

**Granbero Holdings  
Ltd**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2020 r. wg MSSF**

**Zatwierdzone przez Zarząd  
wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta**

Spis treści

**Sekcja I. Informacje ogólne i wyniki**

**Sekcja II. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe wg MSSF**

**A. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej**

**B. Skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów**

**C. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym**

**D. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych**

**E. Informacje dotyczące segmentów działalności**

nota 1. Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

nota 2. Zarządzanie ryzykiem finansowym

nota 3. Istotne osądy i oszacowania księgowe

nota 4. Lista jednostek zależnych

nota 5. Struktura Grupy

nota 6. Nieruchomości inwestycyjne

nota 7. Zapasy obejmujące projekty deweloperskie

nota 8. Jednostki wyceniane metodą praw własności

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

nota 10. Instrumenty pochodne

nota 11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

nota 13. Kapitały rezerwowe i zyski zatrzymane

nota 14. Oprocentowane kredyty i pożyczki

nota 15. Instrumenty finansowe

nota 16. Leasing

nota 17. Podatek odroczone

nota 18. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

nota 19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

nota 20. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego

nota 21. Przychody

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

nota 23. Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie

nota 24. Przychody i koszty finansowe

nota 25. Podatki dochodowe

nota 26. Zobowiązania i aktywa warunkowe

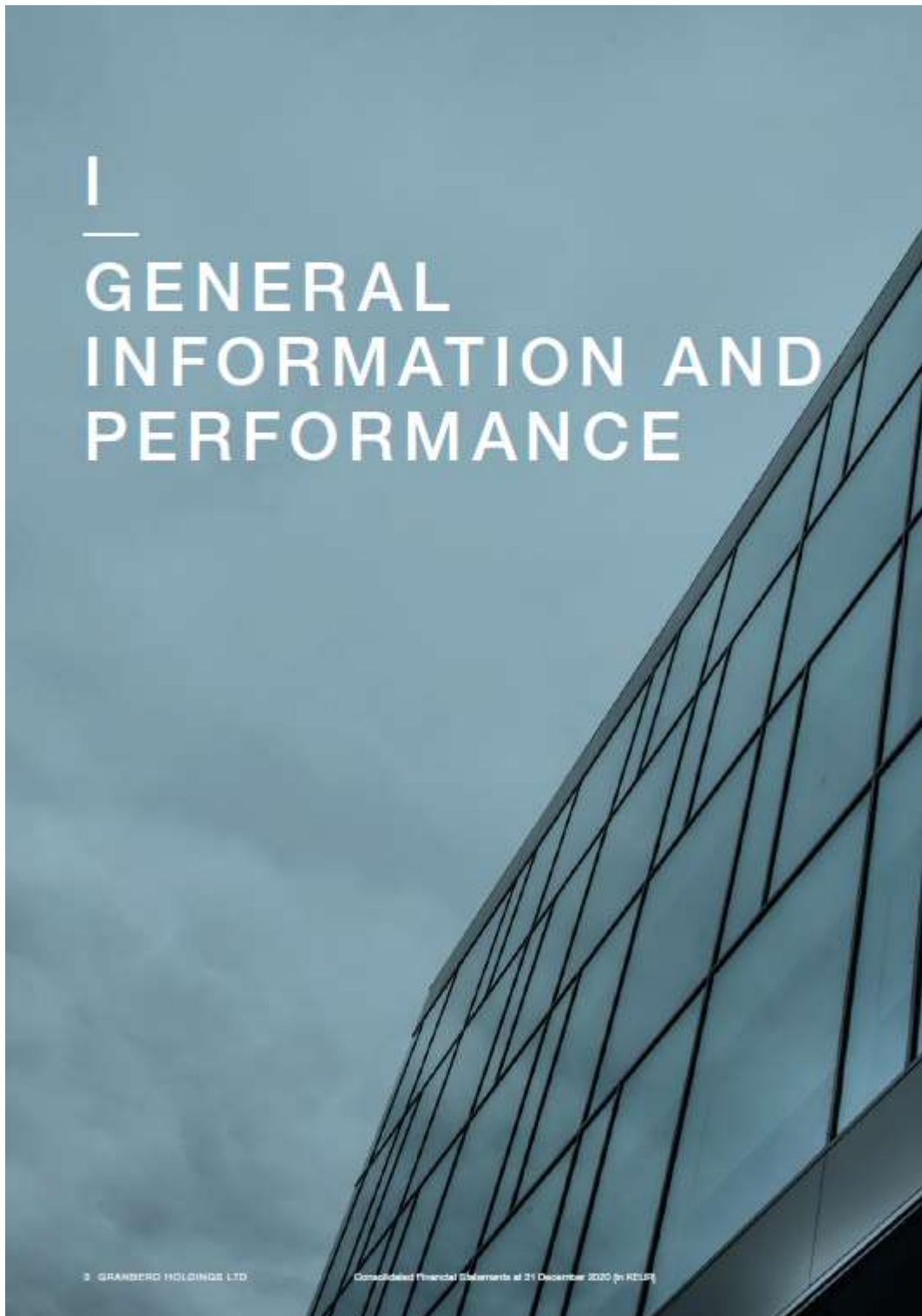
nota 27. Podjęte zobowiązania

nota 28. Transakcje z podmiotami powiązanymi

nota 29. Zdarzenia po dniu bilansowym

nota 30. Raport biegłego rewidenta

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: przy zakupie gruntu, planowaniu, koordynowaniu budowy, sprzedaży lub wynajmie. Projekty Ghelamco stanowią połączenie najlepszych i strategicznych lokalizacji oraz efektywnych i inspirujących estetycznie projektów i terminowego wykonania.

Sukces Grupy Ghelamco budują profesjonalni, pełni entuzjazmu pracownicy motywowani przez wizję i pasję kierownictwa spółki.

Grupa Ghelamco jest jednym z największych deweloperów powierzchni komercyjnych w Belgii i Polsce, a na przestrzeni ostatnich lat 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.

W Polsce Grupa Ghelamco otrzymała dwie nagrody w konkursie European Property Awards 2020. Podniebna Galeria Sztuki zlokalizowana na szczycie The Warsaw HUB została nagrodzona w kategorii Development Marketing. Prezentowała ona abstrakcyjny obraz autorstwa uznanego artysty Łukasza Stokowskiego, który w ubiegłym roku zawisł na jednej z wież kompleksu biurowego The Warsaw HUB.

W kategorii Residential Renovation/Redevelopment nagroda powędrowała do projektu Foksal 13/15. Nieremontowane od czasów wojny budynki przeszły proces kompleksowej renowacji, zmieniając się w luksusowe śródmiejskie rezydencje, docenione przez jury konkursu.

Ponadto projekt The Warsaw HUB został wyróżniony w prestiżowym konkursie branży nieruchomości Prime Property Prize. Kompleks The Warsaw HUB wygrał w kategorii Inwestycja Roku Rynek Powierzchni Biurowych.

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

- Spółka Ghelamco Group Comm. VA działa jako „**Holding inwestycyjny**” i obejmuje środki inwestowane w projekty dotyczące nieruchomości 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 Comm. VA 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 Comm. VA działa jako „**Holding portfelowy**”, grupujący pozostałe rodzaje działalności i inwestycje w nieruchomości, pozostające pod kontrolą faktycznych akcjonariuszy;
- Ghelamco European Property Fund (Europejski Fundusz Nieruchomości Ghelamco, „**GEPF**”) obejmuje od 2016 projekty nieruchomościowe utrzymywane przez dłuższy okres jako produkty generujące dochód. Fundusz ten nie został uregulowany, jednakże funkcjonuje jako odrębny podmiot prawny w ramach grupy.

## 2. Stan prawny

**Granbero Holdings Ltd („Spółka” lub „Granbero Holdings”)** jest spółką dominującą dla działalności w Polsce prowadzonej przez spółkę Ghelamco Group Comm. VA, która 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.

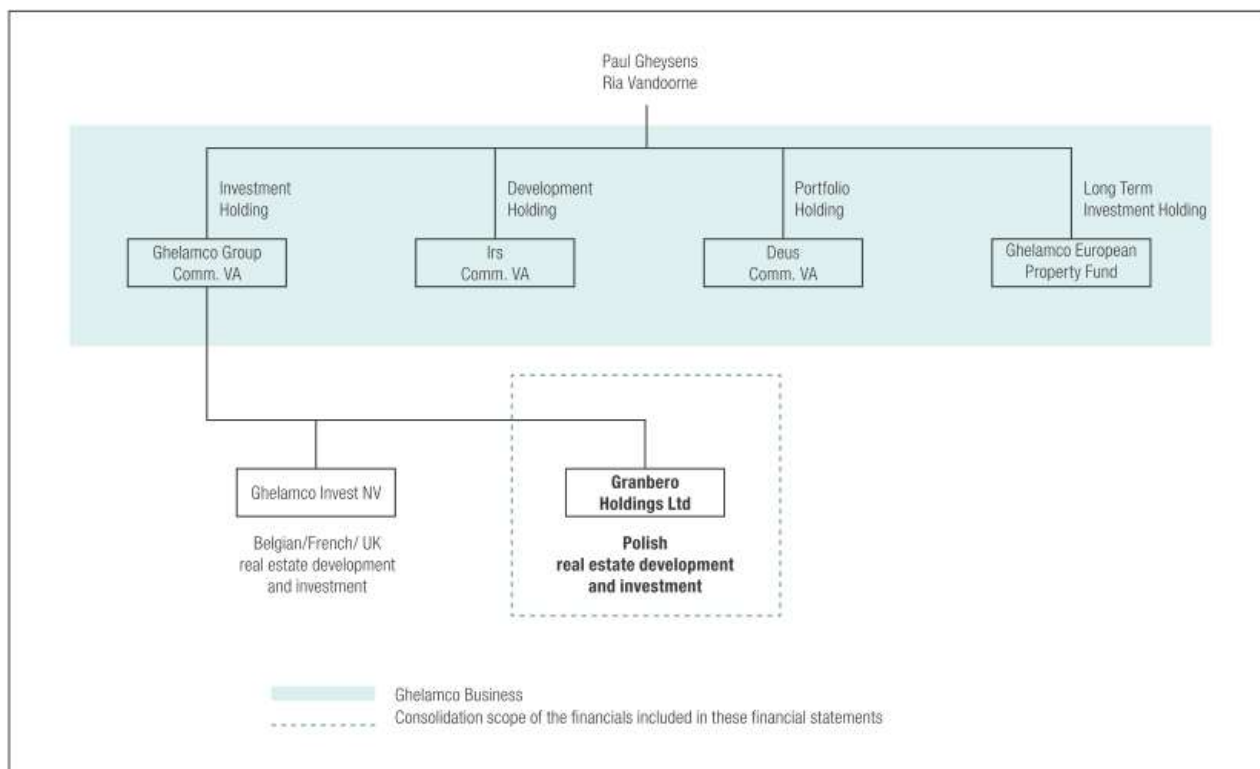
Spółka jest wpisana do cypryjskiego rejestru handlowego pod numerem HE183542.

## 3. Zakres konsolidacji

**Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje środki i działalność Spółki oraz jej jednostek zależnych.**

Na dzień 31 grudnia 2020 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 2020 r. i na dzień 31 grudnia 2019 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 2020 r. Ghelamco zatrudniała 309 osób w ujęciu całościowym (wobec 322 osób na dzień 31 grudnia 2019 r.).

#### 5. Zarząd i komitet zarządzający

Skład Zarządu i komitetu zarządzającego Spółki na dzień 31 grudnia 2020 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 zazwyczaj 6 członków: dyrektor zarządzający na Europę Wschodnią (prezes zarządu) oraz lokalni dyrektorzy: finansowy, handlowy, prawny, techniczny i inwestycyjny.

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

## 6. Otoczenie biznesowe i wyniki

### Wyniki za 2020 r.

Rok finansowy 2020 upłynął pod znakiem wybuchu pandemii COVID-19, która znacząco uderzyła w gospodarkę światową na wszystkich jej poziomach. Od początku marca 2020 r. pandemia COVID-19 miała - w skali globalnej i w Polsce - bezpośredni wpływ na wszelką działalność gospodarczą, w szczególności w sytuacji, gdy władze wprowadzały kolejne restrykcje i podejmowały decyzje o obowiązkowym wstrzymaniu wszelkiej działalności uznanej za niezwiązaną z zaspokajaniem podstawowych potrzeb, próbując powstrzymać rozwój pandemii. W tej trudnej sytuacji Spółka podejmuje wszelkie niezbędne działania w celu zabezpieczenia ciągłości działalności oraz utrzymania i wzmocnienia pozycji płynnościowej. W szczególności skoncentrowano się na uzyskaniu oszczędności kosztowych tam, gdzie było to możliwe, odłożeniu w czasie inwestycji uznanych za mniej priorytetowe oraz wzmocnieniu struktury finansowania. Ponadto Spółka koncentruje się na zdrowiu i bezpieczeństwie swoich pracowników, wykonawców, klientów i innych interesariuszy. Pandemia COVID-19 tylko w niewielkim stopniu wpłynęła na działalność i wyniki w 2020 r., co świadczy o skuteczności przyjętego podejścia i strategii oraz podjętych wysiłków.

Na koniec 2020 r. Spółka wykazała zysk netto w wysokości 99 797 tys. EUR. Zwracając w dalszym ciągu szczególną uwagę na innowacyjność (m.in. techniczną i środowiskową) oraz zrównoważony rozwój, Spółka w ciągu 2020 r. koncentrowała się na działalności deweloperskiej i handlowej prowadzonej na swoich głównych rynkach. W bieżącym okresie Spółka ponownie dokonywała istotnych inwestycji w szereg dotychczasowych projektów (głównie Warsaw HUB i Warsaw Unit) i udało jej się wygenerować istotną wartość dodaną w obecnym portfelu projektów, pomimo pewnych niepewności, z jakimi borykają się obecnie rynki w związku z kryzysem spowodowanym COVID-19. W rezultacie suma bilansowa wzrosła do poziomu 1 734 117 tys. EUR (wzrost o 303 847 tys. EUR), a kapitał własny do poziomu 920 240 tys. EUR (wzrost o 110 376 tys. EUR). W rezultacie wskaźnik wypłacalności<sup>1</sup> na dzień 31 grudnia 2020 r. wyniósł 53,1% (wobec 56,6% na dzień 31 grudnia 2019 r.).

#### *Bank ziemi*

W Polsce Spółka przede wszystkim utrzymała swój obecny bank ziemi, przy czym wykorzystwała również pewne okazje do ekspansji. W tym zakresie pod koniec kwietnia 2020 roku dokonano zapłaty ostatniej raty w wysokości 5 mln PLN w związku z nabyciem działki w Piasecznie (na przedmieściach Warszawy) pod przyszłą budowę ok. 16 000 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej i handlowej.

Ponadto w listopadzie 2020 roku Spółka nabyła 50% (plus jeden) udziałów w spółce Abisał Sp. z o.o. we współpracy z partnerem zewnętrznym. Następnie spółka ta nabyła (pośrednio) prawa do działki w Warszawie pod realizację projektu komercyjnego o powierzchni biurowej i handlowej ok. 42 000 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na wynajem.

#### *Prace deweloperskie i budowlane*

W 2020 r. Spółka dokonywała dalszych inwestycji w następujące projekty realizowane w Polsce:

- Finalizacja prac budowlanych projektu **Warsaw HUB** zlokalizowanego przy rondzie Daszyńskiego w Warszawie (COB), obejmującego 3 wieżowce usytuowane na podium, oferującego unikalne połączenie powierzchni biurowej i handlowej, z takimi funkcjami i udogodnieniami jak najwyższej klasy, wyjątkowe powierzchnie biurowe, centrum konferencyjne, 3- i 4-gwiazdkowy hotel, a także kawiarnie, restauracje i sklepy o łącznej, wielofunkcyjnej powierzchni do wynajęcia wynoszącej ok. 118 556 m<sup>2</sup>. W lipcu 2020 roku uzyskano ostateczne i prawomocne pozwolenie na użytkowanie. Prace wykończeniowe i instalacyjne dla najemców są realizowane równoległe z wprowadzaniem się najemców. Zakończenie realizacji i oddanie do użytkowania ma nastąpić do końca pierwszego półrocza 2021 r.

---

<sup>1</sup> Sposób obliczenia: kapitał własny/suma aktywów

- Dalsze i zaawansowane prace budowlane w ramach projektu biurowego **Warsaw UNIT** oferującego ok. 59 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej na 46 piętrach oraz 400 miejsc parkingowych, również przy Rondzie Daszyńskiego w warszawskim COB. Zakończenie budowy przewidywane jest na koniec marca 2021 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania trwają kontrole końcowe przeprowadzane przez odpowiednie służby. Oczekuje się, że pozwolenie na użytkowanie zostanie uzyskane w kwietniu 2021 roku.
- Finalizacja prac budowlanych w ramach projektu **Foksal 13/15**, w tym renowacji zabytkowych budynków zlokalizowanych w historycznym centrum Warszawy. W kwietniu 2020 roku uzyskano ostateczne i wiążące pozwolenie na użytkowanie. Projekt obejmuje budowę 55 wyjątkowych wysokiej klasy mieszkań (łącznie ok. 6 400 m<sup>2</sup>) i pięciu lokali handlowych o powierzchni ok. 660 m<sup>2</sup>. Obecnie trwa proces przekazywania lokali nabywcom. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu około 55% dostępnej powierzchni mieszkaniowej zostało już sprzedane.
- Kontynuacja prac budowlanych w ramach projektu **Flisac** (5 700 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej i ok. 980 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej na parterze, w tym dwupoziomowy parking podziemny) zlokalizowanego na warszawskim Powiślu. Przewidywany termin ukończenia projektu i oddania go do użytkowania to maj 2021 r. Działania komercjalizacyjne są realizowane z powodzeniem i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania około 87% dostępnej powierzchni zostało już (przed)sprzedane.
- Uzyskanie pozwolenia na budowę w styczniu 2020 r. i rozpoczęciu prac budowlanych w ramach projektu **Kreo** przy ul. Wadowickiej w Krakowie (9-piętrowy budynek biurowy, który ma obejmować ok. 23 700 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej z funkcją handlową na parterze i 325 miejsc parkingowych). Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zakończono realizację robót ziemnych.
- Zakończenie prac budowlanych w ramach projektu **Prochownia Łomianki** (centrum handlowe o powierzchni ok. 5 500 m<sup>2</sup> z 153 naziemnymi miejscami parkingowymi, „Prima Bud SKA”) i oddaniu go do użytkowania najemcom. Pozwolenie na użytkowanie zostało uzyskane w listopadzie 2019 roku. W grudniu 2020 roku lokal o powierzchni 2 300 m<sup>2</sup> (ok. 45% projektu) został sprzedany firmie zajmującej się handlem detalicznym artykułami spożywczymi za cenę sprzedaży wynoszącą 4,3 mln EUR, a kolejne 32% dostępnej powierzchni zostało wynajęte.
- Ponadto w połowie marca 2020 roku uzyskano pozwolenie na budowę I etapu projektu **GROEN** (dawna robocza nazwa Konstancin), który oferować będzie ok. 7 500 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (48 lokali). Roboty ziemne rozpoczęły się jesienią 2020 roku. Rozpoczęto również proces komercjalizacji i obecnie ok. 52% dostępnych lokali zostało już (przed)sprzedanych.
- Ponadto w październiku 2020 roku uzyskano pozwolenie na budowę dla projektu **Craft** (ok. 26 800 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej z 240 miejscami postojowymi w garażu podziemnym) przy ul. Ściegiennego w Katowicach. Prace budowlane rozpoczęły się w listopadzie 2020 roku.
- I wreszcie 15 grudnia 2020 roku uzyskano pozwolenie na budowę dla projektu **The Bridge** (wcześniejsza nazwa Bellona Tower). Pozwolenie przewiduje wybudowanie nowego budynku biurowego o powierzchni ok. 47 500 m<sup>2</sup> oraz remont istniejącego budynku biurowego o powierzchni ok. 5 300 m<sup>2</sup>. Prace budowlane rozpoczęły się wkrótce po otrzymaniu pozwolenia na budowę.

*(Przed)najem i zajęcie powierzchni w projektach:*

Ghelamco jest świadoma wyzwań i/lub trudności, z jakimi mogą borykać się niektórzy z jej klientów i uważnie monitoruje sytuację w odniesieniu do poszczególnych przypadków. Pomimo tych szczególnych okoliczności Ghelamco udało się utrzymać wskaźnik powierzchni wynajętej dla projektu Wołoska 24 (oddanego do użytku), zlokalizowanego na warszawskim Mokotowie (+/- 23 200 m<sup>2</sup>) oraz dla projektu handlowego Plac Vogla (+/- 5 200 m<sup>2</sup>) na poziomie, odpowiednio, 97% i 93%.

W odniesieniu do projektu Warsaw HUB, Spółka jest w trakcie zaawansowanych negocjacji z potencjalnymi najemcami



dla nadal dostępnej powierzchni handlowej i biurowej. W marcu 2020 roku firma WeWork – w związku z działaniami podjętymi przez tę grupę na poziomie globalnym oraz reorganizacją modelu biznesowego WeWork w Polsce – wystąpiła o rozwiązanie umów najmu na ok. 10 500 m<sup>2</sup>. Obecnie powierzchnia na jaką podpisane zostały umowy najmu to ok. 100 500 m<sup>2</sup> (poziom wynajęcia powierzchni wynosi ok. 85%).

Ponadto w wyniku działań komercjalizacyjnych podpisano już umowy najmu na ok 25 700 m<sup>2</sup> powierzchni w projekcie Warsaw UNIT (z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia) (poziom wynajęcia powierzchni wynosi ok. 44%).

### Zbycia

Poza sprzedażą lokalu o powierzchni 2 300 m<sup>2</sup> w projekcie handlowym Łomianki inwestorowi zewnętrznemu za cenę 4,3 mln EUR, w 2020 roku nie dokonano żadnych innych transakcji zbycia nieruchomości inwestycyjnych.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za bieżący okres dotyczyły głównie projektu Foksal (55 wysokiej klasy apartamentów i 5 lokali usługowych, zlokalizowanych przy ul. Foksal 13/15 w historycznym centrum Warszawy). Jak wskazano powyżej, sprzedane lokale są obecnie na etapie przekazywania i odbioru, co skutkuje ujemciem przychodów w skonsolidowanym rachunku zysków i strat Spółki.

### 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. Szczegółowy opis tych czynników ryzyka znajduje się w części II Skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Dodatkowe informacje na temat szczególnego ryzyka związanego z kryzysem wynikającym z pandemii COVID-19 znajdują się również w części II poniżej.

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 2021 roku Spółka będzie kontynuowała realizację swoich ambicji w zakresie zrównoważonego wzrostu. Ponadto będzie ona uważnie monitorować poszczególne etapy rozwoju tych rynków nieruchomości i ich segmentów, na których jest obecna. W tym zakresie zabezpieczyła już pewne pozycje dla nowych dużych projektów.

W związku z pandemią COVID-19 kierownictwo podjęło wszelkie niezbędne zdecydowane środki zapobiegawcze w celu zapewnienia możliwie najlepszej ochrony pracowników i współpracowników Spółki. Ponadto kierownictwo podjęło szereg działań i inicjatyw mających na celu zapewnienie ciągłości prowadzonej działalności.

Niemniej jednak kierownictwo jest świadome, że pandemia ta będzie miała wpływ na część bieżących i planowanych transakcji dotyczących nieruchomości i/lub transakcji finansowych. Ryzyko, o którym mowa, jest ograniczane w maksymalnym stopniu poprzez prowadzenie otwartych rozmów z kontrahentami, których dotyczy. Kierownictwo będzie uważnie monitorować i śledzić wszelkie zmiany w tym zakresie, a także będzie podejmować odpowiednie działania w celu ograniczenia ewentualnych negatywnych skutków dla Spółki, jej pracowników i działalności.

Spółka będzie również nadal koncentrować 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.

#### 7. Uwaga do odbiorcy

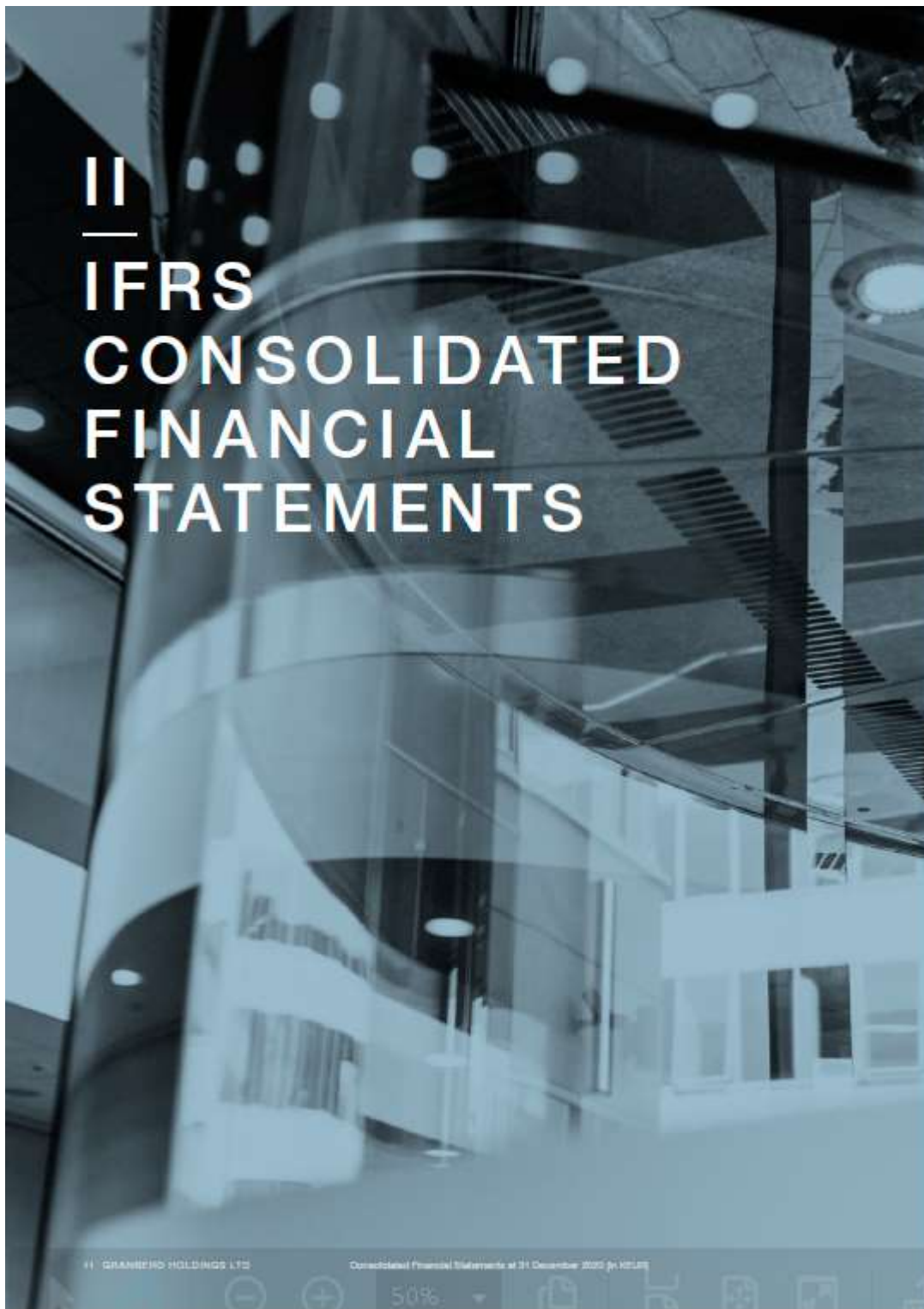
Niniejszy dokument zawiera skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2020 r. wg MSSF przy założeniu kontynuacji działalności spółek objętych konsolidacją.

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 2020 r. wg MSSF przy założeniu kontynuacji działalności spółek objętych konsolidacją. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 30 marca 2021 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	31.12.2020	31.12.2019
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	6	1 061 655	764 229
Rzeczowe aktywa trwałe		227	343
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	9	365 314	332 477
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	3 500	2 360
Pozostałe aktywa finansowe		233	302
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>1 430 929</b>	<b>1 099 711</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	7	78 375	94 229
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9	185 451	171 578
Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego		199	213
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	39 163	64 539
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>303 188</b>	<b>330 559</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 734 117</b>	<b>1 430 270</b>
<b>Kapitał i rezerwy przypadające na akcjonariuszy Grupy</b>			
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	13 849	3 215
Zyski zatrzymane	13	408 294	310 668
		918 113	809 853
Udziały niekontrolujące	12.2	2 127	11
<b>KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>		<b>920 240</b>	<b>809 864</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Oprocentowane kredyty i pożyczki	14	628 446	426 364
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	61 680	39 657
Pozostałe zobowiązania	18	7 747	5 520
Rezerwy długoterminowe		0	0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>697 873</b>	<b>471 541</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19	33 878	56 268
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku	20	1 930	1 429
Oprocentowane kredyty i pożyczki	14	80 196	91 168
Rezerwy krótkoterminowe		0	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>116 004</b>	<b>148 865</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA RAZEM</b>		<b>813 877</b>	<b>620 406</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 734 117</b>	<b>1 430 270</b>

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

**Skonsolidowany rachunek zysków i strat**

	Nota	31.12.2020	31.12.2019
Przychody	21	30 981	9 128
Pozostałe przychody operacyjne	22	7 008	6 666
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie	23	-14 407	562
Koszty świadczeń pracowniczych		-883	-949
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		-43	-23
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	6	139 329	93 447
Pozostałe koszty operacyjne	22	-18 914	-10 815
Udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności (po opodatkowaniu)		-11	0
<b>Udział w zyskach, w tym udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu – wynik</b>		<b>143 060</b>	<b>98 016</b>
Przychody finansowe	24	13 815	13 691
Koszty finansowe	24	-34 036	-13 556
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>122 839</b>	<b>98 151</b>
(Obciążenie)/zysk z tytułu podatku dochodowego	25	-23 042	-16 411
<b>Zysk za rok obrotowy</b>		<b>99 797</b>	<b>81 740</b>
<b>Przypadający na:</b>			
Akcjonariuszy Spółki		97 950	81 740
Udziały niekontrolujące		1 847	0

**Skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów**

		2020	2019
<b>Zysk za rok obrotowy</b>		<b>99 797</b>	<b>81 740</b>
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	13	10 634	2 338
Pozostałe		-324	
<b>Pozycje, które są lub mogą być w późniejszym czasie przeklasyfikowane do wyniku finansowego</b>		<b>10 310</b>	<b>2 338</b>
<b>Razem całkowite dochody za rok</b>		<b>110 107</b>	<b>84 078</b>
<b>Przypadające na:</b>			
Akcjonariuszy Spółki		108 260	84 078
Udziały niekontrolujące		1 847	0

## C. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok 2020**

Nota	Przypadające na akcjonariuszy Spółki		Zyski zatrzymane	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			
<b>Stan na 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>495 970</b>	<b>877</b>	<b>229 043</b>	<b>7</b>	<b>725 897</b>
Przewalutowanie (różnice kursowe z przeliczenia)		2 338			<b>2 338</b>
Zysk/(strata) za rok obrotowy			81 740		<b>81 740</b>
Wypłata dywidendy					<b>0</b>
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących				4	<b>4</b>
Zmiana zakresu konsolidacji			-122		<b>-122</b>
Pozostałe			7		<b>7</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>495 970</b>	<b>3 215</b>	<b>310 668</b>	<b>11</b>	<b>809 864</b>
Przewalutowanie (różnice kursowe z przeliczenia)	13	10 634			<b>10 634</b>
Zysk/(strata) za rok obrotowy	13		97 950	1 847	<b>99 797</b>
Wypłata dywidendy					<b>0</b>
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących	12.2			269	<b>269</b>
Zmiana zakresu konsolidacji	13		-337		<b>-337</b>
Pozostałe			13		<b>13</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>495 970</b>	<b>13 849</b>	<b>408 294</b>	<b>2 127</b>	<b>920 240</b>

## D. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

**Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok 2020 i 2019**

		<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Działalność operacyjna</b>			
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>122 839</b>	<b>98 151</b>
<i>Korekty:</i>			
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	6	-139 329	-93 447
- Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		43	23
- Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		2 026	-4 270
- Koszty z tytułu odsetek netto	23	-3 293	-7,642
- Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
- Zmiana stanu zapasów obejmujących proj. dew.		-1 467	-28,878
- Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		-2 621	296
- Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		5 118	9,469
- Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych		2 227	-1 509
- Inne pozycje niepieniężne		-137	59
Zapłacony podatek dochodowy		-1 644	-2,576
Zapłacone odsetki		-8 989	-3,752
<b>Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności operacyjnej</b>		<b>-25 227</b>	<b>-34 076</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>			
Odsetki otrzymane	23	2 563	4,723
Zakup/zbycie rzeczowych aktywów trwałych		73	-37
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	6	-176 149	-129 057
Odsetki aktywowane w nieruchomościach inwestycyjnych (zapłacone)	6	-15 400	-16 622
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych / aktywów przeznaczonych do sprzedaży	6	4 595	101 840
Wpływy/wydatki z tytułu pozostałych aktywów finansowych długoterminowych		-32 768	-15 982
<b>Przepływy pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej</b>		<b>-217 086</b>	<b>-55 135</b>
<b>Działalność finansowa</b>			
Wpływy z kredytów i pożyczek	15	286 088	248 645
Splata kredytów i pożyczek	15	-77 178	-126 106
<b>Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej</b>		<b>191 110</b>	<b>122 539</b>
<b>Zwiększenie/zmniejszenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>-51 203</b>	<b>33 328</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia roku obrotowego</b>		<b>64 539</b>	<b>32 313</b>
Pozostały wpływ zmian kursów walut w krajach spoza strefy euro		8 027	-1 102
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia roku obrotowego</b>		<b>39 163</b>	<b>64 539</b>

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 2020 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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 30 marca 2021 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 2020 r. Spółka przyjęła wszelkie istotne nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie w roku obrotowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2020 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.

### 1.3. Standardy i interpretacje obowiązujące od 2020 roku

Standardy i interpretacje, które Spółka zastosowała z wyprzedzeniem w latach 2019 i 2020 :

- Brak

Standardy i interpretacje, które weszły w życie w roku 2020:

- Zmiany do MSR 1 i MSR 8 Definicja pojęcia „istotny”
- Zmiany do MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych: Definicja przedsięwzięcia
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39 i MSSF 7 Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej – Etap 1
- Zmiany do odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w MSSF
- Zmiany do MSSF 16 Leasing – Udogodnienia czynszowe związane z COVID-19 (opublikowane 28 maja 2020 r.)

Zastosowanie powyższych standardów i interpretacji po raz pierwszy nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Standardy i interpretacje, które weszły w życie w roku 2020, 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 MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie, ale jeszcze nie zatwierdzone w UE)
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych i Proponowany Komunikat MSSF (Practice Statement) 2: Ujawnianie zasad rachunkowości (opublikowane 12 lutego 2021 r.) (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie, ale jeszcze nie zatwierdzone w UE);
- Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów: Definicja wartości szacunkowych (opublikowane 12 lutego 2021 r.) (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie, ale jeszcze nie zatwierdzone w UE);
- Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe – odroczenie MSSF 9 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub po tej dacie, zatwierdzone w UE)
- Zmiany do MSSF 16 Leasing: Udogodnienia czynszowe związane z COVID-19 po 30 czerwca 2021 r. (opublikowane 11 lutego 2021 r., obowiązujące od 1 kwietnia 2021 r., jeszcze nie zatwierdzone);
- Zmiany do MSSF 3 Połączenia jednostek gospodarczych: Odniesienie do Założeń Konceptyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub po tej dacie, ale jeszcze nie zatwierdzone w UE);
- Zmiany do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe: Przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub po tej dacie, ale jeszcze nie zatwierdzone w UE)
- Zmiany do MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe: umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub po tej dacie, ale jeszcze nie zatwierdzone w UE);
- Roczne zmiany do MSSF 2018–2020 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub po tej dacie, ale jeszcze nie zatwierdzone w UE);
- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 – Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - Etap 2 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub po tej dacie, zatwierdzone w UE);

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 2021 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 roku 2020 i 2019 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 2020 i 2019 obejmowała realizację deweloperskich inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych. Nieruchomości komercyjne są przeznaczone do wynajmu lub utrzymane 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 2020

W roku 2020 nie sprzedano żadnych spółek celowych realizujących inwestycje komercyjne lub mieszkaniowe.

#### Uwagi dot. roku 2019

17 stycznia 2019 r. projekt .BIG w Krakowie (ok. 10 200 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i 141 podziemnych miejsc parkingowych) został sprzedany firmie Crédit Suisse. Transakcja została przeprowadzona jako sprzedaż przedsiębiorstwa (sprzedaż aktywów i związanych z nimi zobowiązań na rzecz nabywcy), przy czym wartość nieruchomości wyniosła 32,9 mln EUR.

26 kwietnia 2019 r. projekt Wronia (16 600 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w warszawskim COB) został sprzedany firmie LaSalle Investment Management. Transakcja została przeprowadzona jako sprzedaż udziałów, przy czym wartość nieruchomości wyniosła 74 mln EUR. W sprawozdaniu finansowym transakcja ta została zaprezentowana jako zbycie nieruchomości inwestycyjnych.

W roku 2019 nie sprzedano jakichkolwiek spółek celowych realizujących inwestycje mieszkaniowe, zgodnie z ogólną polityką sprzedaży inwestycji mieszkaniowych w drodze przejęcia aktywów.

### **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 przeliczane 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:

	2020		2019	
	Kurs zamknięcia na dzień 31 grudnia	Kurs średni za okres 12 miesięcy	Kurs zamknięcia na dzień 31 grudnia	Kurs średni za okres 12 miesięcy
Złoty polski (PLN)	4,6148	4,4449	4,2585	4,2988
Dolar amerykański (USD)	1,2271	1,1422	1,1234	1,1195

## 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
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 pożyczyc 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.

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. Spółka leasinguje sprzęt informatyczny na okres od jednego roku do trzech lat. Opłaty leasingowe związane z tymi umowami Spółka 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.

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 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 m<sup>2</sup>;
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 uiszczzonej 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 2020 sporządzonym według MSSF nie dokonano odpisów aktualizujących. To samo dotyczy roku 2019.

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 oczekiwany 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 oczekiwany 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.

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

#### 1.14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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 zwykle klasyfikuje się jako kapitał własny w pozycji „kapitał zakładowy”. Jeżeli doszło do kupna (odkupu) kapitału zakładowego wykazywanego jako kapitał własny, wysokość uiszczonej zapłaty, 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 były konsekwentnie wykazywane bez uwzględniania 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 pozostałe 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 są odraczane (tj. rozliczenia międzyokresowe przychodów) do momentu ich ujęcia w momencie oddania do użytkowania, tj. przychody ujmowane 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 „Kosztom 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 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 zabezpieczania 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 2020 r. wynosi 1 202,4 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) 1 174,0 mln PLN. Wzmocnienie/osłabienie kursu wymiany euro w relacji do złotego o 10% na dzień 31 grudnia 2020 r. skutkowałoby odpowiednio zwiększeniem/zmniejszeniem wartości kapitału własnego o ok. 25,7 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 102,9 mln PLN. Wzmocnienie/osłabienie kursu wymiany euro w relacji do złotego o 10% na dzień 31 grudnia 2020 r. skutkowałoby odpowiednio zwiększeniem/zmniejszeniem wartości kapitału własnego o ok. 2,3 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 1 202,4 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 65% do 75% 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 1 202,4 mln PLN wpływów z emisji obligacji na okres 3,5–5 lat i o oprocentowaniu wynoszącym odpowiednio WIBOR 6M + 3,6%–5% lub 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 na dzień 31 grudnia 2020 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 nocie 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, poczynsz 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, umożliwiając 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)wiążącą 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 2020 roku: 1 202,4 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 (znaczej) 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 50%) 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 powiązаныmi. 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.

### **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.

### **2.1.7 Ryzyko związane z kryzysem wywołanym pandemią COVID-19**

Sposób zarządzania światową pandemią COVID-19 doprowadził i może w przyszłości doprowadzić do zamykania przedsiębiorstw oraz do ograniczeń nakładanych przez administrację rządową. Kryzys może przyspieszyć zmiany w sposobie użytkowania i zapotrzebowaniu na nieruchomości mieszkalne, biurowe i handlowe.

Poniżej przedstawiono ocenę potencjalnego wpływu na działalność Ghelamco:

- Przerwanie lub spowolnienie prac na budowach poszczególnych projektów: Kierownictwo Ghelamco wprowadziło rygorystyczne środki bezpieczeństwa i higieny pracy na placach budowy. Dzięki stałemu monitorowaniu tych działań udało się jak dotąd utrzymać przewidywane i umowne terminy oddania bieżących projektów (głównie Warsaw HUB, Warsaw UNIT, Foksal 13/15 i Flisac) dla najemców Ghelamco lub właścicieli (w przypadku projektów Flisac i Foksal 13/15).
- Niższy popyt na powierzchnie biurowe i/lub zmienione oczekiwania najemców dotyczące środowiska pracy: Ghelamco jest świadome, że kryzys może przyspieszyć zmiany w sposobie użytkowania i zapotrzebowaniu na powierzchnie biurowe. W tym zakresie oczekuje się, że w ofercie powierzchni biurowych szczególną uwagę należy zwrócić na elastyczność (uwzględnienie pracy zdalnej), dystans społeczny i zdrowie (wentylacja, klimatyzacja z wyciągiem powietrza itd.). Ghelamco zawsze koncentrowało się na badaniach i rozwoju oraz innowacjach w celu zapewnienia realizacji projektów najwyższej jakości, dostosowania się do ciągłych zmian oczekiwań lub potrzeb w zakresie komfortu, zdrowia, elastyczności, bezpieczeństwa itd. Ghelamco wprowadziło koncepcję co-workingu, zapewniając klientom dużą elastyczność w zakresie potrzebnej powierzchni biurowej, sal konferencyjnych, czasu trwania umowy najmu, powiązanych usług i wyposażenia. Ponadto znaczna część projektów deweloperskich, które są obecnie w budowie lub w przygotowaniu, jest już wynajęta (Warsaw HUB w ok. 85%, Warsaw UNIT w ok. 45%). Kierownictwo Ghelamco jest przekonane, że wysoka jakość nieruchomości

będzie nadal atrakcyjna dla najemców i inwestorów.

- Trudności finansowe najemców związane z prowadzoną przez nich działalnością, które mogą mieć wpływ na przychody i przepływy pieniężne Spółki: najemcy Ghelamco to głównie renomowane i wiarygodne podmioty krajowe i międzynarodowe. Nie odnotowano dotychczas znaczących wypowiedzeń umów najmu ani ulg czynszowych przyznanych najemcom, nie stwierdzono również istotnych zaległości czynszowych. Ponadto przychody Ghelamco uzyskiwane od najemców na dzień 31 grudnia 2020 r. stanowią jedynie 35% łącznych przychodów.
- Wycena nieruchomości inwestycyjnych oraz zapasów obejmujących projekty deweloperskie:
  - o Nieruchomości inwestycyjne: W odniesieniu do portfela Spółki ujęto dodatnie korekty wartości godziwej netto. Główne korekty wartości godziwej zostały dokonane w odniesieniu do projektów Warsaw HUB (+90 229 tys. EUR), Unique (+27 142 tys. EUR), Warsaw UNIT (+8 940 tys. EUR), The Bridge (dawniej Bellona Tower) (+7 894 tys. EUR), Abisal (+5 074 tys. EUR) i Wołoska 24 (+3 138 tys. EUR), w wyniku prowadzonych w bieżącym okresie działań deweloperskich i handlowych, nieznacznie skompensowanych ujemną korektą wartości godziwej (-3,1 mln EUR) na pozostałych projektach, m.in. odzwierciedlającą wpływ kryzysu COVID-19 na główne parametry wyceny (głównie stopy zwrotu).
  - o Zapasy obejmujące projekty deweloperskie: prace budowlane, sprzedaż lokali mieszkalnych oraz planowane prace deweloperskie w odniesieniu do zapasów obejmujących projekty deweloperskie nie zostały znacząco zakłócone przez pandemię COVID-19. Według analizy przeprowadzonej przez kierownictwo, nie ma potrzeby dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości w celu obniżenia kosztu zapasów obejmujących projekty deweloperskie do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania na dzień 31 grudnia 2020 r.
- Pozwolenia: Uzyskiwanie niezbędnych zezwoleń administracyjnych w 2020 r. było utrudnione z powodu ograniczeń w działalności wielu urzędów spowodowanych pandemią COVID-19. Ryzyko, o którym mowa, jest ograniczane w maksymalnym stopniu poprzez prowadzenie otwartych rozmów ze stronami, których dotyczy.
- Mniej łatwy dostęp do finansowania i/lub wyższe stopy procentowe wymagane przez banki i rynki finansowe, z potencjalnym wpływem na płynność: Dostępność kredytów w 2020 roku istotnie się zmniejszyła – banki w odpowiedzi na wysoką zmienność otoczenia zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów. Ryzyko, o którym mowa, jest ograniczane w maksymalnym stopniu poprzez prowadzenie otwartych rozmów ze stronami, których dotyczy. Mimo to, Ghelamco posiada obecnie bardzo zróżnicowane źródła finansowania, obejmujące różne rodzaje instrumentów: kredyty bankowe, obligacje oraz inne instrumenty finansowania typu mezzanine. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu obligacji w kwocie 141,9 mln PLN są głównie pokrywane poprzez zastrzeżenie aktualnie dostępnych środków oraz refinansowanie w drodze nowych emisji obligacji w I kwartale 2021 roku. Krótkoterminowe kredyty bankowe dotyczą z jednej strony głównie kredytów pomostowych na finansowanie podatku VAT, a z drugiej strony kredytów, które są spłacane z wpływów z czynszu i/lub ze sprzedaży mieszkań. Na dzień 31 grudnia 2020 r. potrzeby finansowe Ghelamco w odniesieniu do realizowanych projektów są zaspokojone w wystarczającym stopniu. Biorąc pod uwagę solidny portfel projektów w przygotowaniu, kierownictwo w dalszym ciągu ściśle monitoruje wskaźniki dźwigni finansowej i wypłacalności zgodnie z umowami kredytowymi, poszukując najbardziej optymalnego finansowania swoich zobowiązań do zakupu i bieżących projektów deweloperskich, a także harmonogramy realizacji projektów. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka spełniała warunki określone w umowach kredytowych.

## 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 bilansu 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 niemu 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).

Spółka monitoruje kapitał / strukturę bilansu przede wszystkim w oparciu o wskaźnik wypłacalności. Wskaźnik ten oblicza się w sposób następujący: kapitał własny ogółem podzielony przez sumę bilansową. Na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz 2019 r. poziom wskaźnika wypłacalności przedstawiał się następująco:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kapitał własny	920 240	809 864
Aktywa razem	1 734 117	1 430 270
<b>Wskaźnik wypłacalności</b>	<b>53,1%</b>	<b>56,6%</b>

## 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 ostatnich transakcjach sprzedaży.

W roku 2020 i 2019 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 podatek dochodowego spółek (z wyłączeniem zwolnień lub innych zachęt podatkowych):

Polska:	19% (do 15% w przypadku spełnienia określonych warunków)
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.

## 4. 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 31.12.2020	Udział procentowy w prawach głosu na dzień 31.12.2019	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	
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Konstancin SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Port Żerański SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 8 Sp. z o.o. Dahlia 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	
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	
Oaken Sp.z o.o. Pattina SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Unique SKA	Polska	70	70	
Octon Sp.z.o.o. PIB SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 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 GP 4 Sp. z o.o. SBP SKA	Polska	100	100	
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 GP 7 Sp. z o.o. (dawniej Power Invest Sp. z o.o)	Polska	100	100	
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 2 Sp. z o.o. M12 SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 6 Sp. z o.o. (dawniej Opportunity Invest Sp. z o.o)	Polska	100	100	
Ghelamco GP 6 Sp. z o.o. HQ SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 9 Sp. z o.o. Isola SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 8 Sp.z o.o.	Polska	100	100	
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	
RE Commercial Services Sp.z o.o. (dawniej Warsaw Spire Management Sp. z o.o.)	Polska	0	100	

4,4

Ghelamco GP 10 SP. z o.o. (dawniej Chopin Project sp. z o.o.)	Polska	100	100	
Ghelamco GP 2 Sp. z o.o. Synergy SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 5 Sp. z o.o. Canna SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 10 Sp. z o.o. Azira SKA	Polska	100	100	
Laboka Holdings Ltd	Cypr	100	100	
Esperola Ltd	Cypr	100	100	
Woronicza Sp. z o.o.	Polska	100	100	
Milovat Ltd	Cypr	100	100	
P22 Łódź Sp. z o.o. Sp k	Polska	50	50	*
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Azalia SKA	Polska	70	70	
Estima Sp. z o.o.	Polska	70	70	
Laboka Poland Sp. z o.o.	Polska	100	100	
Kemberton Sp. z o.o.	Polska	100	0	4,1
Abisal Sp. z o.o.	Polska	51	0	4,1

(\*) Wspólne przedsięwzięcie o strukturze 50/50, w związku z czym jest ono ujmowane w sprawozdaniu finansowym zgodnie z metodą praw własności.

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 2020 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 2020 roku Spółka nabyła 100% udziałów w spółce Kemberton Sp. z o.o., uzyskując w ten sposób udział w nieruchomości, w związku z planowaną przebudową tej nieruchomości.

Ponadto w listopadzie 2020 roku Spółka nabyła 50% (plus jeden) udziałów w spółce Abisal Sp. z o.o. we współpracy z partnerem zewnętrznym. Następnie spółka ta nabyła (pośrednio) prawa do działki w Warszawie pod realizację projektu komercyjnego o powierzchni biurowej i handlowej ok. 42.000 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na wynajem. Transakcja została przeprowadzona w oparciu o wartość nieruchomości bazowej w wysokości ok. 22,5 mln EUR.

W 2020 r. nabyto i utworzono również pewne inne nowe spółki celowe (SPV), które stanowią w 100% (bezpośrednio lub pośrednio) własność Spółki. Ponadto wszystkie one zostały nabyte lub utworzone (bezpośrednio lub pośrednio) w celu posiadania przyszłych nieruchomości. Powyższe transakcje miały znikomy wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za 2020 r.

#### 4.2 Zbycie jednostek zależnych

W roku 2020 nie dokonano zbycia żadnych jednostek zależnych.

#### 4.3 Fuzje, podziały i likwidacje jednostek zależnych

W 2020 roku nie nastąpiło połączenie ani likwidacja jednostek zależnych.

#### 4.4 Przeniesienie jednostek zależnych

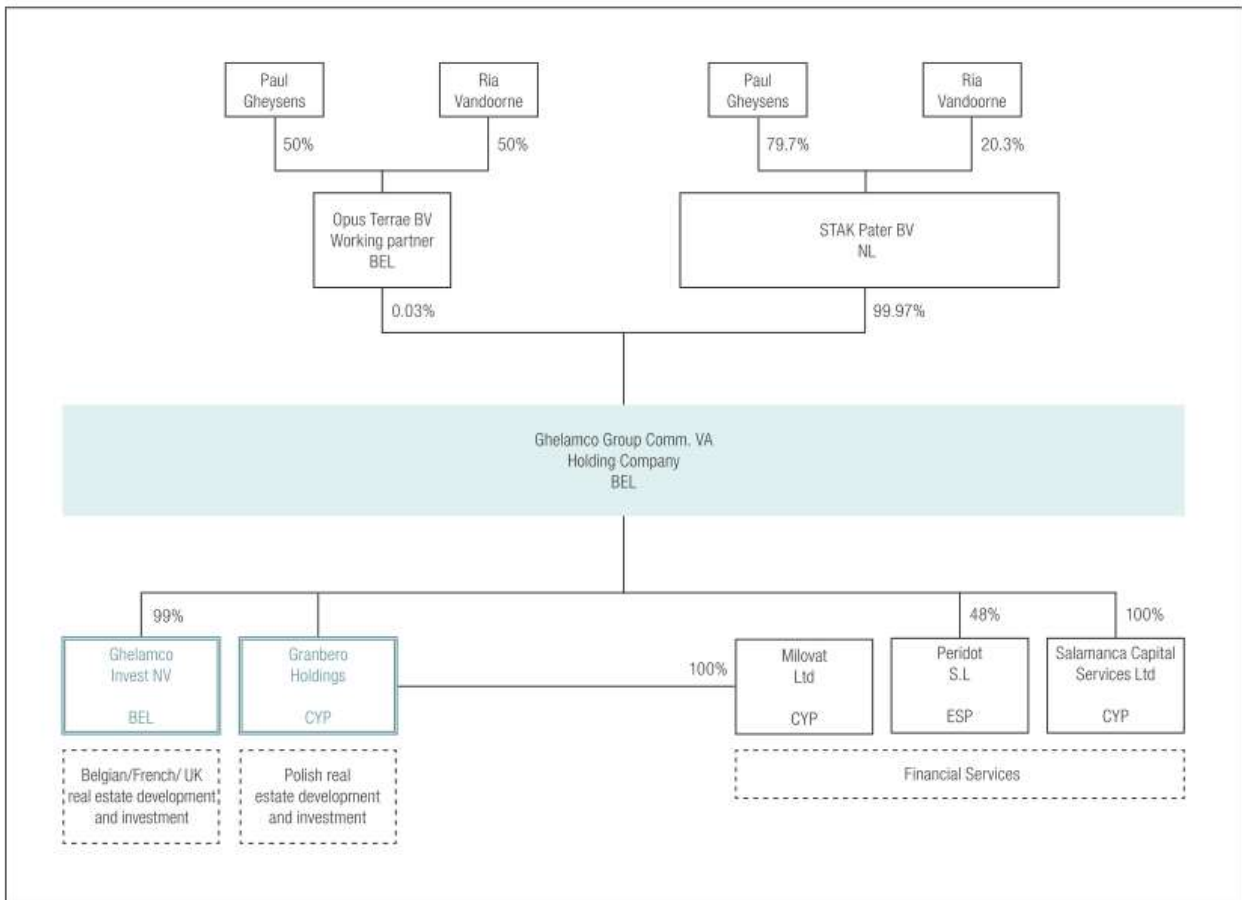
W dniu 23 stycznia 2020 r. nastąpiła sprzedaż 100% udziałów RE Commercial Services Sp. z o.o. na rzecz Hanseta Holdings Limited, podmiotu powiązanego ze Spółką. Cena udziałów wyniosła 1 000 PLN. W wyniku tej transakcji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2020 ujęto zysk w wysokości 658 tys. EUR.

Poza tym w 2020 r. nie miały miejsca żadne inne istotne transakcje (dotyczące udziałów) z podmiotami powiązanymi.

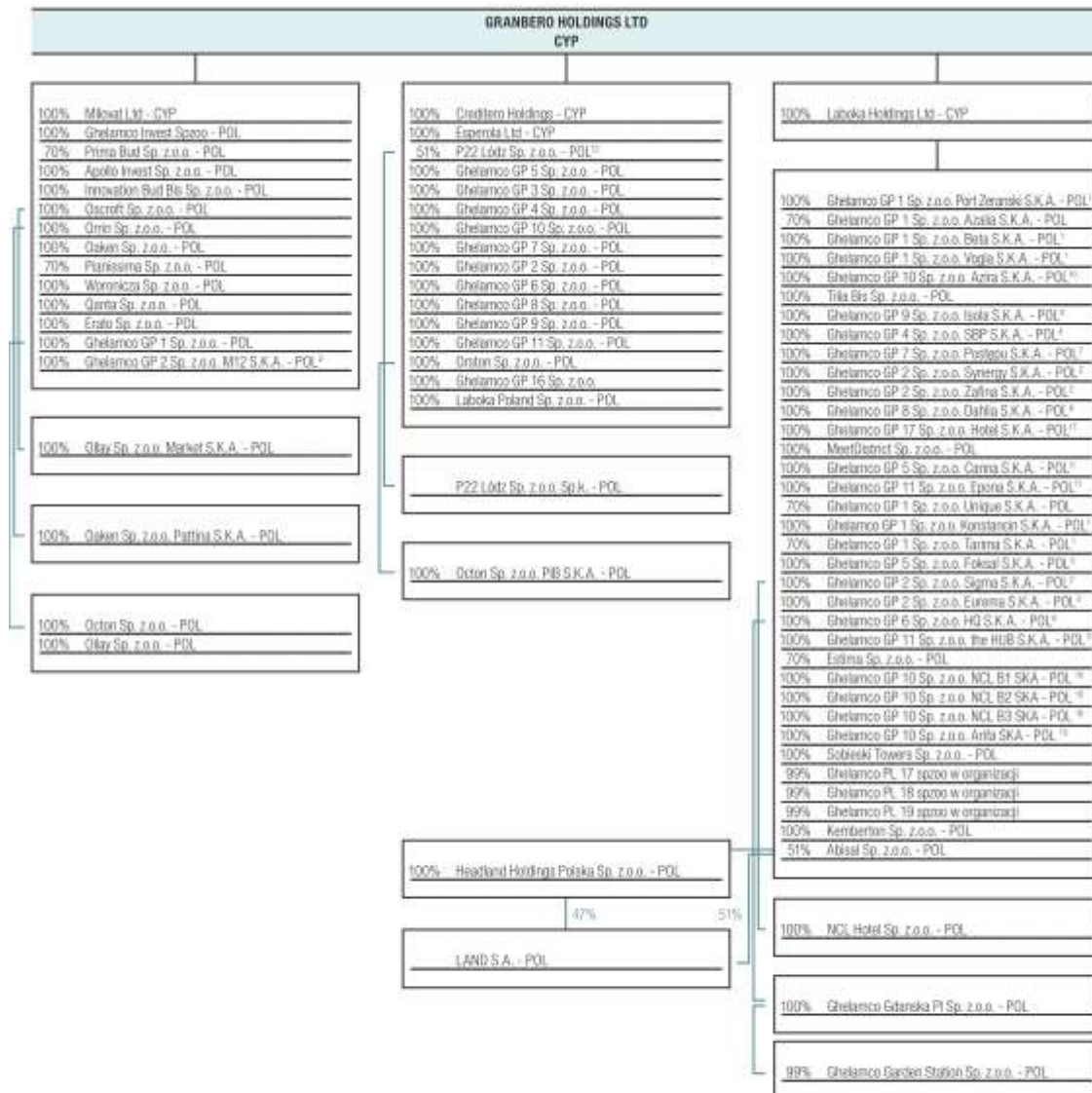


5. Struktura Grupy

5.1. Holding inwestycyjny na dzień 31 grudnia 2020 r.



5.2. Działalność deweloperska i inwestycyjna w Polsce na dzień 31 grudnia 2020 r.



<sup>1</sup> remaining participation at general partner Ghełancko GP 1 Spzoo, <sup>11</sup> remaining participation at general partner Ghełancko GP 2 Spzoo, <sup>12</sup> remaining participation at general partner Ghełancko GP 3 Spzoo, <sup>13</sup> remaining participation at general partner Ghełancko GP 4 Spzoo, <sup>14</sup> remaining participation at general partner Ghełancko GP 5 Spzoo, <sup>15</sup> remaining participation at general partner Ghełancko GP 6 Spzoo, <sup>16</sup> remaining participation at general partner Ghełancko GP 7 Spzoo, <sup>17</sup> remaining participation at general partner Ghełancko GP 8 Spzoo, <sup>18</sup> remaining participation at general partner Ghełancko GP 9 Spzoo, <sup>19</sup> remaining participation at general partner Ghełancko GP 10 Spzoo, <sup>20</sup> remaining participation at general partner Ghełancko GP 11 Spzoo, <sup>21</sup> remaining participation at Budomal Estate (not a Ghełancko company), <sup>22</sup> remaining participation at general partner Ghełancko GP 17 Spzoo.

## 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 2020 r. i 31 grudnia 2019 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:

- Grunt bez wstępnej akceptacji, utrzymywany ze względu na możliwość wzrostu wartości lub o nieokreślonym przeznaczeniu (wartość godziwa ustalana zazwyczaj według metody porównawczej);
- Grunt z wstępną akceptacją, przeznaczony pod działalność deweloperską i inwestycyjną (wartość godziwa według możliwości budowy nadającego się do wynajęcia m<sup>2</sup>, według metody rezydualnej);
- grunt + trwająca budowa (wartość godziwa według metody rezydualnej);
- Gotowe projekty utrzymywane dla celów inwestycyjnych (wartość godziwa w oparciu o metodę dochodową/stopy zwrotu/DCF).

Spółka celowa (SPV)	Nazwa handlowa	Wycena	Kat.	31.12.2020	31.12.2019
---------------------	----------------	--------	------	------------	------------

tys. EUR    tys. EUR

**POLSKA**

Apollo Invest	The Warsaw UNIT	Savills	C	181 094	108 651
Postępu SKA	Postępu Business Park	KNF	B	7 090	7 190
HUB SKA	The Warsaw Unit	KNF	C/D	526 798	373 170
Sobieski SKA	Sobieski Tower	BNP	B	35 095	34 447
Market SKA	Mszczonów Logistics	Man	A	2 770	2 832
SBP SKA	Synergy Business Park, Wrocław	JLL	B	23 459	25 782
Isola SKA	The Bridge (dawniej Bellona Tower)	BNP	D/A	40 700	32 143
Sigma SKA	Wola project (dawniej Chopin + Stixx)	Savills	B/D	46 510	44 335
Vogla SKA	Plac Vogla	Savills	D/A	15 700	16 200
Dahlia SKA	Wołoska 24	KNF	D	56 080	57 890
Synergy SKA	Craft (Katowice)	JLL	A	3 600	3 900
Azira SKA	Nowe Soho (Lodź)	BNP	C	27 199	27 891
Estima SKA	Kreo (Wadowicka Kraków)	BNP	C	10 272	9 121
Prima Bud Sp. z o.o.	Łomianki	Man	C/D	4 523	0
Abisal Sp. z o.o.	Abisal	Cresa	A	25 000	0
Unique SKA	Pl. Grzybowski	KNF	B	35 788	0
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		Man	n/d	19 977	20 677

**RAZEM:**

**1 061 655    764 229**

Legenda: KNF = Knight Frank, JLL = Jones Lang Lasalle, ASB = Asbud, Cresa = Cresa, BNP = BNP Paribas real estate, Savills = Savills, Man = Wycena przez kierownictwo



<b>Stan na 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>566 636</b>
Nabycie nieruchomości	
Późniejsze nakłady	144 134
Przeniesienia	
- Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	
- Pozostałe przeniesienia	
Korekta do wartości godziwej przez wynik finansowy	93 447
Zbycia	-64 386
Wpływ zmian kursów walutowych	3 721
pozostałe	20 677
<b>Stan na 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>764 229</b>

<b>Stan na 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>764 229</b>
Nabycie nieruchomości	19 926
Późniejsze nakłady	166 053
Przeniesienia	
- Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	
- Pozostałe przeniesienia	16 435
Korekta do wartości godziwej przez wynik finansowy	139 329
Zbycia	-6 378
Wpływ zmian kursów walutowych	-37 239
pozostałe	-700
<b>Stan na 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>1 061 655</b>

<i>Kategorie</i>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>Razem</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>31 547</b>	<b>129 128</b>	<b>269 053</b>	<b>136 908</b>	<b>566 636</b>
Nabycie nieruchomości					0
Późniejsze nakłady (*)	2 128	2 448	142 313	966	147 855
Przeniesienia					0
- Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży					0
- Pozostałe przeniesienia		-21 419	21 419		0
Korekta do wartości godziwej	5 200	1 597	86 048	602	93 447
Zbycia				-64 386	-64 386
Pozostałe					0
<b>Stan na 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>38 875</b>	<b>111 754</b>	<b>518 833</b>	<b>74 090</b>	<b>743 552</b>
<b>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</b>					<b>20 677</b>
					<b>764 229</b>
Nabycie nieruchomości	19 926				19 926
Późniejsze nakłady (*)	1 188	2 124	128 856	-3 354	128 814
Przeniesienia					0
- Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży					0
- Pozostałe przeniesienia		8 092		8 343	16 435
Korekta do wartości godziwej	12 081	25 972	97 674	3 602	139 329



Zbycia				-6 378	-6 378
Pozostałe					0
<b>Stan na 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>72 070</b>	<b>147 942</b>	<b>745 363</b>	<b>76 303</b>	<b>1 041 678</b>
<b>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</b>					<b>19 977</b>
					<b>1 061 655</b>

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

W grudniu 2020 roku lokal o powierzchni 2 300 m<sup>2</sup> (ok. 45% całkowitej dostępnej powierzchni) w projekcie handlowym Łomianki został sprzedany firmie prowadzącej sprzedaż detaliczną artykułów spożywczych za cenę 4,3 mln EUR. W wyniku tej transakcji zrealizowano zysk ze zbycia w wysokości 325 tys. EUR.

Z drugiej strony część działki projektu Wołoska 24 została wywłaszczona przez Miasto Stołeczne Warszawa. Wywłaszczenie to nie miało jednak wpływu na wartość godziwą projektu.

W związku z zaawansowaniem procesów deweloperskich projekt handlowy Łomianki oraz projekt Pl. Grzybowski zostały przeniesione z zapasów obejmujących

projekty deweloperskie do nieruchomości inwestycyjnych. Projekt Łomianki to centrum handlowe o powierzchni ok. 5 500 m<sup>2</sup> ze 153 naziemnymi miejscami parkingowymi, którego budowa została zakończona w bieżącym roku i który został oddany do użytku najemcom.

Ponadto w listopadzie 2020 roku Spółka nabyła 50% (plus jeden) udziałów w spółce Abisal Sp. z o.o. we współpracy z partnerem zewnętrznym, uzyskując w ten sposób kontrolę nad spółką i przyszłym projektem. Następnie spółka ta nabyła (pośrednio) prawa do działki w Warszawie pod realizację projektu komercyjnego o powierzchni biurowej i handlowej ok. 42.000 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na wynajem.

Główne nakłady w ciągu roku zostały poniesione na projekty Warsaw HUB i Warsaw Unit.

Więcej informacji na temat salda aktywów z tytułu prawa do użytkowania, które zostały ujęte po raz pierwszy w 2019 r. w związku z zastosowaniem standardu MSSF 16, przedstawiono w Nocie 16.

#### Kwoty ujęte w rachunku zysków i strat obejmują:

##### przychody z najmu

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Przychody z najmu	10 757	8 178

Przychody z najmu w 2020 r. dotyczą czynszu z inwestycji komercyjnych (głównie The Warsaw HUB, Wołoska 24 i Plac Vogla). Wzrost w porównaniu do ubiegłego roku związany jest głównie z przekazaniem w IV kwartale 2020 roku powierzchni wynajmowanych w projekcie The Warsaw HUB poszczególnym najemcom.

#### 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 obejmujące 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 bezzwycynszowe 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 stanowią projekty biurowe (często z powierzchnią handlową na parterze), które wycenia się metodą rezydualną (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 2020 r. przedstawiały się następująco:

- od 4,35% do 8,50% dla projektów polskich w zależności od lokalizacji, specyfiki i charakteru obiektu (wobec 4,25% do 7,50% w zeszłym roku).

Aby określić odpowiednie stopy kapitalizacji (stopy zysku), rzeczoznawcy biorą pod uwagę ostatnie transakcje inwestycyjne w segmencie biurowym i hotelowym w Warszawie, a także oczekiwania inwestorów obecnych na rynku polskim i międzynarodowym.

Średnie stawki czynszu stosowane w wycenach rzeczoznawców przedstawiały się następująco:

- od 12,5 EUR/m kw./miesiąc do 23,0 EUR/m kw./miesiąc dla powierzchni biurowej (wobec 12,5 EUR do 23,0 EUR w zeszłym roku);
- od 8,0 EUR/m kw./miesiąc do 55,0 EUR/m kw./miesiąc dla powierzchni handlowej (wobec 8,30 EUR do 45,0 EUR w zeszłym roku), w zależności od lokalizacji, specyfiki i charakteru obiektu; oraz
- od 13,00 EUR/m kw./miesiąc do 19,0 EUR/m kw./miesiąc dla powierzchni hotelowej.

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 bezzwycynszowe). Średni okres bezzwycynszowy na warszawskim rynku biurowym wynosi obecnie 1,5 miesiąca/rok (dla 5-letnich umów najmu).



## Analiza wrażliwości

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Spółka miała w swoim portfelu kilka nieruchomości inwestycyjnych generujących dochód, których wartość oszacowano na 603 101 tys. EUR (częściowo The Warsaw HUB, Wołoska 24, Wilanów Retail i Łomianki). Wzrost/spadek stopy zwrotu o 100 punktów bazowych przy innych zmiennych na takim samym poziomie spowoduje spadek/wzrost wartości o około 102 465 tys. EUR. Wpływ wrażliwości na stopę zwrotu na wartość nieruchomości inwestycyjnych wynika głównie z częściowego oddania do użytku projektu Warsaw HUB w IV kwartale 2020 roku.

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 2020 r. wynosiły 78 375 tys. EUR (94 229 tys. EUR na dzień 31 grudnia 2019 r.).

Wartość bilansowa (według kosztu) na 31 grudnia 2020 r. — tys. EUR	Wartość bilansowa (według kosztu) na 31 grudnia 2019 r. — tys. EUR
--	---

#### PROJEKTY POLSKIE

	Wartość bilansowa (według kosztu) na 31 grudnia 2020 r. — tys. EUR	Wartość bilansowa (według kosztu) na 31 grudnia 2019 r. — tys. EUR
GROEN/Konstancin	6 053	5 656
Foksal 13/15	23 484	36 234
Port Żerański	3 662	3 579
Erato (Danilowiczowska)	3 472	3 627
Pattina Invest - Piaseczno	3 161	2 962
P.I.B. Sp. z o.o. (Góra Kalwania)	3 180	3 017
Innovation Bud Bis (dawniej Signal)	21	23
Unique SKA (Pl. Grzybowski)	-	8 228
Garden Station SP. z o.o.	1 343	1 372
Tillia/ Flisac	21 017	11 798
Prima Bud/ Łomianki	-	8 424
Kemberton	4 824	5 932
Abisal	2 638	-
Isola – część mieszkaniowa	1 467	
Azalia	162	
ROU – Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	2 968	3 293
Pozostałe	923	84
<b>RAZEM POLSKA</b>	<b>78 375</b>	<b>94 229</b>

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie zmniejszył się w porównaniu z poprzednim rokiem o 15 854 tys. EUR. Główne zmiany dotyczyły:

- stanu projektu Foksal 13/15 (-12 750 tys. EUR do 23 484 tys. EUR) w związku z przekazaniem projektu do użytkowania i związany z tym ujęciem (sprzedaży i) kosztu własnego sprzedaży;
- projektu Flisac (+9 219 tys. EUR do 21 017 tys. EUR) w związku z postępowaniem realizacji robót budowlanych;
- nabycia działki dla projektu Abisal (+2 638 tys. EUR) we współpracy z podmiotem zewnętrznym, w celu realizacji projektu komercyjnego o powierzchni biurowej i handlowej ok. 42 000 m<sup>2</sup>. Część działki ma być sprzedana w krótkim okresie, w związku z tym jest prezentowana w zapasach.
- przeniesienia projektów Łomianki i Unique (łącznie 16 996 tys. EUR) do Nieruchomości inwestycyjnych.



Pozostałe zmiany wynikają z działalności deweloperskiej dotyczącej kilku innych bieżących projektów. W Notach 6 i 16 przedstawiono również informacje na temat zaktualizowanej wartości aktywów z tytułu prawa do użytkowania (2 968 tys. EUR na dzień 31 grudnia 2020 r.) zgodnie z MSSF 16.

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

Więcej informacji przedstawiono w punkcie 3.

Więcej informacji na temat salda aktywów z tytułu prawa do użytkowania, które zostały ujęte w związku z zastosowaniem po raz pierwszy standardu MSSF 16, przedstawiono w Nocie 16.

#### 8. Jednostki wyceniane metodą praw własności

Wartość udziałów w jednostkach wycenianych metodą praw własności wynosi 0,1 tys. EUR i dotyczą (50-procentowego) udziału w spółce P22 Łódź Sp. z o.o, która jest związana z działką przeznaczoną pod przyszłą realizację projektu biurowego.

Główne pozycje bilansu oraz rachunku zysków i strat tej jednostki są następujące:

<b>2020:</b>	<b>P22 Łódź</b>
Aktywa obrotowe	3 109
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1
Aktywa trwałe	0
Zobowiązania krótkoterminowe	610
k-term. zob. fin. (z wył. zob. z tyt. dostaw i usług oraz pozost. zob. i rezerw)	606
Zobowiązania długoterminowe	2 690
d-term. zob. fin. (z wył. zob. z tyt. dostaw i usług oraz pozost. zob. i rezerw)	2 689
Przychody	7
Zysk przed opodatkowaniem	-17
obciążenia (-) lub zyski (+) z tytułu podatku dochodowego	-4
Zysk za rok obrotowy	-21

<b>2019:</b>	<b>P22 Łódź</b>
Aktywa obrotowe	3 279
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty	107
Aktywa trwałe	3
Zobowiązania krótkoterminowe	655
k-term. zob. fin. (z wył. zob. z tyt. dostaw i usług oraz pozost. zob. i rezerw)	491
Zobowiązania długoterminowe	2 812
d-term. zob. fin. (z wył. zob. z tyt. dostaw i usług oraz pozost. zob. i rezerw)	2 812
Przychody	8
Strata przed opodatkowaniem	-12
obciążenia (-) lub zyski (+) z tytułu podatku dochodowego	4
Strata za rok obrotowy	-8





## 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	31.12.2020	31.12.2019
<b>Długoterminowe</b>			
Należności od podmiotów powiązanych	28.3	353 083	327 403
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		12 231	5 074
<b>Razem należności długoterminowe i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne</b>		<b>365 314</b>	<b>332 477</b>

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 2020 r. przedstawiały się następująco: Euribor/Libor + 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 Comm. VA, jednostce dominującej w stosunku do 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 2020 r. obejmowały głównie:

- Kwoty zatrzymane w związku z główną umową najmu i gwarancją najmu w odniesieniu do zbycia Marynarska 12/T-Mobile Office Park: 267 tys. EUR
- Skapitalizowane okresy beczynszowe i opłaty agencyjne na poziomie Apollo Invest Sp. z o.o. w związku z wynajmem projektu Warsaw Unit: 1 321 tys. EUR
- Skapitalizowane okresy beczynszowe i opłaty agencyjne na poziomie Dahlia SKA w związku z wynajmem projektu Wołoska 24: 923 tys. EUR
- Skapitalizowane okresy beczynszowe i opłaty agencyjne na poziomie The Hub SKA w związku z wynajmem projektu HUB: 6 878 tys. EUR
- Pozostałe należności z tytułu pożyczek: 2 842 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	31.12.2020	31.12.2019
<b>Krótkoterminowe</b>			
Należności od podmiotów powiązanych	28,3	79	29
Należności od pozostałych podmiotów		7 774	2 704
Pomniejszone o: odpisy na należności wątpliwe (rezerwę na należności nieściągalne)		0	0
Należności z tytułu dostaw i usług netto		<hr/> 7 853	<hr/> 2 733
Pozostałe należności		3 912	4 930
Należności krótkoterminowe od podmiotów powiązanych	28,3	116 263	110 125
Należności z tytułu VAT		8 791	15 188
Rozliczenia międzyokresowe czynne		833	2 055
Należności z tytułu odsetek		47 799	36 547
<b>Razem krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności</b>		<hr/> <b>185 451</b>	<hr/> <b>171 578</b>

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.

Nierozliczone saldo należności krótkoterminowych od podmiotów powiązanych (łącznie 116 263 tys. EUR) dotyczy głównie Grupy Ghelamco (111 761 tys. EUR), Tallink Investments (2 473 tys. EUR) oraz Ghelamco European Property Fund (2 028 tys. EUR) i obejmuje krótkoterminowe lokaty nadwyżek środków finansowych Spółki.

Rozliczenia międzyokresowe czynne

Rozliczenia międzyokresowe czynne w bieżącym roku obejmują w całości zaliczki na poczet prowadzonych prac budowlanych w projekcie biurowym Kreo w Krakowie, natomiast rozliczenia międzyokresowe czynne w roku ubiegłym dotyczą głównie projektów mieszkaniowych Foksal i Flisac realizowanych w Warszawie.

Należności z tytułu odsetek

Saldo należności z tytułu odsetek obejmuje należności z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych w kwocie 45 341 tys. EUR. Zmiany w stosunku do ubiegłego roku wynikają ze znaczącego poziomu nierozliczonych sald należności od podmiotów powiązanych oraz terminów spłaty należnych odsetek.

Należności z tytułu VAT

Saldo nierozliczone na dzień 31 grudnia 2020 r. dotyczy należności z tytułu VAT związanych głównie z następującymi projektami: the Warsaw UNIT, the Warsaw HUB, Wołoska 24, Flisac, Plac Vogla i Prochownia Łomianki.



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 2020 r. i 2019 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 2020 r. i 31 grudnia 2019 r. nie ujęto nierozliczonych sald dotyczących wartości rynkowej instrumentów pochodnych.

Zobacz również punkt 2.1.1 powyżej.

#### 11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	39 163	64 539

Środki pieniężne na rachunkach bankowych są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych opartych na stopach dla dziennych depozytów bankowych. Depozyty krótkoterminowe mogą dotyczyć różnych okresów nieprzekraczających 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.



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

	31.12.2020	31.12.2019
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 2020 r. bezpośrednimi akcjonariuszami Spółki byli:

- **Ghelamco Group Comm VA** (Belgia) — 100%

### 12.1 Wypłata dywidend przez Spółkę

W 2020 r. i 2019 r. nie zadeklarowano ani nie wypłacono żadnej dywidendy.

### 12.2 Udziały niekontrolujące

	31.12.2020	31.12.2019
Stan na początek roku	11	7
Udział w zysku za rok	1 847	
Zwiększenia/zmniejszenia	269	4
<b>Stan na koniec roku</b>	<b>2,127</b>	<b>11</b>

Zwiększenie stanu Udziałów niekontrolujących związane jest głównie z nabyciem w bieżącym roku spółki Abisal.

13. Kapitały rezerwowe i zyski zatrzymane
---

Kapitały rezerwowe i zyski zatrzymane na dzień bilansowy przedstawiały się następująco:

	Skumulowany kapitał rezerwowy z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych	Zyski zatrzymane
Stan na 1 stycznia 2019 r.	877	229 043
Skumulowane różnice z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych (CTA)	2 338	
Wypłata dywidend dla faktycznych akcjonariuszy		
Zmiana zakresu konsolidacji		-122
Pozostałe		7
Zysk za rok		81 740
<b>Stan na 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>3 215</b>	<b>310 668</b>
	Skumulowany kapitał rezerwowy z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych	Zyski zatrzymane
Stan na 1 stycznia 2020 r.	3 215	310 668
Skumulowane różnice z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych (CTA)	10 634	
Wypłata dywidend dla faktycznych akcjonariuszy		
Zmiana zakresu konsolidacji		-337
Pozostałe		13
Zysk za rok		97 950
<b>Stan na 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>13 849</b>	<b>408 294</b>



## 14. Oprocentowane kredyty i pożyczki

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Długoterminowe</b>		
Kredyty bankowe — zmienna stopa procentowa 14.1	363 122	231 601
Pozostałe kredyty i pożyczki – Obligacje 14.2	225 656	164 527
Pozostałe kredyty i pożyczki – inne 14.3	18 364	8 444
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego 16	21 304	21 792
	<b>628 446</b>	<b>426 364</b>
<b>Krótkoterminowe</b>		
Kredyty bankowe — zmienna stopa procentowa 14.1	13 805	13 016
Pozostałe kredyty i pożyczki – obligacje 14.2	28 737	61 445
Pozostałe kredyty i pożyczki – inne 14.3	36 013	14 522
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego 16	1 641	2 185
	<b>80.196</b>	<b>91 168</b>
<b>RAZEM</b>	<b>708 642</b>	<b>517 532</b>

## 14.1 Kredyty bankowe

W ciągu roku Spółka uzyskała nowe zabezpieczone kredyty bankowe w EUR i w PLN oraz wykorzystwała istniejące linie kredytowe na łączną kwotę 147.2 mln EUR, wszystkie oprocentowane w oparciu o stopy Euribor i Wibor. Z drugiej strony w wyniku spłat i refinansowania na kwotę 14,9 mln EUR, po odliczeniu przedłużenia różnych kredytów i pożyczek, łączna kwota kredytów bankowych do spłaty wynosi 376,9 mln EUR (wobec 244,6 mln EUR na dzień 31.12.2019).

## Kredyty bankowe

<b>Stan na 1 stycznia 2020 r.</b>	<b>244 617</b>
Spłata kredytów bankowych	-14 859
Wpływy z kredytów i pożyczek	147 169
Pozostałe	0
<b>Stan na 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>376 927</b>

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 5-letnie) 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 2020 r. Spółka dysponowała kredytami bankowymi do wykorzystania na łączną kwotę 114,4 mln EUR, co wynika jedynie z umowy o kredyt budowlany w wysokości 300,0 mln EUR na sfinansowanie budowy projektu Warsaw HUB (projektu biurowo-hotelowo-handlowego), a także z umowy o kredyt budowlany w wysokości 135,9



mln EUR na sfinansowanie budowy projektu Warsaw Unit. Umowa na finansowanie projektu Warsaw HUB została przedłużona i podwyższona w marcu 2020 roku (z 221 mln EUR do 300 mln EUR).

W trakcie 2020 roku nastąpiła całkowita spłata pozostałej części kredytu bankowego związanego z projektem mieszkaniowym Foksal (-6 921 tys. KEUR), w związku ze sprzedażą dokonaną w bieżącym roku.

Jeśli chodzi o niespłacone kredyty krótkoterminowe, należy dodać, że w 2021 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).

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

	31.12.2020				31.12.2019			
	<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	18 925	142 099	219 235	380 259	18 091	204 276	-	222 367
Kredyty inwestycyjne	3 942	31 739	-	35 681	2 154	35 807	-	37 961
<b>Razem</b>	<b>22 866</b>	<b>173 839</b>	<b>219 235</b>	<b>415 941</b>	<b>20 245</b>	<b>240 083</b>	<b>0</b>	<b>260 328</b>
Udział procentowy	5%	42%	53%	100%	8%	92%	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 (choć element zmienny we wzorze na stopę procentową jest określony na okres nieprzekraczający jednego roku).

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Spółka posiadała dwa niespłacone kredyty inwestycyjne:

- Dahlia SKA: Kredyt w wysokości 33 246 tys. EUR udzielony przez Deutsche Hypothekbank, oprocentowany w oparciu o stawkę Euribor 3M (+ marża w wys. +1,50%). Zadłużenie w obsłużwane jest z przychodów z najmu nieruchomości (Wołoska 24).
- Vogla SKA: Kredyt w wysokości 2 135 tys. EUR udzielony przez Bank BGZ BNP Paribas, oprocentowany w oparciu o stawkę Euribor 1M (+ marża w wysokości 2,75%). Zadłużenie w pełni obsłużwane jest z przychodów z najmu nieruchomości (Wilanów Retail).

W zależności od projektu i zabezpieczenia wymaganego przez bank w Polsce obowiązują następujące marże na stopy zmienne: od 1,25% do 3,90%.

Średnia marża	Kredyt na zakup gruntu		Kredyt budowlany		Kredyt inwestycyjny	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Polska	nie dotyczy	nie dotyczy	2,95%-3,9%	2,6%-4,6%	1,50%-2,75%	1,50%-2,75%



### 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 2020 r. o 3 110 tys. EUR. Powyższa analiza wrażliwości nie uwzględnia kosztów finansowania zewnętrznego, które zostały aktywowane.

14.2 Inne kredyty i pożyczki – Obligacje (254 393 tys. EUR, w tym długoterminowe: 225 656 tys. EUR, krótkoterminowe: 28 737 tys. EUR).

w tys. EUR

	Polska
Stan na 1 stycznia 2020 r.	225 972
Spłata pozostałych kredytów i pożyczek	-58,357
Wpływy z pozostałych kredytów i pożyczek	106,156
Pozostałe (różnice kursowe z przeliczenia, koszty)	-19 378
Stan na 31 grudnia 2020 r.	254 393

W dniu 27 lutego 2020 r. Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) zatwierdziła nowy Prospekt Emisyjny Bazowy Ghelamco Invest Sp. z o.o. w związku z nowym Programem Emisji Obligacji (nr VIII) na maksymalną kwotę 350 000 tys. PLN.

Spółka w ciągu bieżącego roku (w dniach 3 stycznia, 10 stycznia, 8 kwietnia, 16 lipca, 31 lipca, 12 sierpnia, 25 września, 30 września oraz 16 grudnia 2020 roku, za pośrednictwem Ghelamco Invest Sp. z o.o.) w ramach realizowanych programów wyemitowała obligacje (transza PR, PQ, PPO, PPP1, PPP2, PPR, PPP3, PPP4, PS, PPS oraz PT) na łączną kwotę 489 889 tys. PLN. Obligacje te zostały wyemitowane na okres 3-3,5 lat i są oprocentowane według stawki WIBOR 6 miesięcy + marża w wysokości od 4,30% do 5,0% lub według stałej stawki od 5,0% do 6,1%. Serie obligacji są zabezpieczone gwarancją udzieloną przez Granbero Holdings Ltd.

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 269 307 tys. PLN.

Wpływ zmian kursu PLN/EUR na zmiany netto stanu obligacji pozostających w obiegu wynosi 17,8 mln EUR (ujemny).

Łączne saldo obligacji pozostających w obiegu na dzień bilansowy (254 393 tys. EUR) odpowiada wartości emisji (1 202,4 mln PLN) pomniejszonej o skapitalizowane koszty emisji, które są amortyzowane przez okres ważności obligacji.

Po zakończeniu roku, 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%; oraz
- 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%.

W marcu 2021 r. nastąpił przedterminowy wykup kilku serii obligacji (PG, PK i PL) na łączną kwotę 125 411 tys. PLN.

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

	31.12.2020				31.12.2019			
	<1 roku	od 2 do 5 lat	>5 lat	razem	<1 roku	od 2 do 5 lat	>5 lat	razem
obligacje	43 642	245 139	0	288 782	75 911	178 979	0	254 890
<b>Razem</b>	<b>43 642</b>	<b>245 139</b>	<b>0</b>	<b>288 782</b>	<b>75 911</b>	<b>178 979</b>	<b>0</b>	<b>254 890</b>
Udział procentowy	15%	85%	0%	100%	30%	70%	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 2020 r. o 2 455 tys. EUR.

14.3 Inne kredyty i pożyczki – Pozostałe (54 377 tys. EUR, w tym długoterminowe: 18 364 tys. EUR, krótkoterminowe: 36 013 tys. EUR).

#### 31.12.2020

Inne kredyty i pożyczki na dzień 31 grudnia 2020 r. obejmowały następujące salda wobec podmiotów powiązanych:

- Peridot SL: 2 235 tys. EUR
- Salamanca Capital Services: 1 259 tys. EUR
- Ghelamco Poland Sp. z o.o.: 4 890 tys. EUR

Jak również:

- pożyczkę długoterminową w kwocie 10 000 tys. EUR udzieloną przez inwestora zewnętrznego w związku z określonymi projektami polskimi, zapadającą 31 marca 2022 r., oprocentowaną według stopy 6%;
- pożyczki krótkoterminowe w kwocie 18 000 tys. EUR udzielone przez inwestorów zewnętrznych w związku z określonymi projektami polskimi, zapadające w połowie 2021 r., oprocentowane według stóp wynoszących od 6,75% do 7,20%;
- pożyczkę krótkoterminową w kwocie 3 250 tys. EUR udzieloną przez inwestora zewnętrznego w związku z określonym polskim projektem.
- pożyczkę krótkoterminową w kwocie 13 680 tys. EUR udzieloną przez partnera w nowo nabytym projekcie dotyczącym gruntu.





**31.12.2019 – 22 966 tys. EUR**

Inne kredyty i pożyczki na dzień 31 grudnia 2019 r. obejmowały następujące salda wobec podmiotów powiązanych:

- Peridot SL: 2 294 tys. EUR
- Salamanca Capital Services: 1 259 tys. EUR
- Ghelamco Poland Sp. z o.o.: 4 890 tys. EUR

Jak również:

- pożyczkę krótkoterminową w kwocie 11 000 tys. EUR udzieloną przez inwestora zewnętrznego w związku z określonymi projektami polskimi, zapadającą 30 czerwca 2020 r., oprocentowaną według stopy 5,50%;
- pożyczkę krótkoterminową w kwocie 3 522 tys. EUR udzieloną przez inwestora zewnętrznego w związku z określonym polskim projektem.

**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, spowodowałby obniżenie/zwiększenie zysku brutto za 2020 r. o 84 tys. EUR.

14.4 Zobowiązania z tytułu leasingu (22 945 tys. EUR, w tym długoterminowe: 21 304 tys. EUR, krótkoterminowe: 1 641 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:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Do 1 roku	3 165	2 177
Od 1 roku do 5 lat	6 950	6 781
Powyżej 5 lat	117 106	116 269
	<b>127 221</b>	<b>125 227</b>

**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 1 202,4 mln PLN na dzień 31 grudnia 2020 r.).

Na dzień 31 grudnia 2020 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 27.1.

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)	31.12.2020				
	FVTPL	FVOCI	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe			233	233	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			365 314	365 314	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania			-	-	2
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			176 657	176 657	2
Instrumenty pochodne			-	-	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			39 163	39 163	2
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>581 367</b>	<b>581 367</b>	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			363 122	363 122	2
Obligacje			225 656	225 514	1
Inne kredyty i pożyczki			32 043	32 043	2
Zobowiązania z tytułu leasingu			21 304	21 304	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			13 805	13 805	2
Obligacje			28 737	28 720	1
Inne kredyty i pożyczki			22 333	22 333	2
Zobowiązania z tytułu leasingu			1 641	1 641	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			14 535	14 535	2
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>723 176</b>	<b>723 017</b>	



Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR)	31.12.2019				
	FVTPL	FVOCI	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe			302	302	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			332 477	332 477	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania			-	-	2
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			156 363	156 363	2
Instrumenty pochodne			-	-	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			64 539	64 539	2
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>553 681</b>	<b>553 681</b>	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			231 601	231 601	2
Obligacje			164 527	165 442	1
Inne kredyty i pożyczki			8 444	8 444	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			21 792	21 792	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			13 016	13 016	2
Obligacje			61 445	61 860	1
Inne kredyty i pożyczki			14 522	14 522	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			2 185	2 185	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			43 289	43 289	2
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>560 821</b>	<b>562 151</b>	

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 terminowych 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 godziwą 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 nocie 9.1.

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:

<b>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16</b>			
W tys. EUR	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania – Nieruchomości inwestycyjne	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania – Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	Razem
<b>01.01.2019 – początkowe ujęcie</b>	<b>20 137</b>	<b>3 161</b>	<b>23 298</b>
Zwiększenie (nowe)	68	4	72
Zmniejszenie	0	0	0
Aktualizacja wyceny	472	130	602
Różnice kursowe	0	0	0
<b>31.12.2019</b>	<b>20 677</b>	<b>3 295</b>	<b>23 972</b>
Zwiększenie (nowe)	1 524	95	1 620
Zmniejszenie	0	-48	-48
Aktualizacja wyceny	-629	-118	-748
Różnice kursowe	-1 597	-254	-1 851
<b>31.12.2020</b>	<b>19 977</b>	<b>2 968</b>	<b>22 945</b>

<b>Zobowiązania z tytułu leasingu ujęte zgodnie z MSSF 16</b>			
	Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	Razem
<b>01.01.2019 – początkowe ujęcie</b>	<b>21 742</b>	<b>1 556</b>	<b>23 298</b>
Zwiększenie (nowe)	64	8	72
Płatności	0	-1 083	-1 083
Zmniejszenie	0	0	0
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu (*)	1 685	0	1 685
Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term.	-1 704	1 704	0
Różnice kursowe	0	0	0
<b>31.12.2019</b>	<b>21 787</b>	<b>2 185</b>	<b>23 972</b>
Zwiększenie (nowe)	1 549	71	1 620
Spłata	0	-811	-811
Zmniejszenie	-48	0	-48
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu (*)	63	0	63
Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term.	-365	365	0
Różnice kursowe	-1 682	-169	-1 851
<b>31.12.2020</b>	<b>21 304</b>	<b>1 641</b>	<b>22 945</b>

(\*): 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 2020 roku średnia długość okresu najmu wynosi ok. 78 lat 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 pożyczycić 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 rezerwy z tytułu podatku odroczonego kompensuje się, jeżeli istnieje możliwe do 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	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 500	2 360
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-61 680	-39 657
<b>RAZEM</b>	<b>-58 180</b>	<b>-37 297</b>



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
<b>Stan na 1 stycznia 2019 r.</b>	<b>-16 142</b>	<b>-12 420</b>	<b>5 324</b>	<b>-</b>
Ujęte w rachunku zysków i strat	-12 082	1 712	-3 574	
Ujęte w innych całkowitych dochodach				
Ujęte bezpośrednio w kapitale własnym				
Przejęte z kapitału własnego do zysków lub strat				
Przejęcia				
Zbycia				
Pozostałe		-115		
<b>Stan na 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>-28 224</b>	<b>-10 823</b>	<b>1 750</b>	<b>-</b>
Ujęte w rachunku zysków i strat	-25 911	-366	4 750	
Ujęte w innych całkowitych dochodach				
Ujęte bezpośrednio w kapitale własnym				
Przejęte z kapitału własnego do zysków lub strat				
Przejęcia				
Zbycia				
Pozostałe		645		
<b>Stan na 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>-54 136</b>	<b>-10 544</b>	<b>6 500</b>	<b>-</b>

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.

Obciążenie z tytułu podatku odroczonego dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w bieżącym roku jest w całości związane z ujętymi korektami wartości godziwej. Na ubiegłoroczną kwotę związaną z nieruchomościami inwestycyjnymi ujętą w rachunku zysków i strat za 2019 składały się:

- obciążenie z tytułu odroczonego podatku w wysokości 16 965 tys. EUR
- zysk w wysokości 4 883 tys. EUR wynikający z rozwiązania rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku ze sprzedażą projektów .BIG oraz Wronia.

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

	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa z tytułu podatku odroczonego od niewykorzystanych strat podatkowych	4 188	7 714
Aktywa z tytułu podatku odroczonego od niewykorzystanych odliczeń podatkowych		
<b>RAZEM</b>	<b>4 188</b>	<b>7 714</b>

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 spowodowałyby zasadniczo żadnego obciążenia podatkowego.



## 18. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

Pozostałe zobowiązania długoterminowe dotyczą w znacznej części (6 675 tys. EUR) zaliczek związanych z pracami budowlanymi przy projektach Warsaw HUB i Warsaw Unit.

Saldo z ubiegłego roku dotyczyło głównie rozliczeń międzyokresowych przychodów (2 088 tys. EUR) związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych w projekcie Flisac oraz zaliczek (2 468 tys. EUR) związanych z pracami budowlanymi w projekcie Warsaw HUB.

## 19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

	<b>31.12.2020</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług: podmioty pozostałe	7 527
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług: podmioty powiązane	1 065
Zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	-
Różne zobowiązania krótkoterminowe	7 694
Przychody przyszłych okresów	17 577
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	14
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>33 877</b>

	<b>31.12.2019</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług: podmioty pozostałe	6 523
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług: podmioty powiązane	31 110
Zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	-
Różne zobowiązania krótkoterminowe	6 243
Przychody przyszłych okresów	12 344
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	48
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem</b>	<b>56 268</b>

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 2020 r. zobowiązania z tytułu dostaw i usług obejmowały kwotę 1 065 tys. EUR wobec podmiotów powiązanych (wobec 31 110 tys. EUR w zeszłym roku), jak poniżej:

- Safe Invest Sp. z o.o.: 293 tys. EUR (1 676 tys. EUR w zeszłym roku);
- Ghelamco Poland Sp. z o.o.: zero tys. EUR (28 890 tys. EUR w zeszłym roku);
- Pozostałe: 772 tys. EUR (544 tys. EUR w zeszłym roku).

Saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych uległo znacznemu zmniejszeniu w porównaniu do roku ubiegłego, głównie w związku ze spadkiem salda zobowiązań wobec Ghelamco Poland, które zostało w całości uregulowane na koniec 2020 roku. Saldo zobowiązań z poprzedniego roku dotyczyło głównie prac budowlanych przy projektach realizowanych w ostatnich miesiącach roku (głównie The Warsaw HUB i Warsaw Unit).

Różne zobowiązania krótkoterminowe obejmują głównie zobowiązania z tytułu odsetek (5 218 tys. EUR, głównie na rzecz podmiotów pozostałych), rezerwy na gwarancje najmu (700 tys. EUR), zobowiązania z tytułu VAT (966 tys. EUR) oraz niektóre bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów i inne.

Saldo nierozliczonych przychodów przyszłych okresów dotyczy głównie przychodów przyszłych okresów ze sprzedaży projektu mieszkaniowego Flisac (15 287 tys. EUR wobec 0 EUR w poprzednim roku) oraz ze sprzedaży projektu mieszkaniowego Flisac (2 000 tys. EUR wobec 12 045 tys. EUR w poprzednim roku), a także części odroczonego przychodów z tytułu czynszu z projektów komercyjnych. Znaczący wzrost salda w przypadku projektu Flisac wynika głównie z postępów (w zakresie komercjalizacji i prac budowlanych) w realizacji projektu. Zmniejszenie salda dotyczącego projektu Foksal wynika z bieżącego przekazywania projektu do użytkowania i związanego z tym ujęcia przychodów (i kosztu własnego sprzedaży).

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

Nieuregulowane zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego (1 930 tys. EUR) dotyczą głównie podatku dochodowego do zapłaty na Cyprze.

## 21. Przychody

**Przychody pochodzą głównie z następujących źródeł:**

	w tys. EUR	31.12.2020	31.12.2019
Sprzedaż inwestycji mieszkaniowych		20 224	950
Przychody z najmu		10 757	8 178
<b>PRZYCHODY OGÓŁEM</b>		<b>30 981</b>	<b>9 128</b>

Przychody z inwestycji mieszkaniowych na dzień 31 grudnia 2020 r. dotyczą w całości przekazania do użytkowania sprzedanych mieszkań w projekcie Foksal (20 224 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 sprzedaży pozostałych lokali mieszkaniowych (i kilku komercyjnych) w projekcie Woronicza Qbik.

Przychody z tytułu najmu na dzień 31 grudnia 2020 roku dotyczą czynszu z inwestycji komercyjnych (głównie Warsaw HUB, Wołoska 24 i Wilanów Retail). Wzrost w stosunku do roku ubiegłego związany jest głównie z zakończeniem i oddaniem do użytku projektu Warsaw HUB w III kw. 2020 roku.

**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	31.12.2020	31.12.2019
Przyszłe minimalne przychody z najmu:			
Poniżej 1 roku		16 566	9 793
Od 1 roku do 2 lat		23 272	20 752
Od 2 do 3 lat		32 344	28 358
Od 3 do 4 lat		34 278	31 432
Od 4 do 5 lat		33 423	30 859
Powyżej 5 lat		144 636	194 858
<b>PRZYSZŁE MINIMALNE PRZYCHODY Z NAJMU RAZEM</b>		<b>284 519</b>	<b>316 052</b>

Wartość przyszłych minimalnych przychodów z najmu zmniejszyła się istotnie w porównaniu z poprzednim rokiem – o 31 533 tys. EUR do 284 519 tys. EUR. Spadek ten wynika głównie z anulowania umowy z WeWork w projekcie Warsaw HUB, co zostało częściowo skompensowane wzrostem minimalnych przychodów z najmu dla projektu Warsaw UNIT w związku z rozszerzeniem umowy przez najemcę, firmę Warta, w 2020 roku.



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

**Pozostałe przychody operacyjne i koszty operacyjne w 2020 r. i 2019 r. obejmują następujące pozycje:**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>		
Zysk netto ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej	325	4 548
Pozostałe	6 683	2 118
Zysk netto ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych		
<b>łącznie:</b>	<b>7 008</b>	<b>6 666</b>

Zysk ze zbycia w bieżącym roku dotyczy zysku ze sprzedaży lokalu o powierzchni 2 300 m<sup>2</sup> (ok. 45% całkowitej dostępnej powierzchni) w projekcie handlowym Łomianki na rzecz sieci handlowej z branży spożywczej, za cenę sprzedaży wynoszącą 4,3 mln EUR. W pozostałej części pozostałe przychody operacyjne dotyczą głównie rozliczenia z najemcami kosztów aranżacji pomieszczeń w projektach Warsaw HUB i Unit oraz zysku ze zbycia spółki RE Commercial Services Sp. z o.o. (658 tys. EUR) na rzecz Hanseta Holding Ltd.

Pozostałe przychody operacyjne za poprzedni rok obejmowały głównie zyski ze sprzedaży projektów .BIG i Wronia w wysokości odpowiednio 2 236 tys. EUR i 2 210 tys. EUR. Dodatkowo uwzględniono dodatnią korektę ceny zakupu w wysokości 192 tys. EUR dotyczącą sprzedaży projektu Przystanek mBank z 2017 roku. Uwzględniono również pewne koszty refakturowane na podmioty powiązane (1 194 tys. EUR).

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych</b>	139 329	93 447

Korekty wartości godziwej w roku 2020 wynoszą 139 329 tys. EUR (wobec 93 447 tys. EUR w poprzednim roku). Wynikają one głównie z kontynuowanych w bieżącym roku działań inżynierskich, deweloperskich, budowlanych oraz w zakresie wynajmu w połączeniu ze zmianą warunków rynkowych (zmiana wysokości zysku i czynszu). Główne korekty wartości godziwej zostały dokonane w odniesieniu do projektów: Warsaw HUB (90 229 tys. EUR), Warsaw Unit (8 940 tys. EUR), The Bridge (dawniej Bellona Tower) (7 894 tys. EUR), Wołoska 24 (3 138 tys. EUR), Abisal (5 074 tys. EUR) oraz TSKZ/Teatr Żydowski (27 142 tys. EUR). W przypadku pozostałych projektów odnotowano ogólną, nieznacznie ujemną korektę wartości godziwej w wysokości 3,1 mln EUR, w związku z wpływem pandemii COVID-19 na główne parametry wyceny (głównie stopy zwrotu).



	2020	2019
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>		
Podatki i opłaty	996	399
Koszty ubezpieczenia	105	106
Koszty audytów, obsługi prawnej i podatkowej	1 282	1 736
Promocja	273	375
Koszty sprzedaży / pośrednictwa	1 255	1 351
Koszty gwarancji najmu	742	3 100
Koszty utrzymania i napraw (projektów)	2 761	1 491
Koszty operacyjne z podmiotami powiązanymi	10 424	2 257
Różne	1 076	-
<b>Razem:</b>	<b>18 914</b>	<b>10 815</b>

Pozostałe koszty operacyjne wzrosły istotnie o 8 099 tys. EUR do 18 914 tys. EUR. Wynika to głównie ze wzrostu kosztów działalności operacyjnej związanej z podmiotami powiązanymi. Relatywnie wysokie w bieżącym roku koszty operacyjne związane z podmiotami powiązanymi dotyczyły głównie kosztów wykończenia pomieszczeń (głównie w związku z realizacją projektów Warsaw HUB oraz Unit) poniesionych przez Ghelamco Poland Sp. z o.o., które z kolei zostały refakturowane na najemców (poprzez pozostałe przychody operacyjne).

Z kolei koszty gwarancji najmu uległy zmniejszeniu po częściowym rozwiązaniu rezerwy na gwarancje najmu (o 1 155 tys. EUR do 700 tys. EUR), w związku z wynajęciem dotychczas wolnych powierzchni w sprzedawanych projektach.

Wzrost kosztów utrzymania i napraw o 1 270 tys. EUR do 2 761 tys. EUR związany jest głównie z oddaniem do użytku w trakcie roku projektów Foksal (mieszkaniowy) i Warsaw HUB (komercyjny).

Koszty sprzedaży/ pośrednictwa w bieżącym roku związane są głównie z nowymi umowami najmu w projekcie Warsaw HUB, przedłużonymi umowami najmu w projekcie Wołoska 24 oraz sprzedażą lokali mieszkalnych w projektach Flisac i Foksal, podczas gdy koszty sprzedaży/ pośrednictwa w ubiegłym roku związane były głównie ze sprzedażą projektów .BIG i Wronia.



## 23. Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Zmiana stanu zapasów	1 922	21 394
Zakupy (*)	-16 329	-20 832
	<b>-14 407</b>	<b>562</b>

(\*) 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 170 579 tys. EUR (wobec 126 994 tys. EUR w 2019 r.).

## 24. Przychody i koszty finansowe

Przychody i koszty finansowe obejmują różne pozycje, jak poniżej:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Dodatnie różnice kursowe		708
Przychody z tytułu odsetek	13 815	12 982
Inne przychody finansowe		
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>13 815</b>	<b>13 690</b>
Koszty z tytułu odsetek	-10 522	-5 341
Inne koszty z tytułu odsetek i koszty finansowe	-5 727	-4 192
Ujemne różnice kursowe	-17 787	-4 023
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>-34 036</b>	<b>-13 556</b>

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

Należy zauważyć, że powyższe wartości za 2020 i 2019 r. nie obejmują kosztów z tytułu odsetek związanych z (nieukończonymi) nieruchomościami inwestycyjnymi, ponieważ zostały one skapitalizowane bezpośrednio w nieruchomościach inwestycyjnych. Dotyczy to kwoty 15 400 tys. EUR (wobec 16 622 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. Znaczący wzrost kosztów z tytułu odsetek związany jest głównie z oddaniem do użytku projektu Warsaw HUB. 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 63 tys. EUR). Więcej informacji na ten temat przedstawiono w Nocie 16.

Należy wspomnieć, że główna część różnic kursowych jest niezrealizowana (i dotyczy przeliczenia niespłaconych kredytów bankowych (w EUR) po kursie spotowym). Różnice kursowe odzwierciedlają sytuację na koniec roku i mogą ulec istotnej zmianie w zależności od zmiany kursu wymiany EUR/PLN. Ujemne różnice kursowe (17 798 tys. EUR) wynikają głównie z osłabienia się PLN w stosunku do EUR (związane głównie z przewalutowaniem po kursie kasowym kredytów bankowych (w EUR) pozostających do spłaty w polskich podmiotach).

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:

	31.12.2020	31.12.2019
Bieżąca część podatku dochodowego	1 515	2 466
Podatek odroczony	21 527	13 944
<b>Razem</b>	<b>23 042</b>	<b>16 410</b>

Spadek obciążenia z tytułu bieżącego podatku dochodowego (-951 tys. EUR) związany jest głównie z ubiegłorocznym obciążeniem z tytułu bieżącego podatku, które wynikało ze sprzedaży projektu .BIG (zrealizowanej jako transakcja sprzedaży przedsiębiorstwa).

Obciążenia z tytułu podatku odroczonego dotyczą głównie utworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego od wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Znaczący wzrost w porównaniu z ubiegłym rokiem wynika z ujęcia wyższej kwoty dodatnich korekt wartości godziwej (zob. Nota 22 powyżej).

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	31.12.2020	31.12.2019
<b>Wynik przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym</b>		122 839	98 151
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego według stopy 19%		23 339	18 649
Wpływ odmiennych stawek podatku w innych jurysdykcjach		-1 310	-1 203
Wpływ kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów		5 597	6 022
Wpływ przychodów nieopodatkowanych		-2 237	-805
Wpływ wykorzystania/ujęcia nieujętych wcześniej strat podatkowych		-1 374	-2 412
Wpływ strat za bieżący rok, dla których nie ujęto aktywów z tytułu podatku odroczonego		861	2 376
Wpływ zachęt podatkowych nieujętych w rachunku zysków i strat		-2 229	-2 589
Wpływ przeszacowania/niedoszacowania w poprzednich latach		43	81
Wpływ zmiany lokalnych stawek podatku			
Wpływ innych zwiększeń podatku		0	120
Rozwiązanie skumulowanych rezerw z tytułu odroczonego podatku w związku ze sprzedażą projektu Wronia (przeprowadzoną jako sprzedaż udziałów)			-3 709
Pozostałe		352	-119
<b>KOSZT PODATKU UJĘTY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT</b>		<b>23 042</b>	<b>16 410</b>

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.



## 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 2020 i 2019 nie skorzystano z żadnych gwarancji.

Spółka	Nazwa projektu	Kwota finansowania bankowego (tys. EUR)		Gwarancja korporacyjna na dzień 31.12.2020 r. (tys. EUR)	
<b>POLSKA</b>				<b>Gwarancja udzielona przez Granbero Holdings Ltd.</b>	
Apollo Invest Sp. z o.o.	The Warsaw Unit	EUR	93,603		Umowa poręczenia (obejmująca głównie przekroczenie kosztów, wkład własny, kwoty roszczeń)
The HUB SKA	The Warsaw Unit	EUR	236,061	125,275	Gwarancja korporacyjna, Umowa poręczenia
Isola SKA	The Bridge (dawniej Bellona Tower)	EUR	5,356	5,356	Umowa poręczenia
Vogla SKA	Plac Vogla	EUR	2,135	2,135	Gwarancja korporacyjna
Dahlia SKA	Wołoska 24	EUR	33,246		Poręczenie i niedobór środków pieniężnych
Azira SKA	Nowe Centrum Łodzi	EUR	6,526	6,516	Umowa poręczenia

Na dzień 31 grudnia 2020 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 pojawiają 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:

	2020	2019
Umowy architektoniczne i inżynierskie	12 834	15 794
Umowy budowlane	28 847	125 765
<b>Razem</b>	<b>41 681</b>	<b>141 559</b>

Zmiany stanu zobowiązań (kapitałowych) wynikają z postępów w budowie nieruchomości inwestycyjnych i rozpoczynania nowych projektów. Zmniejszenie wynika z oczekiwanego oddania do użytku dwóch głównych nieruchomości inwestycyjnych – Warsaw HUB i Warsaw UNIT.

#### Umowy nabycia

Na dzień 31 grudnia 2020 r. Spółka zawarła różne umowy ze stronami trzecimi na zakup następujących aktywów (działek gruntu) lub akcji/udziałów:

#### Umowy wiążące

Brak istotnych umów na koniec 2020 r.

#### Umowy niewiążące

Różne inne umowy opcyjne lub prawa do nabycia nieruchomości bez obowiązku przejęcia nieruchomości przez Spółkę.



### **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 HUB (ok. 117 000 m kw. powierzchni o funkcji mieszanej): 6 902 tys. EUR
- Warsaw UNIT (ok. 59 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej): 21 760 tys. EUR
- Flisac (projekt mieszany, mieszkaniowo-handlowy): 185 tys. EUR

#### 27.2 Gwarancje najmu

W związku ze sprzedażą projektu biurowego Marynarska 12/T-Mobile Office Park zawarto umowy w sprawie gwarancji najmu i głównej umowy najmu w odniesieniu do niewynajętej (w momencie sprzedaży) powierzchni biurowej i miejsc parkingowych. Umowy gwarancji najmu obowiązują przez 60 miesięcy, umowy dotyczącej głównej umowy najmu – przez 84 miesiące. W odniesieniu do pozostałego okresu gwarancji głównej umowy najmu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2020 ujęto rezerwę w kwocie 235 tys. EUR.

W związku ze sprzedażą dwóch obiektów biurowych w poprzednim roku (.BIG oraz Wronia) zawarto umowy w sprawie gwarancji najmu w odniesieniu do niewynajętej (w momencie sprzedaży) powierzchni biurowej i miejsc parkingowych. Umowy gwarancji najmu obowiązują przez 5 lat. W związku z tym pozostała rezerwa na gwarancje najmu wynosi 462 tys. EUR w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2020.

W ubiegłym roku w związku ze sprzedażą projektu Marynarska 12/T-Mobile Office Park oraz sprzedażą projektów .BIG i Wronia utworzono rezerwę na gwarancje najmu w łącznej wysokości 1 855 tys. EUR.





28. Transakcje z podmiotami powiązаныmi
---

Wraz z innymi holdingami (subholdingami) z Grupy Ghelamco, Holdingiem usługowym, Holdingiem portfelowym i Funduszem nieruchomości — wszystkimi będącymi podmiotami powiązаныmi — Spółka pozostaje pod wspólną kontrolą faktycznych akcjonariuszy, Państwa Gheysens (łącznie „Konsorcjum”). Podmioty wchodzące w skład Konsorcjum są uznawane 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 powiązаныmi (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 2020 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 łącznie około 5 000 tys. EUR (5 000 tys. EUR w poprzednim roku) na rzecz członków zarządu i komitetu zarządzającego.

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 Comm. VA — 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 pojawią 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 inżynieryjnych i architektonicznych*

Safe Invest Sp. z o.o. (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawa polskiego), będąca pośrednio jednostką zależną International Real Estate Services Comm. VA, podmiotu dominującego należącego do Ghelamco „Holdingu usługowego”, koordynuje usługi inżynieryjne 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 inżynieryjnych, 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 powiązаныmi

#### **2020**

W ciągu 2020 roku Spółka sprzedała 100% udziałów w RE Commercial Services Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco PL Management Sp. z o.o.) na rzecz Hanseta Holding Ltd. (dawniej Ghelamco PL Management Sp. z o.o.).

Poza tym w 2020 r. nie miały miejsca żadne inne istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.

#### **2019**

W trakcie 2019 r., spółki Ghelamco GP 9 Sp. z o.o. Sobieski Towers Sp.k. oraz Ghelamco GP 9 Sp. z o.o. Altona S.K.A. połączyły się ze sobą, tworząc nowy podmiot – Sobieski Towers Sp. z o.o. W wyniku powyższego połączenia właściwe spółki celowe (SPV) zostały zlikwidowane, a prawa i zobowiązania w ich posiadaniu zostały przekazane do połączonego podmiotu.

Ponadto spółka Laboka Ltd (jednostka zależna Spółki) sprzedała 30% swoich udziałów w spółkach Azalia i Estima na rzecz Deus Comm. VA, która jest spółką holdingową Holdingu Portfelowego. Dodatkowo spółka Granbero Ltd. sprzedała 30% swoich udziałów w spółce Pianissima Sp. z o.o., będącej spółką uśpioną, na rzecz Deus Comm. VA.

Poza tym w 2019 r. nie miały miejsca żadne inne istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.

#### **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 powiązаныmi można wyszczególnić następująco:

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Zakup usług budowlanych, inżynieryjnych i usług w zakresie projektowania architektonicznego:	-137 140	-137 764
należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	79	29
zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych	-1 065	-31 110
pożyczki długoterminowe udzielone podmiotom powiązany	348 642	327 403
pożyczki krótkoterminowe udzielone podmiotom powiązany	6 287	-
należności z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	45 341	35 730
należności krótkoterminowe od podmiotów powiązanych	109 975	110 125
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek długoterminowych	-7 712	-8 444
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu odsetek	-576	-281
zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	-	-

#### 29. Zdarzenia po dniu bilansowym

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%; oraz
- 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%.

W marcu 2021 r. nastąpił przedterminowy wykup kilku serii obligacji (PG, PK i PL) na łączną kwotę 125 411 tys. PLN.



30. Raport biegłego rewidenta

