
4	Zysk / (Strata) netto	-1089%	- 85 544	8 653	-20 171	2 009

Kursy zastosowane do przeliczenia powyższych danych finansowych:

	31.12.2025	31.12.2024
Pozycje bilansowe	4,2267	4,2730
Pozycje wynikowe	4,2410	4,3064

PISMO ZARZĄDU

Szanowni Państwo,

Działając w imieniu Ghelamco Invest Sp. z o.o. przedstawiamy Państwu raport roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. Raport ten wraz z załącznikami zawiera wyniki finansowe spółki wraz z podsumowaniem najważniejszych wydarzeń, jakie miały miejsce w ciągu 2025 roku, jak również przedstawia perspektywy rozwoju spółki na kolejne miesiące.

Spółka Ghelamco Invest Sp. z o.o. została utworzona celem pozyskiwania kapitału na realizację projektów nieruchomościowych przez Spółki Projektowe wchodzące w skład grupy kapitałowej Ghelamco zdefiniowanej jako podmioty zależne spółki Granbero Holdings Limited.

Spółka pozyskuje kapitał poprzez emisje obligacji. W ciągu roku 2025 spółka dokonała wykupów na kwotę 200 mln zł. Nominalna wartość zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji wyniosła na dzień 31 grudnia 2025 roku 1.049 mln zł (na dzień 31 grudnia 2024 roku 1.249 mln zł).

Na dzień 31 grudnia 2025 roku spółka udzieliła finansowania spółkom projektowym na kwotę 1.177 mln zł (na dzień 31 grudnia 2024 roku 1.342 mln zł) oraz posiadała środki pieniężne w kwocie 26,1 mln zł.

Na dzień przygotowania niniejszego dokumentu Spółka posiada limit w ramach XIII programu umożliwiającego emisję obligacji do kwoty 74.476 tys. euro.

Dodatkowo zarząd rozważy ustanowienie kolejnego programu emisji obligacji i kolejne emisje obligacji.

Środki z potencjalnych, nowych emisji będą mogły zostać przeznaczone na refinansowanie zapadającego długu obligacyjnego, wydłużenie finansowania udzielonego spółkom projektowym w przypadku, gdy przewidywane zyski z inwestycji byłyby realizowane w obecnych, umownych terminach zapadalności pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym.

Przekazując raporty roczne pragniemy przy tym podziękować za zaufanie, jakim obdarzyli Państwo Ghelamco Invest sp. z o.o.

Z poważaniem

Zarząd Ghelamco Invest sp. z o.o.

**OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GHELAMCO INVEST SP. Z O.O ZA 2025 ROK**

Zarząd Ghelamco Invest Sp. z o.o. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego spółki Ghelamco Invest Sp. z o.o. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa i jest nim: KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie, wpisana na listę krajową podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3546.

Podmiot ten oraz kluczowi biegli rewidenci dokonujący tego badania spełniają warunki do wydania bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Ponadto Zarząd oświadcza, że firma audytorska KPMG Audyt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. została wybrana zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, oraz wskazuje że:

- a) firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- b) są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji, oraz
- c) Ghelamco Invest Sp. z o.o. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zarząd Ghelamco Invest Sp. z o.o. oświadcza, że wedle najlepszej wiedzy, sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki Ghelamco Invest Sp. z o.o. oraz jej wynik finansowy.

Ponadto Zarząd oświadcza, że roczne sprawozdanie z działalności Ghelamco Invest Sp. z o.o. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Warszawa, 30 kwietnia 2026 roku

Podpisy Członków Zarządu:

Paul Gheysens
Prezes Zarządu

Michael Gheysens
Członek Zarządu

Marie-Julie Gheysens
Członek Zarządu

Christiaan Heggerick
Członek Zarządu

Jarosław Jukiel
Członek Zarządu

SPRAWOZDANIE FINANSOWE GHELAMCO INVEST SP. Z O.O. ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU – ZAŁĄCZNIK NR 1

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI GHELAMCO INVEST SP . Z O.O. ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 ROKU – ZAŁĄCZNIK NR 2

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2025 – ZAŁĄCZNIK NR 3

OCENA RADY NADZORCZEJ DOTYCZĄCA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI ORAZ SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY DNIA 31 GRUDNIA 2025 R. W ZAKREISE ICH ZGODNOŚCI Z KSIĘGAMI, DOKUMENTAMI ORAZ STANEM FAKTYCZNY– ZAŁĄCZNIK NR 4

OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ W SPRAWIE WYBORU FIRMY AUDYTORSKIEJ – ZAŁĄCZNIK NR 5

OŚWIADCZENIE RADY NADZORCZEJ W ZAKRESIE FUNKCJONOWANIA KOMITETU AUDYTU – ZAŁĄCZNIK NR 6