

Granbero Holdings Ltd

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2022 r. wg MSSF (Tłumaczenie z języka angielskiego)

**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 powiązаныmi

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 kilkunastu 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 projekt Warsaw UNIT zdobył 5 gwiazdek, czyli najwyższą możliwą ocenę, jako najlepszy obiekt biurowy w konkursie European Property Awards. Ponadto architekt projektu UNIT z Warszawy, PROJEKT (Polsko-Belgijska Pracownia Architektury), otrzymał nagrodę za komercyjną architekturę wysokościową.

Dodatkowo projekt The Warsaw UNIT zdobył w tym roku także kilka innych nagród. Projekt zdobył nagrodę HOF w kategorii Najlepszy z najlepszych obiektów wysokościowych. Konkurs HOF Awards stanowi kontynuację konkursu CIJ Awards, który jest najdłużej organizowanym konkursem w Europie Środkowo-Wschodniej w dziedzinie nieruchomości. Projekt UNIT otrzymał również Ikonę w rankingu Rzeczpospolitej Real Estate Impactor.

Projekt Warsaw HUB, który został sprzedany w marcu 2022 roku firmie Google Poland, zdobył kilka nagród: Eurobuild Award w kategorii Investment Deal of the Year oraz nagrodę European Property za transakcję inwestycyjną o wartości 500 mln EUR. Hotel Warsaw HUB, który nadal znajduje się w portfelu, zdobył nagrodę World Travel Award w kategorii Polski Wiodący Hotel Konferencyjny.

Działalność Grupy Ghelamco prowadzona jest w ramach czterech głównych holdingów pozostających pod wspólną kontrolą rzeczywistych właścicieli (zwanymi 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) jest „**Długoterminowym holdingiem inwestycyjnym**” i obejmuje projekty nieruchomościowe utrzymywane przez dłuższy okres jako produkty generujące dochód. Fundusz ten nie został uregulowany, jednakże funkcjonuje jako odrębny podmiot prawny w ramach grupy konsorcjum.

2. Stan prawny

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

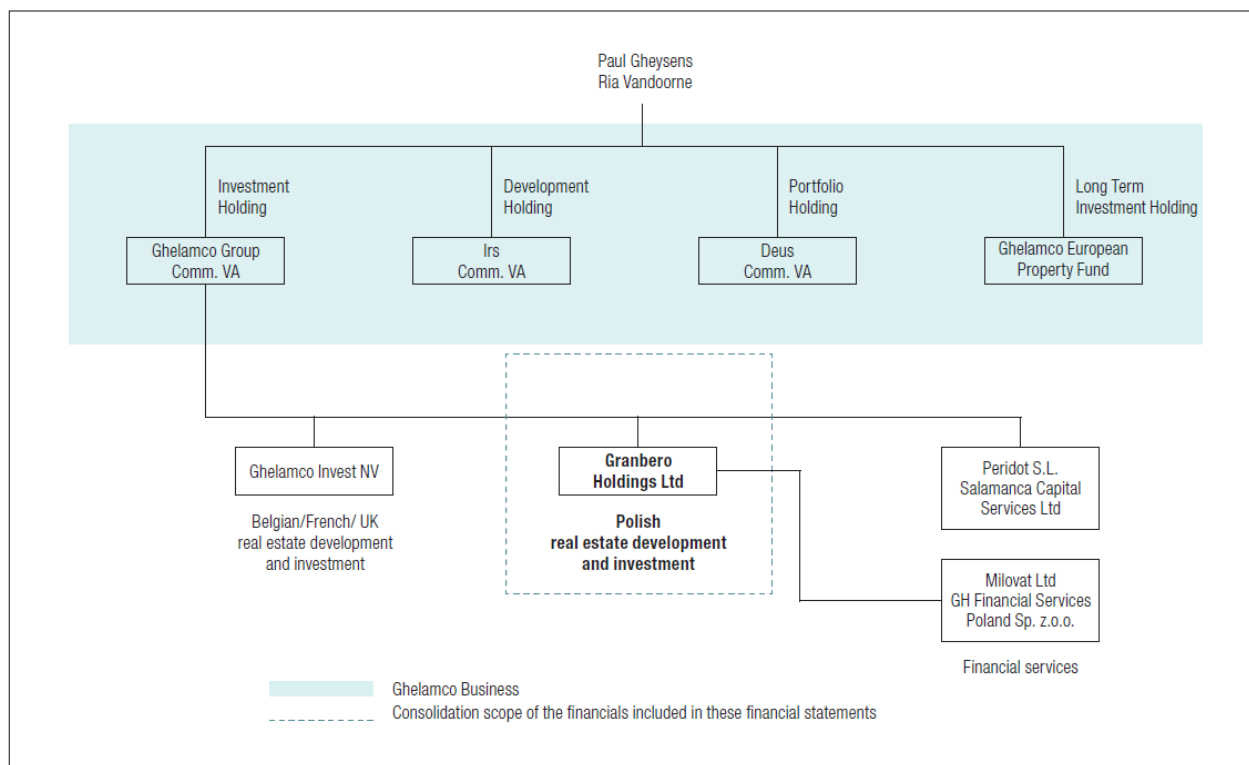
Spółka jest wpisana do cypryjskiego rejestru handlowego pod numerem HE183542.

3. Zakres konsolidacji

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

Na dzień 31 grudnia 2022 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 2022 r. i na dzień 31 grudnia 2021 r.



Paul Gheysens	Paul Gheysens
Ria Vandoorne	Ria Vandoorne
Investment Holding	Holding Inwestycyjny
Development Holding	Holding Deweloperski
Portfolio Holding	Holding Portfelowy
Long Term Investment Holding	Holding Inwestycji Długoterminowych
Ghelamco Group Comm. VA	Ghelamco Group Comm. VA
Irs Comm. VA	Irs Comm. VA
Deus Comm. VA	Deus Comm. VA
Ghelamco European Property Fund NV	Ghelamco European Property Fund NV
Ghelamco Invest NV	Ghelamco Invest NV
Belgian/French/UK real estate development and investment	Działalność deweloperska i inwestycyjna w Belgii, Francji i Wielkiej Brytanii
Granbero Holdings Ltd	Granbero Holdings Ltd
Financial services	Usługi finansowe
Polish real estate development and investment	Działalność deweloperska i inwestycyjna w Polsce
Ghelamco Business	Jednostka należąca do Ghelamco
Consolidation scope of the financials included in these financial statements	Dane finansowe jednostki objęte konsolidacją, tzn. uwzględnione w niniejszym sprawozdaniu finansowym

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 2022 r. Ghelamco zatrudniała 245 osób w ujęciu całościowym (wobec 242 osób na dzień 31 grudnia 2021 r.).

5. Zarząd i komitet zarządzający

Skład Zarządu i komitetu zarządzającego Spółki na dzień 31 grudnia 2022 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 7 członków: dyrektor zarządzający na Europę Wschodnią (prezes zarządu) oraz lokalni dyrektorzy: finansowy, handlowy, prawny, techniczny, inwestycyjny i ds. zrównoważonego rozwoju.

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

6. Otoczenie biznesowe i wyniki

Wyniki za 2022 r.

Na koniec roku, który na swoim początku był jeszcze pod pewnym wpływem ostatnich działań związanych z walką z Covid, oraz pomimo wybuchu w lutym wojny na Ukrainie, spółka zamknęła rok 2022 zyskiem operacyjnym w wysokości 66 822 tys. EUR. Spadek w porównaniu z 2021 r. nie jest zaskoczeniem, biorąc pod uwagę fakt, że rok 2021 był najlepszym rokiem w historii Spółki. Przewidywany spadek wynikał głównie z ujęcia wartości dodanej w związku z zakończeniem realizacji i komercjalizacją w 2021 r. dwóch dużych projektów, tj. The Warsaw HUB i Warsaw UNIT. W związku z tym Spółka nie odczuła bezpośrednio negatywnego wpływu tego wydarzenia na swój portfel dzięki aktywnemu monitorowaniu i obserwowaniu sytuacji przez kierownictwo. Spółka uważa, że to właśnie aktywne podejście do zarządzania umożliwiło kolejne rozpoczęcia i/lub zakończenia realizacji projektów w 2022 r. Należy podkreślić, że w przypadku kluczowych projektów biurowych Spółki mamy do czynienia z niską podażą wysokiej jakości powierzchni biurowej spełniającej wymogi zrównoważonego rozwoju, a także z rosnącymi stawkami czynszu. Pozycja Spółki będzie nadal kluczowym czynnikiem stymulującym rozwój działalności, ponieważ portfel jej projektów

jest nadal atrakcyjny dla potencjalnych inwestorów i najemców. Inflacja i rosnące stopy procentowe, których doświadcza gospodarka, ma wpływ na spółki z sektora nieruchomości, a więc także na Spółkę, i to na różne sposoby. Z jednej strony Spółka może skorzystać z umownej waloryzacji umów najmu i w ten sposób znacząco zwiększyć swoje obecne i przyszłe dochody. Podwyżki czynszu były w stanie zrównoważyć niewielki wzrost stóp zwrotu, co pozwoliło utrzymać wycenę portfela na stabilnym poziomie. Z drugiej strony Spółka odnotowała wzrost kosztów finansowania. Ponadto 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 i są narażone na skutki inflacji kosztów. Jednak pomimo znacznych wahań cen prac budowlanych w minionym roku, Spółce udało się ograniczyć ryzyko związane z inflacją poprzez zawieranie kontraktów z określeniem cen stałych bądź zawieranie z podmiotami powiązanymi i niepowiązanymi kontraktów z opcją zwrotu kosztów. Ponadto w pełni zintegrowany model biznesowy Spółki z kontrolą nad całym łańcuchem wartości, w tym nad zakupami, pozwolił Spółce na ścisłą kontrolę kosztów, dzięki czemu zakupy w łańcuchu dostaw były optymalizowane pod względem ilości i uzgodnionych wcześniej cen. Z drugiej strony Spółka odnotowała wzrost kosztów finansowania. Mimo to spółka ma doskonałe źródła finansowania, co pozwala jej na dokładne monitorowanie rozwoju sytuacji na rynkach finansowych.

Ponadto stawiając w dalszym ciągu na zrównoważony rozwój w ramach realizowanych projektów (m.in. na innowacje techniczne i środowiskowe), Spółka 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 UNIT, the Bridge, Craft i Kreo, jak również w projekty mieszkaniowe Groen i Bliskie Piaseczno), co pozwoliło na wygenerowanie istotnej wartości dodanej w obecnym portfelu projektów. Ponadto Spółka z powodzeniem sprzedała do Google Poland biurowe budynki wieżowe i część powierzchni handlowej w jednym ze swoich największych projektów – the Warsaw HUB. W rezultacie suma bilansowa spadła do poziomu 1 717 126 tys. EUR, a kapitał własny do 1 085 003 tys. EUR. Wskaźnik wypłacalności wzrósł znacząco do 63,2% na dzień 31 grudnia 2022 r. ¹(w porównaniu z 52,1% na dzień 31 grudnia 2021 r.).

Bank ziemi

W Polsce Spółka przede wszystkim utrzymała swój obecny bank ziemi.

Prace deweloperskie i budowlane

W 2022 r. Spółka dokonywała dalszych inwestycji w następujące projekty realizowane w Polsce:

- Zakończeniu prac wykończeniowych dla najemców w projekcie **Warsaw HUB** (ok. 118 600 m² powierzchni przeznaczonej na wynajem, rozmieszczonej w 3 budynkach wieżowych umieszczonych na podium, oferujących unikalne połączenie powierzchni biurowej i handlowej, z uzupełniającymi się funkcjami i udogodnieniami). Część biurowa, handlowa, pasaż usługowy oraz część podziemna projektu Warsaw HUB zostały sprzedane firmie Google Poland w marcu 2022 r.
- Zakończeniu prac wykończeniowych dla poszczególnych najemców w zrealizowanym projekcie **Warsaw UNIT** oferującego ok. 59 000 m² powierzchni biurowej na 46 piętrach oraz 400 miejsc parkingowych przy Rondzie Daszyńskiego. Projekt Warsaw UNIT jest pierwszym projektem w Polsce, który uzyskał certyfikat WELL v2 Core and Shell, potwierdzający najwyższą jakość projektowania budynków pod kątem ochrony zdrowia, wygody i komfortu pracowników. Warsaw UNIT jest również pierwszym na rynku projektem wyposażonym w rozwiązania antypandemiczne, pozwalające zapobiegać sytuacjom kryzysowym lub reagować w przypadku ich wystąpienia.
- Po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie w lipcu 2022 r. dla wyprzedanego pierwszego etapu projektu **GROEN**, oferującego około 7 500 m² powierzchni mieszkalnej (48 lokali), zrealizowano proces przekazania obiektu do użytku najemcom. Trwają również zaawansowane prace budowlane i komercjalizacja II etapu tego projektu (oferującego kolejne 7 600 m² powierzchni mieszkalnej (48 lokali)), którego wskaźnik (przed)sprzedaży wynosi 58%. Projekt obejmuje 5 etapów o łącznej powierzchni mieszkań wynoszącej 26 400 m².

¹ Sposób obliczenia: Kapitał własny/suma aktywów

- Kontynuacji prac budowlanych przy projekcie **The Bridge** na Placu Europejskim w Warszawie (obejmującym budowę nowego biurowego budynku wieżowego o powierzchni ok. 47 500 m² oraz renowację istniejącego biurowca o powierzchni ok. 4 600 m²).
- Kontynuacji prac budowlanych w ramach projektu **Kreo** przy ul. Wadowickiej w Krakowie (9-piętrowy budynek biurowy, który ma obejmować ok. 23 700 m² powierzchni biurowej z funkcją handlową na parterze i 325 miejsc parkingowych) oraz projektu Craft (ok. 26 000 m² powierzchni biurowej z 240 miejscami parkingowymi w garażu podziemnym) przy ul. Ściegiennego w Katowicach.
Projekt znajduje się w niedalekiej odległości od dworca kolejowego, w najbliższym otoczeniu znajdują się projekty handlowe, mieszkaniowe i przemysłowe.
- Dalszych i mocno zaawansowanych prac budowlanych w ramach I etapu (ok. 9 500 m² mieszkań) projektu **Bliskie Piaseczno**, którego zakończenie planowane jest na przyszły rok. Komercjalizacja projektu przebiega pomyślnie, a wskaźnik (przed)sprzedaży wynosi 70%. Pozwolenie na budowę II etapu (około 6 700 m² powierzchni mieszkalnej) zostało uzyskane w październiku 2022 r.
- 31 maja 2022 r. spółka nabyła działkę w Warszawie pod realizację projektu **VIBE** (wcześniej: Towarowa), oferującego dwa budynki biurowo-handlowe na warszawskiej Woli, o powierzchni biurowo-handlowej około 15 000 m² i 40 000 m² oraz parking obejmujący około 110 i 360 miejsc postojowych. Pozwolenie na realizację Etapu I (budynek biurowy o powierzchni 15 000 m²) zostało uzyskane we wrześniu 2022 r. i zaraz potem rozpoczęto prace budowlane.
- W dniu 8 grudnia 2022 r. Spółka nabyła 80% udziałów w spółce **Nowa Marina Gdynia Sp. z o.o.**, która jest właścicielem działki położonej naprzeciwko Marina Yachtpark w Gdyni, z przeznaczeniem na przyszłą realizację projektu obejmującego około 20 000 m² powierzchni mieszkalnej i komercyjnej wraz z parkingiem na około 215 miejsc.

(Przed)najem i zajęcie powierzchni w projektach:

Ghelamco zdaje sobie sprawę z wyzwań i/lub trudności, z jakimi mogą borykać się niektórzy klienci, jak również z obecnych trudności makroekonomicznych i rosnących stóp procentowych. Ghelamco ściśle monitoruje sytuację i jest przekonane, że dzięki swojemu niezawodnemu modelowi biznesowemu ewentualne skutki zostaną ograniczone do minimum. Pomimo tych niepewnych okoliczności Ghelamco udało się utrzymać wskaźnik powierzchni wynajętej dla projektu handlowego Plac Vogla (+/- 5 200 m²) na poziomie 100%, a dla projektu Prochownia Łomianki (pozostała część projektu) podpisano umowy na 98%. Oba projekty zostały z powodzeniem sprzedane w 2022 roku. W przypadku projektu Warsaw UNIT (+/- 59 000 m²) wskaźnik powierzchni wynajętej wynosi obecnie ok. 85%.

Zbycia

W odniesieniu do transakcji zbycia, w dniu 10 marca 2022 r. spółka sprzedała spółce Google Poland część biurową i handlową oraz pasaż usługowy, a także część podziemną projektu Warsaw HUB (poprzednia nazwa Sienna Towers).

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

Google jest najemcą w kompleksie od 2021 r.

Wartość brutto transakcji została uzgodniona 10 marca 2022 roku na kwotę bliską 583 mln EUR.

Ponadto Spółka z powodzeniem dokonała sprzedaży dwóch ukończonych i wynajętych projektów handlowych:

- 29 września 2020 roku część projektu Prochownia Łomianki (centrum handlowe o powierzchni około 5 500 m²) została sprzedana firmie z branży spożywczej. Pozostała część handlowa o powierzchni 3 060 m² została sprzedana z końcem września 2022 roku inwestorowi zewnętrznemu. Transakcja została przeprowadzona jako transakcja sprzedaży aktywów, a wartość transakcji wyniosła 5,4 mln EUR.
- Pod koniec listopada 2022 roku projekt Plac Vogla (projekt o powierzchni handlowej +/- 5 200 m² obejmujący oddzielne budynki połączone w zintegrowany park handlowy) został sprzedany inwestorowi

zewnętrznemu. Transakcja została przeprowadzona jako transakcja sprzedaży aktywów, a wartość transakcji wyniosła 11,6 mln EUR.

Przychody za bieżący okres dotyczyły głównie sprzedaży mieszkań w projektach Foksal (łącznie (przed)sprzedaż na poziomie 87%), Flisac (całkowicie sprzedany), Groen (Etap I w pełni sprzedany) oraz sprzedaży działki Akademik, a także przychodów z wynajmu projektów Warsaw HUB (do momentu sprzedaży) i Warsaw Unit.

Zdarzenia po dniu bilansowym

Wykup/emisja Obligacji:

Po zakończeniu roku, 3 lutego 2023 r., dokonano emisji nowej transzy obligacji na kwotę 30 000 tys. PLN (seria PZ1). Termin wykupu tych 3-letnich obligacji przypada na 3 lutego 2026 r., a ich oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5%.

W dniu 27 lutego 2023 r. Spółka wyemitowała nowe obligacje na kwotę 30 000 tys. PLN (seria PZ2). Termin wykupu tych obligacji przypada na 3 lutego 2026 r., a ich oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5%.

23 marca 2023 r. spółka wyemitowała obligacje serii PZ3 na kwotę 180 000 tys. PLN (2,9-letnie obligacje o terminie wykupu przypadającym na 3 lutego 2026 r.). Obligacje są oprocentowane według stawki WIBOR 6M + 5%.

W dniu 23 marca 2023 r. Spółka dokonała częściowego wykupu obligacji (seria PPO) o wartości 700 tys. PLN z terminem wykupu w październiku 2023 r. oraz podjęła uchwałę o wykupie pozostałych obligacji serii PPO na kwotę 49 300 tys. PLN.

W dniu 23 marca 2023 r. Spółka dokonała częściowego wykupu obligacji serii PPR z terminem wykupu przypadającym na styczeń 2024 r. na kwotę 20 327 tys. PLN.

Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych:

W dniu 23 lutego 2023 r. Spółka podpisała list intencyjny (LOI) dotyczący sprzedaży hotelu HUB z podmiotem zewnętrznym.

Czynniki ryzyka

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

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

Perspektywy

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

W 2023 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 odniesieniu do konfliktu zbrojnego w Ukrainie, kierownictwo będzie nadal ściśle monitorować i śledzić ewentualny wpływ sytuacji politycznej i gospodarczej na działalność w Polsce.

W ocenie kierownictwa Spółki konflikt zbrojny w Ukrainie nie stanowi okoliczności, która mogłaby skutkować istotnym pogorszeniem sytuacji finansowej Spółki oraz negatywnie wpłynąć na założenie kontynuowania jej działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.

Kierownictwo wzięło pod uwagę wyjątkowe okoliczności i narażenie Spółki na ryzyko i stwierdziło, że obecna sytuacja nie ma znaczącego wpływu na rentowność Spółki. Nie przewiduje się, aby zdarzenie to miało bezpośredni istotny wpływ na prowadzoną działalność.

Kierownictwo będzie ściśle monitorować i śledzić wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na jej działalność, w tym na przyszłą sytuację finansową oraz wyniki finansowe i będzie dokładać starań, aby ograniczyć wszelkie potencjalne negatywne skutki dla Spółki, jej personelu i działalności.

Spółka będzie również nadal silnie 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 międzynarodowych.

7. Uwaga do odbiorcy

Niniejszy dokument zawiera skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2022 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 2022 r. wg MSSF przy założeniu kontynuacji działalności spółek objętych konsolidacją. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 28 marca 2023 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	31.12.2022	31.12.2021
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	6	786 200	667 087
Rzeczowe aktywa trwałe		2 778	198
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	9	597 060	438 791
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	17	2 478	3 619
Pozostałe aktywa finansowe		-84	198
Aktywa trwałe razem		1 388 432	1 109 893
Aktywa obrotowe			
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	7	100 553	95 199
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9	204 439	183 930
Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	5
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6	4 300	541 443
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	19 402	72 024
Aktywa obrotowe razem		328 694	892 601
AKTYWA RAZEM		1 717 126	2 002 494

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (cd.)
--

	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał i rezerwy przypadające na akcjonariuszy Grupy			
Kapitał zakładowy	12	67	67
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	12	495 903	495 903
Korekta pozycji wyrażonych w walutach obcych	13	15 526	13 155
Zyski zatrzymane	13	571 598	531 321
		<u>1 083 094</u>	<u>1 040,446</u>
Udziały niekontrolujące	12,2	1 909	2 107
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		<u>1 085 003</u>	<u>1 042 553</u>
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty i pożyczki	14	421 962	404 886
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	53 662	93 381
Pozostałe zobowiązania	18	2 999	7 995
Zobowiązania długoterminowe razem		<u>478 623</u>	<u>506 262</u>
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	19	68 385	47 208
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku	20	1 130	2 627
Oprocentowane kredyty i pożyczki	14	83 985	403 844
Zobowiązania krótkoterminowe razem		<u>153 500</u>	<u>453 679</u>
ZOBOWIĄZANIA RAZEM		<u>632 123</u>	<u>959 941</u>
PASYWA RAZEM		<u>1 717 126</u>	<u>2 002 494</u>

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

Skonsolidowany rachunek zysków i strat

	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Przychody	21	52 221	71 576
Pozostałe przychody operacyjne	22	33 538	9 993
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie	23	-17 170	-33 640
Koszty świadczeń pracowniczych		-1 354	-1 308
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		-58	-48
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	6	48 947	155 749
Pozostałe koszty operacyjne	22	-49 277	-29 411
Udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności (po opodatkowaniu)		-25	-4
Udział w zyskach, w tym udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu – wynik		66 822	172 907
Przychody finansowe	24	19 600	17 347
Koszty finansowe	24	-38 991	-32 947
Zysk przed opodatkowaniem		47 431	157 307
(Obciążenie)/zysk z tytułu podatku dochodowego	25	-8 004	-34 302
Zysk za rok obrotowy		39 427	123 005
Przypadający na:			
Akcjonariuszy Spółki		40 764	123 025
Udziały niekontrolujące		-1 337	-20

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

	2022	2021
Zysk za rok obrotowy	39 427	123 005
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	2 371	-694
Pozostałe	0	0
Razem całkowite dochody za rok	2 371	-694
Razem całkowite dochody za rok	41 798	122 311
Przypadające na:		
Akcjonariuszy Spółki	43 135	122 331
Udziały niekontrolujące	-1 337	-20

C. Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym**Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za rok 2022**

Nota	Przypadające na akcjonariuszy Spółki			Udziały niekontrolujące	Razem Kapitał własny
	Kapitał zakładowy / kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Skumulowany kapitał rezerwowy z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych	Zyski zatrzymane		
Stan na 1 stycznia 2021 r.	495 970	13 849	408 294	2 127	920 240
Korekta pozycji wyrażonych w walutach obcych (CTA)		-694			-694
Zysk/(strata) za rok obrotowy			123 025	-20	123 005
Wypłata dywidendy					0
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących					0
Zmiana zakresu konsolidacji					0
Pozostałe			2		2
Stan na 31 grudnia 2021 r.	495 970	13 155	531 321	2 107	1 042 553
Korekta pozycji wyrażonych w walutach obcych (CTA)	13	2 371			2 371
Zysk/(strata) za rok obrotowy	13		40 764	-1 337	39 427
Wypłata dywidendy					
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących	12,2				
Zmiana zakresu konsolidacji	13		-481	1 132	651
Pozostałe			-6	7	1
Stan na 31 grudnia 2022 r.	495 970	15 526	571 598	1 909	1 085 003

D. Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych

		<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Działalność operacyjna			
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		47 431	157 307
<i>Korekty:</i>			
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	6	-48 947	-155 749
- Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		58	48
- Wynik netto ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	22	-23 934	387
- Koszty z tytułu odsetek netto	24	-116	7 322
- Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
- Zmiana stanu zapasów obejmujących proj. dew.		-8 702	23 397
- Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		-6 144	12 154
- Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		1 992	16 967
- Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych	18	-4 996	248
- Inne pozycje niepieniężne		308	81
Zapłacony podatek dochodowy		-48 074	-1 829
Zapłacone odsetki	24	-16 604	-21 800
Środki pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności operacyjnej		-107 728	38 533
Działalność inwestycyjna			
Odsetki otrzymane	24	4 438	4 106
Zakup/zbycie rzeczowych aktywów trwałych		-2 638	-19
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	6	-81 797	-77 836
Odsetki aktywowane w nieruchomościach inwestycyjnych (zapłacone)	6	-14 097	-7 556
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych / aktywów przeznaczonych do sprzedaży	6	589 971	55 656
Wydatki netto z tytułu przejęcia jednostek zależnych		-157	
Wpływy/wydatki z tytułu pozostałych aktywów finansowych długoterminowych		-157 987	-73 442
Przepływy pieniężne netto z / (wykorzystane w) działalności inwestycyjnej		337 733	-99 091
Działalność finansowa			
Wpływy z kredytów i pożyczek	14	111 326	223 425
Splata kredytów i pożyczek	14	-393 364	-126 895
Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej		-282 038	96 530

Zwiększenie/zmniejszenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-52 033	35 972
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia roku obrotowego	72 024	39 163
Pozostały wpływ zmian kursów walut w krajach spoza strefy euro	--589	-3 111
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia roku obrotowego	19 402	72 024

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 2022 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 28 marca 2023 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 2022 r. Spółka przyjęła wszelkie istotne nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie w roku obrotowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2022 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 2022 roku

Standardy i interpretacje, które Spółka zastosowała z wyprzedzeniem w latach 2021 i 2022:

- Brak

Standardy i interpretacje, które weszły w życie w roku 2022:

- 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)

- 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.)
- 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)
- Roczne zmiany do MSSF 2018–2020 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 r. lub po tej dacie)

Zastosowanie powyższych standardów i interpretacji po raz pierwszy nie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 roku.

Standardy i interpretacje, które weszły w życie w roku 2022, 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:

- MSSF 17: Umowy ubezpieczeniowe, w tym Zmiany do zastosowania po raz pierwszy MSSF 17 i MSSF 9 – Dane porównawcze (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych i Proponowany Komunikat MSSF (Practice Statement) 2: Ujawnianie zasad rachunkowości (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów: Definicja szacunków księgowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Podatek odroczony związany z aktywami i zobowiązaniami wynikającymi z pojedynczej transakcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie)
- Zmiany do MSSF 16 Leasing: Zobowiązanie z tytułu leasingu w transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Zobowiązania długoterminowe z kowenantami (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub po tej dacie).

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 2023 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 osiągnana 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 2022 i 2021 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 2022 i 2021 obejmowała realizację deweloperskich inwestycji komercyjnych i mieszkaniowych. Nieruchomości komercyjne są przeznaczone do wynajmu lub utrzymywane ze względu na możliwość wzrostu wartości. Nieruchomości mieszkaniowe są przeznaczone do sprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej.

Zasada ogólna:

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

Uwagi dot. roku 2022

W 2022 roku nie sprzedano żadnych spółek celowych.

Uwagi dot. roku 2021

W dniu 23 kwietnia 2021 r. Spółka sprzedała projekt Wołoska 24 (23 250 m² powierzchni biurowej zlokalizowanej na warszawskim Mokotowie) na rzecz czeskiego inwestora instytucjonalnego ZFP Investments. Sprzedaż została przeprowadzona jako sprzedaż udziałów, przy czym wartość nieruchomości wyniosła 60,5 mln EUR. W sprawozdaniu finansowym transakcja ta została zaprezentowana jako zbycie nieruchomości inwestycyjnych.

W roku 2021 nie sprzedano jakichkolwiek spółek celowych realizujących inwestycje mieszkaniowe, zgodnie z ogólną polityką sprzedaży inwestycji mieszkaniowych w drodze przejścia 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. Transakcje w walucie obcej

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

Transakcje w walucie obcej

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

Podmioty zagraniczne

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

Podstawowe zastosowane kursy wymiany euro to:

	2022		2021	
	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)	4,6899	4,6876	4,5994	4,5670
Dolar amerykański (USD)	1,0666	1,0530	1,1326	1,1827

1.6. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

Stosuje się następujące okresy użyteczności ekonomicznej:

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

1.7. Leasing

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

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

Pozostałe aktywa z tytułu prawa do użytkowania będą prezentowane w najbardziej odpowiednich pozycjach, z uwzględnieniem charakteru składników aktywów, których dotyczą przyznane prawa do użytkowania. Pozostałe aktywa z tytułu prawa do użytkowania są początkowo wyceniane według kosztu, na który składa się początkowa kwota zobowiązania z tytułu leasingu skorygowana o wszelkie opłaty leasingowe uiszczone na dzień rozpoczęcia leasingu lub wcześniej, powiększona o początkowe koszty bezpośrednie oraz szacunkowe koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów lub przywrócenia tego składnika aktywów lub miejsca, w którym się znajduje, do stanu pierwotnego, pomniejszona o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe. Pozostałe aktywa z tytułu prawa do użytkowania są następnie amortyzowane metodą liniową od dnia rozpoczęcia leasingu do końca okresu leasingu, chyba że umowa leasingu przenosi własność danego składnika aktywów na Spółkę przed upływem okresu leasingu lub koszt składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania odzwierciedla fakt, że Spółka skorzysta z opcji zakupu. W takim przypadku składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania będzie amortyzowany przez okres użytkowania bazowego składnika aktywów, który jest ustalany w oparciu o te same zasady, jakie obowiązują w przypadku rzeczowych aktywów trwałych. Ponadto, aktywa z tytułu prawa do użytkowania są okresowo pomniejszane o ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości i korygowane w związku z określonymi przeszacowaniami zobowiązania z tytułu leasingu.

Zobowiązanie z tytułu leasingu jest początkowo wyceniane w 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 Grupa:

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

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

1.8. Utrata wartości aktywów

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

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

1.9. Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

Zyski lub straty będące skutkiem zmian wartości godziwej ujmuje się w rachunku zysków i strat za rok, w którym wystąpiły. Zyski lub straty będące skutkiem zbycia Nieruchomości inwestycyjnych uwzględnia się w

rachunku zysków i strat za rok, w którym dokonano zbycia (w pozostałych przychodach lub pozostałych kosztach operacyjnych).

Spółka rozróżnia cztery stadia Nieruchomości inwestycyjnych:

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

Powyższe stadia dzielą się dalej na 2 główne kategorie:

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

Wartość godziwą gruntu ustala się w oparciu o poniższe metody:

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

Wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych w budowie ustala się następująco:

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

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

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

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

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

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

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

1.9.2. Ukończone nieruchomości inwestycyjne (D)

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

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

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

Wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych ustala się następująco

- Inwestycje (D): wartość godziwa ukończonej inwestycji

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

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

W przypadku zapłaty warunkowej należnej z tytułu nabytej nieruchomości dany składnik majątku początkowo wykazuje się według ceny nabycia, ustalonej w oparciu o wartość godziwą łącznego 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 trwale/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 ukończeniem 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 2022 sporządzonym według MSSF nie dokonano odpisów aktualizujących. To samo dotyczy roku 2021.

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 zwykłe 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 przejścia 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 przejścia udziałów) był zwolniony z opodatkowania podatkiem dochodowym w niektórych jurysdykcjach, jeżeli spełnione zostaną określone warunki. Spółka jest przekonana, że w przypadku przejścia 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 inne zobowiązania

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

1.18. Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki wykazuje się początkowo według wartości godziwej, bez uwzględnienia poniesionych kosztów transakcyjnych. Kredyty i pożyczki ujmuje się następnie według zamortyzowanego kosztu; wszelkie różnice pomiędzy wpływami (bez uwzględnienia kosztów obsługi transakcji) a wartością wykupu wykazuje

się w rachunku zysków i strat za okres obowiązywania takich kredytów i pożyczek metodą efektywnej stopy procentowej.

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

1.19. Ujmowanie przychodów i wynik ze zbycia

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

Zbycie zapasów obejmujących projekty deweloperskie

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

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

Zgodnie z MSSF 15, Spółka dokonuje indywidualnej oceny:

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

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

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

Transakcje sprzedaży nieruchomości mogą mieć postać sprzedaży udziałów w podmiocie prawnym będącym właścicielem danej nieruchomości. Transakcje sprzedaży inwestycji deweloperskich o strukturze sprzedaży akcji/udziałów wykazane są w niniejszym sprawozdaniu zgodnie z treścią gospodarczą transakcji, a nie tylko zgodnie z ich formą prawną. W związku z powyższym wysokość zapasów wykazywana jako koszt w danym okresie zwany „Kosztem 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 2022 r. wynosi 1 045 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) 1 023,3 tys. PLN. Wzmocnienie/osłabienie kursu wymiany euro w relacji do złotego o 10% na dzień 31 grudnia 2022 r. skutkowałoby odpowiednio zwiększeniem/zmniejszeniem wartości kapitału własnego o ok. 22,0 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 195,8 mln PLN. Wzmocnienie/osłabienie kursu wymiany euro w relacji do złotego o 10% na dzień 31 grudnia 2022 r. skutkowałoby odpowiednio zwiększeniem/zmniejszeniem wartości kapitału własnego o ok. 4,2 mln EUR. W analizie tej założono, że wszystkie inne zmienne (np. stopy procentowe) pozostają na stałym poziomie.

Mimo takich inicjatyw podlegających ściślemu 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 1 045 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 1 045 mln PLN wpływów z emisji obligacji na okres 3,5–5 lat i o oprocentowaniu wynoszącym odpowiednio WIBOR 6M + 4,3%–5,0% 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 i GH Financial Services Sp. z o.o. na dzień 31 grudnia 2022 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 ściśle monitorowanie nowych regulacji z dziedziny prawa budowlanego oraz preferencji estetycznych władz miejskich. Należy oczywiście uwzględniać także rodzaje projektów, ich lokalizacje oraz zasady obowiązujące w poszczególnych krajach.

Ryzyko budowlane

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

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

Ryzyko inżynierskie

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

Ryzyko finansowania

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

Spółka posiada dodatkowo zdolność pozyskania finansowania alternatywnego w postaci emisji obligacji na okaziciela (łączna wartość emisji pozostałej do spłaty na dzień 31 grudnia 2022 roku: 1 045 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 powiązanimi. Nieuregulowane należności z tytułu pożyczek długoterminowych, należności z tytułu pożyczek krótkoterminowych oraz należności z tytułu odsetek dotyczą głównie podmiotów powiązanych, które znajdują się pod kontrolą Konsorcjum Ghelamco i/lub ostatecznych beneficjentów rzeczywistych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bardziej szczegółowa analiza została przedstawiona w Nocie 9.

2.1.5 Ryzyko płynności

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

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

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

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

- Nowe finansowanie zewnętrzne
- Opcje refinansowania istniejących kredytów (patrz nota 14 opisująca istniejące ramy współpracy z bankami w tym kontekście) i obligacji
- Wkłady akcjonariuszy
- Wewnętrzne przepływy pieniężne
- Przyspieszenie procesu sprzedaży aktywów
- Rozpoczęcie realizacji nowych projektów mieszkaniowych uzależnione od osiągnięcia minimalnego poziomu przedsprzedaży
- Zarządzanie kapitałem obrotowym

Kierownictwo jest przekonane, że dysponuje wystarczającymi możliwościami, aby wywiązać się z krótkoterminowych zobowiązań finansowych.

2.1.6 Ryzyko gospodarcze

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

2.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym i strukturą bilansu

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

Kierownictwo koncentruje się w znacznym stopniu na zapewnieniu wsparcia finansowego planów rozwoju. W celu utrzymania bądź optymalizacji struktury bilansowej Spółka może podjąć decyzje o emisji obligacji lub instrumentów finansowych podobnego typu na międzynarodowych rynkach finansowych. Kierownictwo Spółki ściśle monitoruje poziom wypłacalności, płynności, zwrotu z zainwestowanego kapitału i rentowności w ciągu roku (co najmniej w połowie roku i na koniec roku) oraz na różnych etapach cyklu życia projektów. Z tego samego względu pod koniec 2016 roku uruchomiony został Ghelamco European Property Fund (Europejski Fundusz Nieruchomości Ghelamco). Dzięki temu podmiotowi prawnemu Holding Inwestycyjny może przekazywać zrealizowane projekty, które będą utrzymywane w portfelu przez dłuższy czas i które w tym celu wymagają innego (re)finansowania (długoterminowego, typu „loan to value”, a nawet finansowania typu mezzanine).

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 2022 r. oraz 2021 r. poziom wskaźnika wypłacalności przedstawiał się następująco:

	2022	2021
Kapitał własny	1 085 003	1 042 553
Aktywa razem	1 717 126	2 002 494
Wskaźnik		
wypłacalności	63,2%	52,1%

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 2022 i 2021 nie ujęto odpisów aktualizujących wartość zapasów do możliwej do uzyskania wartości netto.

Podatki dochodowe

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

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

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

Cypr: 12,5%

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

Szacowanie wartości godziwej

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

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

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

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

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 31.12.2022	Udział procentowy w prawach głosu na dzień 31.12.2021	Uwagi
Apollo Invest Sp. z o.o	Polska	100	100	
Prima Bud Sp. z o.o.	Polska	70	70	
Ghelamco Invest Sp. z o.o	Polska	100	100	
Ghelamco GP 1 Sp z o.o	Polska	100	100	
Groen Konstancin I sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 Sp. z.o.o. Konstancin SKA)	Polska	100	100	
Ghelamco Port Żerański sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 Sp. z.o.o. Port Żerański SKA)	Polska	100	100	
Tilia BIS Sp. z o.o (dawniej Ghelamco GP 1 SP. z o.o. Tilia SKA)	Polska	100	100	
Innovation Bud Bis Sp. z o.o. (dawniej Innovation SKA)	Polska	100	100	
Sobieski Towers Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 9 Sp. z.o.o. Sobieski Towers Sp.k.)	Polska	100	100	
Ghelamco Market sp. z o. o. (dawniej Ollay Sp. z.o.o. Market SKA)	Polska	100	100	
Erato Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Erato SKA)	Polska	100	100	
Ghelamco Bliskie Piaseczno sp. z o. o. (dawniej Oaken Sp.z.o.o. Pattina SKA)	Polska	100	100	
Ghelamco Plac Grzybowski sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 Sp. z.o.o. Unique SKA)	Polska	70	70	
Ghelamco PIB Brzeście sp. z o. o. (dawniej Octon Sp.z.o.o. PIB SKA)	Polska	100	100	
Ghelamco Plac Vogla sp. z o.o. (dawniej Ghelamco 1 Sp. z.o.o. Vogla SKA)	Polska	100	100	
Ghelamco GP 5 Sp. z o.o. (dawniej Fusion Invest Sp. z o.o)	Polska	100	100	
Ghelamco GP 11 Sp. z.o.o. the HUB SKA (dawniej Ghelamco GP 5 Sp. z.o.o. Sienna Towers SKA)	Polska	100	100	
Ghelamco SBP sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 4 Sp. z.o.o. SBP SKA)	Polska	100	100	
Ghelamco Foksal sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 5 Sp. z.o.o. Foksal SKA)	Polska	100	100	
Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. (dawniej Belle Invest Sp. z o.o)	Polska	100	100	
Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o (dawniej Ghelamco GP 7 Sp. z o.o.)	Polska	100	100	4.3
Ghelamco Postępu sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 7 Sp. z.o.o. Postępu SKA)	Polska	100	100	
Ghelamco GP 2 Sp. z o.o.	Polska	100	100	
Ghelamco GP 4 Sp. z o.o. (dawniej Betula Invest Sp. z o.o)	Polska	100	100	
Ghelamco GP 2 Sp. z o.o. M12 SKA	Polska	0	100	4.3
Ghelamco GP 6 Sp. z o.o. (dawniej Opportunity Invest Sp. z o.o.)	Polska	100	100	
Ghelamco HQ sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 6 Sp. z.o.o. HQ SKA)	Polska	99	100	
Ghelamco The Bridge sp. z o.o.(dawniej Ghelamco GP 9 Sp. z.o.o. Isola SKA)	Polska	100	100	
Ghelamco GP 8 Sp. z o.o.	Polska	0	100	4.3
Ghelamco Wronia sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 2 Sp. z.o.o. Sigma SKA)	Polska	100	100	
Ghelamco Garden Station Sp. z o.o.	Polska	99	99	
Creditero Holdings Ltd.	Cypr	100	100	

Ghelamco Gdanska Pl Sp. z o.o.	Polska	99	100	
Ghelamco GP 10 SP. Z o.o. (dawniej Chopin Project sp. z o.o.)	Polska	100	100	
Ghelamco Craft sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 2 Sp. z.o.o. Synergy SKA)	Polska	100	100	
Ghelamco GP 5 Sp. z.o.o. Canna SKA	Polska	0	100	4.3
Ghelamco NCL sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 10 Sp. z.o.o. Azira SKA)	Polska	100	100	
Laboka Holdings Ltd	Cypr	0	100	4.3
Esperola Ltd	Cypr	100	100	
Woronicza Sp. z.o.o.	Polska	0	100	4.3
Milovat Ltd	Cypr	100	100	
P22 Łódź Sp. z.o.o.	Polska	50	50	*
Ghelamco Towarowa sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 Sp. z.o.o. Azalia SKA)	Polska	70	70	
Estima Sp. z.o.o.	Polska	70	70	
GH Financial Services Poland sp.z o.o (dawniej Laboka Poland Sp. z.o.o.)	Polska	100	100	4.3
Kemberton Sp. z.o.o.	Polska	100	100	
Abisal Sp. z o.o.	Polska	51	51	
Ghelamco Arifa Sp. z o.o.	Polska	100	100	
Pianissima Sp. z o.o.	Polska	70	70	
Qanta sp. z o.o.	Polska	100	100	
Ghelamco GP 9 Sp. z o.o.	Polska	100	100	
Ghelamco PL 17 Sp. z o.o.	Polska	100	100	
Nowa Marina Gdynia Sp. z o.o.	Polska	80	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 2022 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

8 grudnia 2022 r. 80% akcji spółki Nowa Marina Gdynia S.A. zostało nabytych w ramach umowy wspólnego przedsięwzięcia za kwotę 39,6 mln PLN. Cena zakupu została ustalona na podstawie wartości działki, wynoszącej 61 mln PLN.

4.2 Zbycie jednostek zależnych

W 2022 r. nie dokonano zbycia jednostek zależnych.

4.3 Fuzje, podziały i likwidacje jednostek zależnych

W ciągu 2022 r. spółki Ghelamco GP2 Sp. z o.o. M12 S.K.A, Ghelamco GP8 Sp. z o.o i Ghelamco GP5 Sp. z o.o. Canna S.K.A zostały połączone w spółkę GH Financial Services Poland sp. z o.o. (dawniej Laboka Poland Sp. z o.o.).

Ponadto spółka Laboka Holding Ltd została połączona z Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 7 Sp. z o.o.).

W wyniku powyższych fuzji właściwe spółki celowe (SPV) zostały zlikwidowane, a prawa i zobowiązania w ich posiadaniu zostały, w odpowiednim zakresie, przekazane podmiotom, do których przyłączono te spółki.

Spółka Woronicza Sp. z o.o. została zlikwidowana z dniem 1 sierpnia 2022 r.

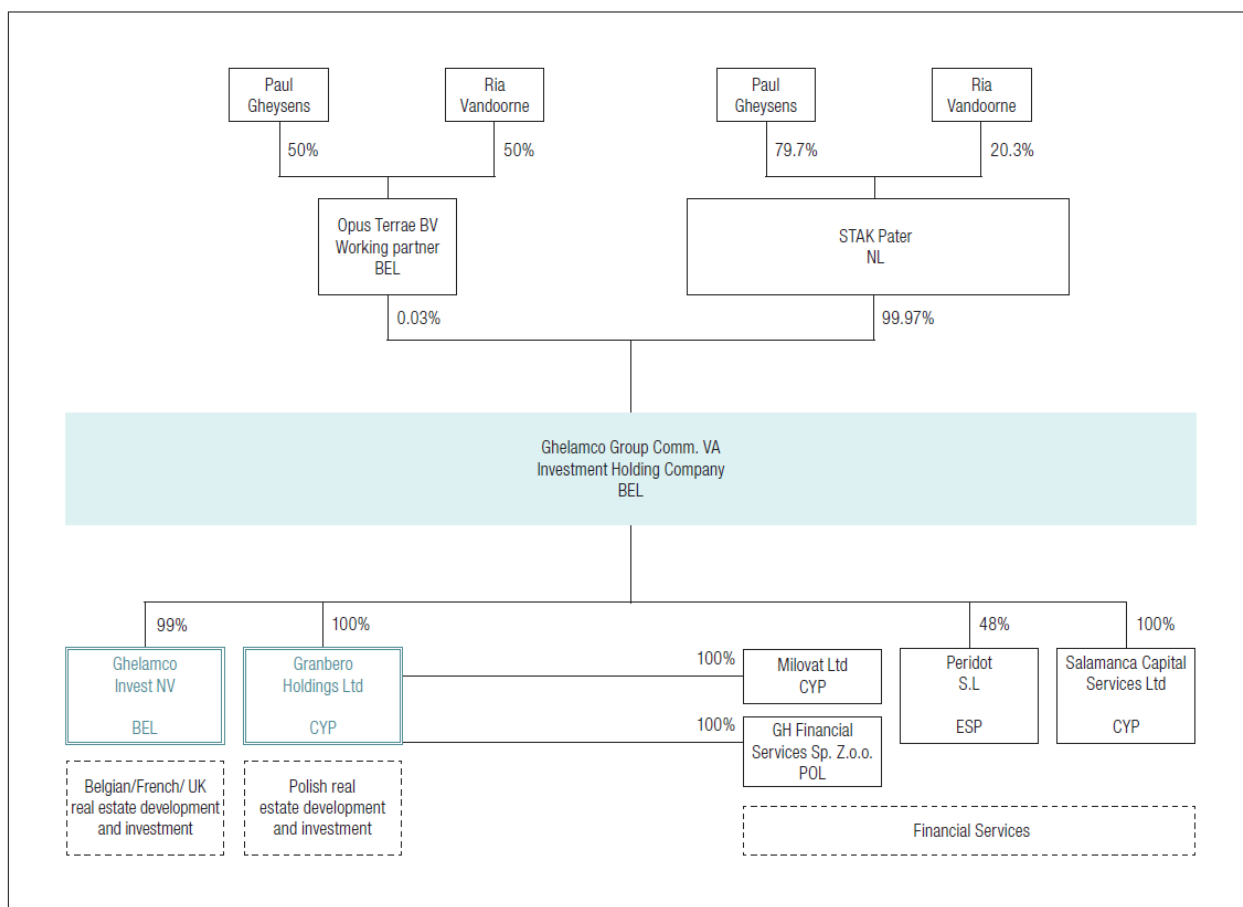
Powyższe fuzje i podziały miały znikomy wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za 2022 r.

4.4 Przeniesienie jednostek zależnych

W ciągu 2022 r. nie miały miejsca żadne transakcje (dotyczące udziałów) z podmiotami powiązanymi.

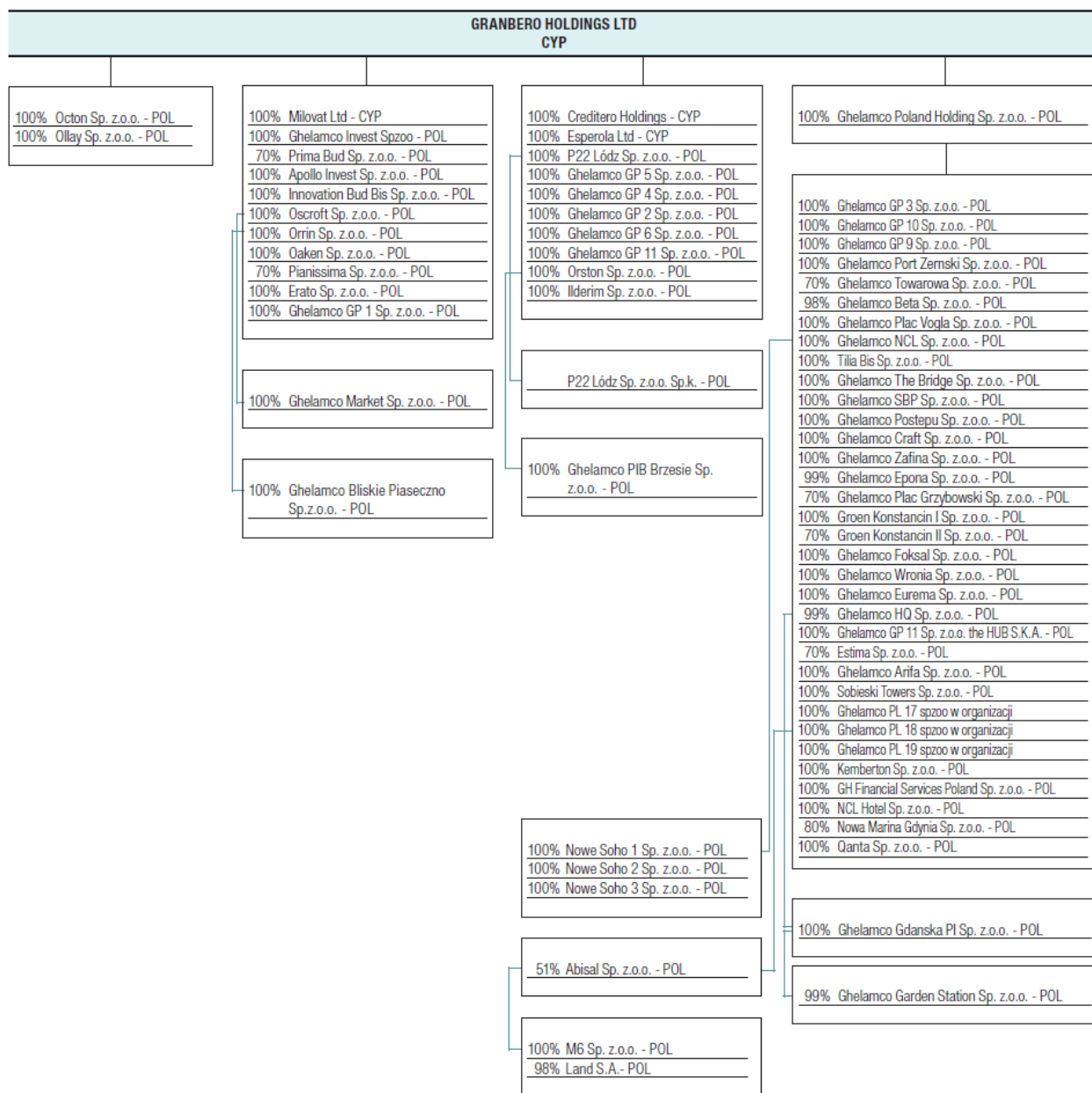
5. Struktura Grupy

5.1. Holding inwestycyjny na dzień 31 grudnia 2022 r.



Paul Gheysens	Paul Gheysens
Ria Vandoorne	Ria Vandoorne
Opus Terrae BV Working partner BEL	Opus Terrae BV Working partner Belgia
STAK Pater NL	STAK Pater Holandia
Ghelamco Group Comm. VA	Ghelamco Group Comm. VA
Investment Holding Company	Spółka holdingowa
BEL	Belgia
Ghelamco Invest NV	Ghelamco Invest NV
Belgian/French/UK real estate development and investment	Działalność deweloperska i inwestycyjna w Belgii, Francji i Wielkiej Brytanii
Ghelamco Holdings CYP	Ghelamco Holdings Cypr
Polish real estate development and investment	Działalność deweloperska i inwestycyjna w Polsce
Milovat Ltd CYP	Milovat Ltd Cypr
Peridot S.L ESP	Peridot S.L Hiszpania
Salamanca Capital Services Ltd CYP	Salamanca Capital Services Ltd Cypr
GH Financial Services Sp. z o.o. POL	GH Financial Services Sp. z o.o. Polska
Financial Services	Usługi finansowe

5.2. Działalność deweloperska i inwestycyjna w Polsce na dzień 31 grudnia 2022 r.



6. Nieruchomości inwestycyjne

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

Działki gruntu w przypadku których kierownictwo stwierdzi, że dana działka zostanie wykorzystana do celów projektu generującego przychody z najmu, są klasyfikowane na dzień 31 grudnia 2022 r. i 31 grudnia 2021 r. jako nieruchomości inwestycyjne.

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

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

Spółka celowa (SPV)	Nazwa handlowa	Wycena	Kat.	31.12.2022 tys. EUR	31.12.2021 tys. EUR
Apollo Invest Sp. z o.o.	The Warsaw UNIT	JLL	D	294 300	284 100
Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The HUB SKA	Hotel The Warsaw HUB	KNF	D	74 840	67 947
Sobieski Towers sp. z o.o.	Sobieski Tower	Axi Immo	B	55 567	37 251
Ghelamco Market sp. z o. o.	Mszczonów Logistics	Man	A	2 758	2 773
Ghelamco SBP Sp. z o.o.	Synergy Business Park, Wrocław	JLL	B	23 756	24 112
Ghelamco The Bridge Sp. z o.o.	The Bridge (dawniej Bellona Tower)	BNP	C	79 034	62 033
Ghelamco Wronia Sp. z o.o.	Wola project (dawniej Chopin + Stixx)	Savills	B	55 478	51 098
Ghelamco Plac Vogla Sp. z o.o.	Plac Vogla	n/d	n/d	0	16 800
Ghelamco Craft Sp. z o.o.	Craft (Katowice)	Newmark	C	28 115	15 283
Estima Sp. z o.o.	Kreo (Kraków)	BNP	C	29 541	18 196
Prima Bud Sp. z o. o.	Prochownia Łomianki	n/d	n/d	0	4 633
Abisal Sp. z o.o.	Land	Newmark	A	26 400	26 000
Ghelamco Plac Grzybowski Sp. z o.o.	Plac Grzybowski	KNF	B	43 640	38 789
Ghelamco Towarowa Sp. z o.o.	VIBE	BNP	C	56 722	
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		Man	n/d	16 049	18 072

RAZEM:

786 200

667 087

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

Stan na 31 grudnia 2020 r.	1 061 655
Nabycie nieruchomości	
Późniejsze nakłady	81 534
Przeniesienia	
- Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-541 443
- Pozostałe przeniesienia	-36 772
Korekta do wartości godziwej przez wynik finansowy	155 749
Zbycia	-56 080
Wpływ zmian kursów walutowych	2 892
pozostałe	-448
Stan na 31 grudnia 2021 r.	667 087

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

<i>Kategorie</i>	A	B	C	D	Razem
Stan na 1 stycznia 2021 r.	72 070	147 942	745 363	76 303	1 041 678
Nabycie nieruchomości					0
Nabycie poprzez połączenie jednostek gospodarczych					0
Późniejsze nakłady (*)	16 977	4 164	34 996	29 746	85 883
Przeniesienia					0
- Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży				-541 443	-541 443
- Pozostałe przeniesienia		-8 599	-736 065	707 892	-36 772
Korekta do wartości godziwej	840	5 108	10 493	139 308	155 749
Zbycia				-56 080	-56 080
Pozostałe					0
Stan na 31 grudnia 2021 r.	89 887	148 615	54 787	355 726	649 015
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania					18 072
					667 087
Nabycie nieruchomości			19 293		19 293
Nabycie poprzez połączenie jednostek gospodarczych					0
Późniejsze nakłady (*)	-469	7 391	34 167	27 714	68 803
Przeniesienia					
- Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży				-4 300	-4 300
- Pozostałe przeniesienia	-62 033		67 635		5 602
Korekta do wartości godziwej	854	19 800	19 879	8 414	48 947
Zbycia				-17 209	-17 209
Pozostałe					
Stan na 31 grudnia 2022 r.	28 239	175 806	195 761	370 345	770 151
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania					16 049
					786 200

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

31 maja 2022 r. spółka nabyła działkę w Warszawie pod realizację projektu VIBE, oferującego dwa budynki biurowo-handlowe na warszawskiej Woli, o powierzchni biurowo-handlowej około 15 000 m² i 40 000 m² oraz parking .

Główne nakłady w ciągu roku zostały poniesione na projekty Bridge, Craft, Kreo i Warsaw Unit.

Transakcje zbycia dotyczą sprzedaży (pozostałej części) projektu Prochownia Łomianki (3 060 m² powierzchni handlowej), która została sprzedana pod koniec września 2022 roku inwestorowi zewnętrznemu. Transakcja została przeprowadzona jako transakcja sprzedaży aktywów, a wartość transakcji wyniosła 5,4 mln EUR, a projekt Plac Vogla (projekt o powierzchni handlowej +/- 5.200 m² obejmujący oddzielne budynki połączone w zintegrowany park handlowy) został również sprzedany inwestorowi zewnętrznemu. Transakcja została przeprowadzona jako transakcja sprzedaży aktywów, a wartość transakcji wyniosła 11,6 mln EUR. Pozostała część projektu Plac Vogla (4 300 tys. EUR) została przeniesiona z Nieruchomości Inwestycyjnych do Aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży.

Pozostałe przeniesienia są związane z postępami w procesie realizacji projektu VIBE, który został przeniesiony z zapasów obejmujących projekty deweloperskie do nieruchomości inwestycyjnych w związku z decyzją o sprzedaży projektu handlowego w całości, jak tylko zostanie on ukończony.

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

Kwoty ujęte w rachunku zysków i strat obejmują:

przychody z najmu

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Przychody z najmu	22 466	27 302

Przychody z najmu w 2022 r. dotyczą czynszu z inwestycji komercyjnych (głównie The Warsaw HUB do momentu sprzedaży w marcu 2022 r. oraz Warsaw UNIT). Spadek o 4,8 mln EUR w porównaniu z ubiegłym rokiem jest związany ze sprzedażą dwóch biurowych budynków wieżowych oraz części powierzchni handlowej w projekcie HUB firmie Google.

Hierarchia wartości godziwej

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

Techniki wyceny

Metoda dochodowa:

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

Metoda stopy zwrotu lub model kapitalizacji:

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

Metoda DCF:

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

Metoda wyceny rezydualnej:

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

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

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

Najważniejsze założenia

Średnie stopy zysku (lub kapitalizacji) stosowane w wycenach rzeczoznawców na 31 grudnia 2022 r. przedstawiały się następująco:

- od 4,70% do 8,25% dla projektów polskich w zależności od lokalizacji, specyfiki i charakteru obiektu (wobec 4,00% do 8,00% w zeszłym roku).

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

Średnie stawki czynszu stosowane w wycenach rzeczoznawców przedstawiały się następująco:

- od 14,5 EUR/m kw./miesiąc do 25,5 EUR/m kw./miesiąc dla powierzchni biurowej (wobec 12,5 EUR do 23,0 EUR/m kw./miesiąc w zeszłym roku);
- od 13,5 EUR/m kw./miesiąc do 24 EUR/m kw./miesiąc dla powierzchni handlowej (wobec 8,0 EUR do 55,0 EUR/m kw./miesiąc w zeszłym roku), w zależności od lokalizacji, specyfiki i charakteru obiektu.
- 19,75 EUR/m kw./miesiąc dla powierzchni hotelowej (wobec 13,00 EUR do 19,0 EUR/m kw./miesiąc w zeszłym roku).

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

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

Analiza wrażliwości

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółka miała w swoim portfelu kilka nieruchomości inwestycyjnych generujących dochód, które wyceniono na 369 140 tys. EUR (część hotelowa The Warsaw HUB i Warsaw UNIT). Wzrost/spadek stopy zwrotu o 100 punktów bazowych przy innych zmiennych na takim samym poziomie spowoduje spadek/wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnych o około 60 056 tys. EUR. Wpływ wrażliwości na stopę zwrotu na wartość nieruchomości inwestycyjnych wynika głównie z oddania do użytkowania i eksploatacji obu projektów.

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

Opis procesu i metodologii wyceny przedstawiono również w punkcie 1.9.

7. Zapasy obejmujące projekty deweloperskie

Zapasy obejmujące projekty deweloperskie na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiły 100 553 tys. EUR (95 199 tys. EUR na dzień 31 grudnia 2021 r.).

	Wartość bilansowa (według kosztu) na 31 grudnia 2022 r. — tys. EUR	Wartość bilansowa (według kosztu) na 31 grudnia 2021 r. — tys. EUR
Nowe Centrum Łodzi (dawniej Azira)	29 281	26 924
Bliskie Piaseczno	13 419	5 454
Nowa Marina Gdynia	13 007	-
Postępu	12 851	11 453
GROEN/Konstancin	7 164	10 846
Port Żerański	4 160	4 085
P.I.B.	3 267	3 337
Foksal 13/15	3 219	11 220
Erato	1 474	1 477
Isola – część mieszkaniowa	1 443	1 474
Garden Station	1 380	1 367
Pianissima	910	-
Innovation Bud Bis	21	21
Flisac	-	2 640
VIBE (Kemberton)	-	5 203
Abisal	-	2 593
VIBE (Towarowa)	-	400
Pozostałe	76	78
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	8 881	6 627
RAZEM POLSKA	100 553	95 199

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie zwiększył się w porównaniu z poprzednim rokiem o 5 354 tys. EUR. Główne zmiany dotyczyły:

- Salda projektu Bliskie Piaseczno (+7 965 tys. EUR) w związku z dalszymi i mocno zaawansowanymi pracami budowlanymi w ramach I etapu obejmującego 9 500 m²;
- projektu Nowa Marina (+13 007 tys. EUR) w związku z nabyciem pod koniec grudnia 2022 r.;
- przeniesienia podmiotów związanych z projektem VIBE (-5 603 tys. EUR) z Zapasów obejmujących projekty deweloperskie do Nieruchomości inwestycyjnych ze względu na fakt, że uzyskano pozwolenie na budowę dla tego projektu biurowo-handlowego;
- projektu Foksal (-8 001 tys. EUR) w związku z dalszym oddawaniem do użytku sprzedanych lokali mieszkalnych.

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 (8 881 tys. EUR na dzień 31 grudnia 2022 r.) zgodnie z MSSF 16. Wzrost salda wynika z nabycia projektu Nowa Marina.

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

Więcej informacji przedstawiono w punkcie 3.

8. Jednostki wyceniane metodą praw własności

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:

2022:

		P22 Łódź
Aktywa obrotowe	3.353	
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty		16
Aktywa trwałe	4	
Zobowiązania krótkoterminowe	474	
k-term. zob. fin. (z wył. zob. z tyt. dostaw i usług oraz pozost. zob. i rezerw)		472
Zobowiązania długoterminowe	3.129	
d-term. zob. fin. (z wył. zob. z tyt. dostaw i usług oraz pozost. zob. i rezerw)		3.129
Przychody	7	
Zysk przed opodatkowaniem	-54	
obciążenia (-) lub zyski (+) z tytułu podatku dochodowego	3	
Zysk za rok obrotowy	-50	

2021:

		P22 Łódź
Aktywa obrotowe	3.260	
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty		16
Aktywa trwałe	0	
Zobowiązania krótkoterminowe	725	
k-term. zob. fin. (z wył. zob. z tyt. dostaw i usług oraz pozost. zob. i rezerw)		723
Zobowiązania długoterminowe	2.763	
d-term. zob. fin. (z wył. zob. z tyt. dostaw i usług oraz pozost. zob. i rezerw)		2.736
Przychody	7	
Strata przed opodatkowaniem	-10	
obciążenia (-) lub zyski (+) z tytułu podatku dochodowego	2	
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	31.12.2022	31.12.2021
Długoterminowe			
Należności od podmiotów powiązanych	28.3	579 418	420 728
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		17 642	18 062
Razem należności długoterminowe i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne		597 060	438 790

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 2022 r. przedstawiały się następująco: Euribor + marża w przedziale od 2% do 4%.

Więcej informacji przedstawiono w Nocie 28.3.

Należności od podmiotów powiązanych dotyczą głównie pożyczek udzielonych spółkom Peridot SL (Hiszpania), Salamanca Ltd (Cypr) oraz Ghelamco Group 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 2022 r. obejmowały głównie:

- Skapitalizowane okresy beczynszowe i opłaty agencyjne na poziomie The Hub SKA w związku z wynajmem pozostałej części projektu HUB: 3 031 tys. EUR;
- Skapitalizowane okresy beczynszowe i opłaty agencyjne na poziomie Apollo Invest Sp. z o.o. w związku z wynajmem projektu UNIT: 11 645 tys. EUR;
- Pozostałe należności z tytułu pożyczek: 2 966 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	31.12.2022	31.12.2021
Krótkoterminowe			
Należności od podmiotów powiązanych	28.3	3 225	2 511
Należności od pozostałych podmiotów		4 520	2 570
Pomniejszone o: odpisy na należności wątpliwe (rezerwę na należności nieściągalne)		0	0
Należności z tytułu dostaw i usług netto		<u>7 745</u>	<u>5 081</u>
Pozostałe należności		3 253	3 208
Należności krótkoterminowe od podmiotów powiązanych	28.3	111 985	109 775
Należności z tytułu VAT		7 588	7 433
Rozliczenia międzyokresowe czynne		1 072	1
Należności z tytułu odsetek		72 796	58 432
Razem krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		<u>204 439</u>	<u>183 930</u>

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 111 985 tys. EUR) dotyczy głównie Grupy Ghelamco (105 474 tys. EUR), Tallink Investments (2 473 tys. EUR) oraz Ghelamco European Property Fund (1 828 tys. EUR) i obejmuje krótkoterminowe lokaty nadwyżek środków finansowych Spółki.

Należności z tytułu odsetek

Saldo należności z tytułu odsetek obejmuje głównie należności z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych w kwocie 71 553 tys. EUR. Zmiany w stosunku do ubiegłego roku wynikają z poziomu nierozliczonych sald należności od podmiotów powiązanych oraz terminów spłaty należnych odsetek.

Należności z tytułu VAT

Saldo nierozliczone na dzień 31 grudnia 2022 r. dotyczy należności z tytułu VAT związanych głównie z następującymi projektami: Warsaw UNIT, The Bridge, Craft i Kreo.

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 2022 r. i 2021 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 2022 r. i 31 grudnia 2021 r. nie ujęto nierozliczonych sald dotyczących wartości rynkowej instrumentów pochodnych.

Zobacz również punkt 2.1.1 powyżej.

11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31.12.2022	31.12.2021
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	19 402	72 024

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

	31.12.2022	31.12.2021
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 2022 r. bezpośrednimi akcjonariuszami Spółki byli:

- Ghelamco Group Comm VA (Belgia) — 100%

12.1 Wypłata dywidend przez Spółkę

W 2022 r. i 2021 r. nie zadeklarowano ani nie wypłacono żadnej dywidendy.

12.2 Udziały niekontrolujące

	31.12.2022	31.12.2021
Stan na początek roku	2 107	2 127
Udział w zysku za rok	-1 337	-20
Zwiększenia/zmniejszenia	1 139	0
Stan na koniec roku	1 909	2 107

Wynik przypadający na udziały niekontrolujące wzrósł w bieżącym roku. Zmiana ta jest związana z nabyciem 80% udziałów w spółce Nowa Marina Gdynia Sp. z o.o.

14. Oprocentowane kredyty i pożyczki

		31.12.2022	31.12.2021
Długoterminowe			
Kredyty bankowe —	14.1	176 927	144 884
Pozostałe kredyty i pożyczki – obligacje			
14.2		209 193	229 789
Pozostałe kredyty i pożyczki	14.3	14 323	12 287
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			
16		23 134	17 927
		423 577	404 887
Krótkoterminowe			
Kredyty bankowe —	14.1	52 747	319 221
Pozostałe kredyty i pożyczki – obligacje			
14.2		9 006	54 128
Pozostałe kredyty i pożyczki	14.3	18 822	23 725
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			
16		1 795	6 770
		82 370	403 844
RAZEM		505 947	808 731

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 103,6 mln EUR, wszystkie oprocentowane w oparciu o stopy Euribor i Wibor. Z drugiej strony w wyniku spłat i refinansowania na kwotę 338,0 mln EUR, po odliczeniu przedłużenia różnych kredytów i pożyczek, łączna kwota kredytów bankowych do spłaty wynosi 229,7 mln EUR (wobec 464,1 mln EUR na dzień 31.12.2021).

Zmniejszenie zadłużenia z tytułu kredytów bankowych wynika głównie ze spłaty kredytu zaciągniętego na realizację projektu The Warsaw HUB w związku z jego sprzedażą do Google.

Kredyty bankowe

Stan na 1 stycznia 2022 r.	464.105
Spłata kredytów bankowych	-337 996
Wpływy z kredytów i pożyczek	103 565
Pozostałe	0
Stan na 31 grudnia 2022 r.	229 674

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 3-5-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 2022 r. Spółka dysponowała kredytami bankowymi do wykorzystania na łączną kwotę 23,1 mln EUR,

co wynika jedynie z umowy o kredyt budowlany w wysokości 15 mln EUR na sfinansowanie budowy nowego projektu VIBE.

Jeśli chodzi o niespłacone kredyty krótkoterminowe, należy dodać, że w 2023 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). W związku z tym termin spłaty kredytu budowlanego udzielonego Apollo Invest Sp. z o.o. przypada na 31 marca 2023 r., ale zostanie on natychmiast przekształcony w kredyt inwestycyjny (z terminem spłaty 31 marca 2026 r.).

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

	31.12.2022				31.12.2021			
	<1 roku	od 2 do 5 lat	>5 lat	razem	<1 roku	od 2 do 5 lat	>5 lat	razem
Kredyty na zakup gruntu					-	-	-	-
Kredyty budowlane	59 422	191 946		251 368	12 941	148 604	-	161 545
Kredyty inwestycyjne					321 132	-	-	321 132
Razem	59 422	191 946	0	251 368	334 073	148 604	0	482 676
Udział procentowy	24%	76%	0%	100%	69%	31%	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 2022 r. Spółka nie posiadała żadnych niespłaconych kredytów inwestycyjnych.

W zależności od projektu i zabezpieczenia wymaganego przez bank w Polsce obowiązują następujące marże na stopy zmienne: od 2,6% do 4,0%.

Średnia marża	Kredyt na zakup gruntu		Kredyt budowlany		Kredyt inwestycyjny	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Polska	nie dotyczy	nie dotyczy	2,6%-4,0%	3,1%-3,9%	nie dotyczy	2,15%-3,15%

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 2022 r. o 3 469 tys. EUR. Powyższa analiza wrażliwości nie uwzględnia kosztów finansowania zewnętrznego, które zostały aktywowane.

14.2 Inne kredyty i pożyczki – Obligacje (218 199 tys. EUR, w tym długoterminowe: 207 578 tys. EUR, krótkoterminowe: 10 621 tys. EUR).

w tys. EUR

	Polska
Stan na 1 stycznia 2022 r.	289 970
Spłata pozostałych kredytów i pożyczek	-90 341
Wpływy z pozostałych kredytów i pożyczek	28 785
Pozostałe (różnice kursowe z przeliczenia, koszty)	-5 595
Stan na 31 grudnia 2022 r.	222 819

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

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

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

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

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.

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

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

W bieżącym okresie spółka dokonała wykupu obligacji pozostających w obiegu (częściowo w ramach wcześniejszego wykupu, a częściowo w dniu zapadalności) za łączną kwotę 423 688 tys. PLN:

- W styczniu 2022 r. wykupiono przedterminowo kilka serii obligacji (PG, PK i PL) na łączną kwotę 103 717 tys. PLN.
- W lutym 2022 r. wykupiono przedterminowo kilka serii obligacji (PG i PK) na łączną kwotę 3 171 tys. PLN.
- W lutym 2022 r. wykupiono w terminie zapadalności kilka serii obligacji (PK) na łączną kwotę 17 332 tys. PLN.
- W marcu 2022 r. wykupiono przedterminowo kilka serii obligacji (PM, PO i PR) na łączną kwotę 42 678 tys. PLN.
- W marcu 2022 r. wykupiono w terminie zapadalności kilka serii obligacji (PG i PL) na łączną kwotę 81 123 tys. PLN.
- W czerwcu 2022 r. wykupiono przedterminowo kilka serii obligacji (PO, PP, PR i PQ) na łączną kwotę 124 260 tys. PLN.
- W lipcu 2022 r. wykupiono w terminie zapadalności kilka serii obligacji (PM) na łączną kwotę 27 951 tys. PLN.
- W sierpniu 2022 r. wykupiono w terminie zapadalności kilka serii obligacji (PN) na łączną kwotę 23 456 tys. PLN.

Wpływ zmian kursu PLN/EUR na zmiany netto stanu obligacji pozostających w obiegu wynosi 5,6 mln EUR (ujemny).

Łączne saldo obligacji pozostających w obiegu na dzień bilansowy (218 199 tys. EUR) odpowiada wartości emisji (1 045 mln PLN) pomniejszonej o skapitalizowane koszty emisji, które są amortyzowane przez okres ważności obligacji.

Po zakończeniu roku, 3 lutego 2023 r., dokonano emisji nowej transzy obligacji (w ramach XI programu emisji obligacji) na kwotę 30 000 tys. PLN (seria PZ1). Termin wykupu tych 3-letnich obligacji przypada na 3 lutego 2026 r., a ich oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5%.

W dniu 27 lutego 2023 r. Spółka wyemitowała nowe obligacje (w ramach XI programu emisji obligacji) na kwotę 30 000 tys. PLN (seria PZ2). Termin wykupu tych obligacji przypada na 3 lutego 2026 r., a ich oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5%.

23 marca 2023 r. spółka wyemitowała obligacje serii PZ3 na kwotę 180 000 tys. PLN (2,9-letnie obligacje o terminie wykupu przypadającym na 3 lutego 2026 r.). Obligacje są oprocentowane według stawki WIBOR 6M + 5%.

W dniu 23 marca 2023 r. Spółka dokonała częściowego wykupu obligacji (seria PPO) o wartości 700 tys. PLN z terminem wykupu w październiku 2023 r. oraz podjęła uchwałę o wykupie pozostałych obligacji serii PPO na kwotę 49 300 tys. PLN.

W dniu 23 marca 2023 r. Spółka dokonała częściowego wykupu obligacji serii PPR z terminem wykupu przypadającym na styczeń 2024 r. na kwotę 20 327 tys. PLN.

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

	31.12.2022				31.12.2021			
	<1 roku	od 2 do 5 lat	>5 lat	razem	<1 roku	od 2 do 5 lat	>5 lat	razem
obligacje	31 858	229 823	0	261 681	74 435	259 525	0	333 960
Razem	31 858	229 823	0	261 681	74 435	259 525	0	333 960
Udział procentowy	12%	88%	0%	100%	22%	78%	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, spowodowałby obniżenie/zwiększenie zysku brutto za 2022 r. o 2 564 tys. EUR.

14.3 Inne kredyty i pożyczki: (33 145 tys. EUR, w tym długoterminowe: 14 323 tys. EUR, krótkoterminowe: 18 822 tys. EUR).

31.12.2022 – 33 145 tys. EUR

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

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

Jak również:

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

31.12.2021 – 36 012 tys. EUR

Inne kredyty i pożyczki na dzień 31 grudnia 2021 r. obejmowały następujące salda wobec podmiotów powiązanych:

- Peridot SL: 2 238 tys. EUR
- Salamanca Capital Services Ltd: 71 tys. EUR
- Safe Invest : 2 000 tys. EUR
- Ghelamco Poland Sp. z o.o.: 4 710 tys. EUR

Jak również:

- pożyczkę krótkoterminową w kwocie 10 000 tys. EUR udzieloną przez inwestora zewnętrznego w związku z określonymi projektami polskimi, zapadającą 31 marca 2022 r., oprocentowaną według stopy 6%;
- pożyczkę krótkoterminową w kwocie 13 725 tys. EUR udzieloną przez partnera w ramach nowo nabytego projektu LAND.

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 2022 r. o 91 tys. EUR.

14.4 Zobowiązania z tytułu leasingu: (24 929 tys. EUR, w tym długoterminowe: 23 134 tys. EUR, krótkoterminowe: 1 795 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 niezdykontowanych umownych terminów wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu:

	2022	2021
Do 1 roku	3 160	34 006
Od 1 roku do 5 lat	6 987	5 905
Powyżej 5 lat	107 254	92 003
	<hr/> 117 401	<hr/> 131 913

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 1 045 mln PLN na dzień 31 grudnia 2022 r.).

Na dzień 31 grudnia 2022 r. nie miały miejsca żadne opóźnienia w płatnościach ani naruszenia warunków umów kredytowych.

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

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

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

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

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

15. Instrumenty finansowe

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

Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR)	31.12.2022				
	FVTPL	FVOCI	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe			-84	-84	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			597 060	597 060	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania			-	-	
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			196 848	196 848	2
Instrumenty pochodne			-	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			19 402	19 402	2
Aktywa finansowe razem	0	0	813 226	813 226	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			176 927	176 927	2
Obligacje			207 578	202 851	1
Inne kredyty i pożyczki			14 323	14 323	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			23 134	23 134	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			52 747	52 747	2
Obligacje			10 621	10 721	1
Inne kredyty i pożyczki			18 822	18 822	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			1 795	1 795	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			52 819	52 819	2
Zobowiązania finansowe razem	0	0	558 766	554 139	

Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR)	31.12.2021				
	FVTPL	FVOCI	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe			198	198	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			438 791	438 791	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania			-	-	2
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			176 493	176 493	2
Instrumenty pochodne			-	-	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			72 024	72 024	2
Aktywa finansowe razem	0	0	687 506	687 506	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			144 884	144 884	2
Obligacje			229 789	229 045	1
Inne kredyty i pożyczki			12 287	12 287	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			17 927	17 927	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			319 221	319 221	2
Obligacje			54 128	54 009	1
Inne kredyty i pożyczki			23 725	23 725	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			6 770	6 770	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			34 970	34 970	2
Zobowiązania finansowe razem	0	0	843 701	842 838	

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 punkcie 1.9.

16. Leasing

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

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16			
W tys. EUR	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania – Nieruchomości inwestycyjne	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania – Zapasy obejmujące projekty deweloperskie Zapasy	Razem
1/01/2021	19 977	2 968	22 945
Zwiększenie (nowe)	1 166	2 338	3 504
Zmniejszenie	-1 552	-105	-1 657
Aktualizacja wyceny	-180	9	-171
Przeniesienie	-1 432	1 432	0
Różnice kursowe	91	-15	77
31.12.2021	18 070	6 627	24 697
Zwiększenie (nowe)	3 360	2 758	6 119
Zmniejszenie	-5 006	-351	-5 357
Aktualizacja wyceny	-27	-25	-52
Przeniesienie	0	0	0
Różnice kursowe	-349	-128	-476
31.12.2022	16 049	8 881	24 930

Zobowiązania z tytułu leasingu ujęte zgodnie z MSSF 16			
	Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	Razem
1/01/2021	21 304	1 641	22 945
Zwiększenie (nowe)	3 504	0	3 504
Płatności	0	-1 029	-1 029
Zmniejszenie	-1 657	0	-1 657
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu (*)	858	0	858
Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term.	-1 154	1 154	0
Różnice kursowe	71	6	77
31.12.2021	22 925	1 772	24 697
Zwiększenie (nowe)	6 119	0	6 119
Splata	0	-2 250	-2 250
Zmniejszenie	-5 357	0	-5 357
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu (*)	2 197	0	2 197
Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term.	-2 307	2 307	0
Różnice kursowe	-442	-34	-476
31.12.2022	23 134	1 795	24 930

(*): 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 2022 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 pożyczki środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

W celu ustalenia krańcowej stopy procentowej Spółka:

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

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

Spółka jest narażona na potencjalne przyszłe zmiany wysokości opłat leasingowych, np. zmiany spowodowane indeksacją lub wzrostem oprocentowania, które nie są uwzględnione w zobowiązaniu z tytułu leasingu do czasu ich zaistnienia. Gdy korekty wysokości opłat leasingowych mają miejsce,

zobowiązanie z tytułu leasingu jest ponownie wyceniane i odpowiednio korygowane. W przypadku opłat leasingowych dokonuje się podziału na kwotę główną i koszty finansowe. Koszty finansowe są ujmowane w wyniku finansowym przez okres leasingu. Koszty finansowe ujmuje się w rachunku zysków i strat przez okres leasingu, tak aby uzyskać stałą okresową stopę procentową w stosunku do nieuregulowanego salda zobowiązania.

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

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

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

17. Podatek odroczony

Aktywa i zobowiązania z tytułu podatku odroczonego kompensuje się, jeżeli istnieje 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	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.478	3.618
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-53.662	-93.381
RAZEM	-51.184	-89.763

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

w tys. EUR	Różnice przejściowe		Niewykorzystane straty i odliczenia podatkowe	
	Nieruchomości inwestycyjne	Inne	Straty podatkowe	Odliczenia podatkowe
Stan na 1 stycznia 2021 r.	-54 136	-10 544	6 500	-
Ujęte w rachunku zysków i strat	-26 866	-7 831	2 162	
Ujęte w innych całkowitych dochodach				
Ujęte bezpośrednio w kapitale własnym				
Przebiegowane z kapitału własnego do zysków lub strat				
Przejęcia				
Zbycia				
Pozostałe		952		
Stan na 31 grudnia 2021 r.	-81 002	-17 423	8 662	-
Ujęte w rachunku zysków i strat	35 406	4 735	-1 720	
Ujęte w innych całkowitych dochodach				
Ujęte bezpośrednio w kapitale własnym				
Przebiegowane z kapitału własnego do zysków lub strat				

Przejęcia				
Zbycia				
Pozostałe		158		
Stan na 31 grudnia 2022 r.	-45 596	-12 530	6 942	-

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

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

Na obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego w bieżącym roku, ujęte w rachunku zysków i strat za 2022 r., składały się:

- obciążenie z tytułu odroczonego podatku w wysokości 9 246 tys. EUR
- zysk w wysokości 45 422 tys. EUR wynikający z rozwiązania rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku ze sprzedażą części biurowej i handlowej projektu HUB; oraz
- zysk w wysokości 314 tys. EUR wynikający z rozwiązania rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku ze sprzedażą (części) projektu Vogla.

Obciążenie z tytułu podatku odroczonego dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w poprzednim roku było związane z ujętymi korektami wartości godziwej oraz zyskiem wynikającym z rozwiązania rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku ze sprzedażą projektu Wołoska 24.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa z tytułu podatku odroczonego od niewykorzystanych strat podatkowych	1 363	1 441
Aktywa z tytułu podatku odroczonego od niewykorzystanych odliczeń podatkowych		
RAZEM	1 363	1 441

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

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

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

18. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

Pozostałe zobowiązania długoterminowe dotyczą w znacznej części (2 736 tys. EUR) odroczonego przychodów związanych z projektem Warsaw UNIT.

Saldo z ubiegłego roku dotyczyło w znacznej części (7 353 tys. EUR) rozliczeń międzyokresowych przychodów związanych z projektem Warsaw HUB i projektem Warsaw UNIT.

19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

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

	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług: podmioty pozostałe	12 372	3 628
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług: podmioty powiązane	29 382	25 498
Zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	-	-
Różne zobowiązania krótkoterminowe	17 695	8 798
Przychody przyszłych okresów	8 936	9 276
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	-	16
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	68 385	47 207

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 2022 r. zobowiązania z tytułu dostaw i usług obejmowały kwotę 29 382 tys. EUR wobec podmiotów powiązanych (wobec 25 498 tys. EUR w zeszłym roku), jak poniżej:

- Safe Invest Sp. z o.o.: 860 tys. EUR (wobec 340 tys. EUR w ubiegłym roku);
- Ghelamco Poland Sp. z o.o.: 27 758 tys. EUR (wobec 24 233 tys. EUR w ubiegłym roku);
- Pozostałe: 764 tys. EUR (925 tys. EUR w zeszłym roku)

Saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług wzrosło znacząco w porównaniu z rokiem ubiegłym, głównie w związku z nabyciem nowej działki Nowa Marina. Saldo zobowiązań z poprzedniego roku dotyczyło głównie prac budowlanych przy projektach realizowanych w ostatnich miesiącach roku (głównie The Warsaw HUB, Warsaw UNIT, The Bridge, Craft i Kreo).

Różne zobowiązania krótkoterminowe obejmują głównie zobowiązania z tytułu odsetek (7 403 tys. EUR, głównie na rzecz podmiotów pozostałych), rezerwy na gwarancje najmu (3 300 tys. EUR), zobowiązania z tytułu podatku VAT (973 tys. EUR), dodatkową gwarancję dotyczącą nowo nabytej działki Towarowa na potrzeby projektu VIBE (2 802 tys. EUR) oraz inne bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Saldo nierozliczonych przychodów przyszłych okresów dotyczy głównie przychodów przyszłych okresów ze sprzedaży projektu mieszkaniowego Bliskie Piaseczno (6 260 tys. EUR wobec 509 tys. EUR w roku ubiegłym), sprzedaży projektu mieszkaniowego Groen (1 610 tys. EUR wobec 5 973 tys. EUR w roku ubiegłym), a także części odroczonego przychodów z tytułu czynszu z projektów komercyjnych. Znaczący wzrost salda w przypadku projektu Bliskie Piaseczno wynika głównie z postępów (w zakresie komercjalizacji i prac budowlanych) w realizacji projektu.

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

20. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego

Nieuregulowane zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego (1 130 tys. EUR) dotyczą głównie podatku dochodowego do zapłaty na Cyprze.

21. Przychody

Przychody pochodzą głównie z następujących źródeł:

w tys. EUR	31.12.2022	31.12.2021
Sprzedaż inwestycji mieszkaniowych	29 755	44 274
Przychody z najmu	22 466	27 302
PRZYCHODY OGÓLEM	52 221	71 576

Przychody z inwestycji mieszkaniowych na dzień 31 grudnia 2022 r. dotyczą przekazania do użytkowania sprzedanych mieszkań w projekcie Groen (12 175 tys. EUR), sprzedanych mieszkań w projekcie Foksal (8 470 tys. EUR), sprzedaży działki Akademik (5 964 tys. EUR) oraz sprzedanych mieszkań w projekcie Flisac (3 146 tys. EUR).

Przychody (i koszty sprzedaży) związane ze sprzedanymi mieszkaniami zostały ujęte w oparciu o podpisane przez nabywców protokoły przekazania. Przychody z inwestycji mieszkaniowych w ubiegłym roku dotyczyły przekazania do użytkowania sprzedanych mieszkań w projekcie Foksal (13 885 tys. EUR) oraz sprzedanych mieszkań w projekcie Flisac (30 389 tys. EUR).

Przychody z tytułu najmu na dzień 31 grudnia 2022 roku dotyczą czynszu z projektów komercyjnych (głównie projektu biurowego Warsaw HUB do momentu sprzedaży oraz Warsaw UNIT). Spadek w porównaniu z rokiem ubiegłym jest związany ze sprzedażą projektu biurowego Warsaw HUB w marcu 2022 r.

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	31.12.2022	31.12.2021
Przyszłe minimalne przychody z najmu:		
Poniżej 1 roku	15 755	5 036
Od 1 roku do 2 lat	19 180	13 356
Od 2 do 3 lat	20 198	16 197
Od 3 do 4 lat	20 822	16 068
Od 4 do 5 lat	21 964	15 751
Powyżej 5 lat	23 272	35 947
PRZYSZŁE MINIMALNE PRZYCHODY Z NAJMU RAZEM	121 191	102 357

Przyszłe minimalne przychody z najmu nieznacznie wzrosły do 121 191 tys. EUR. Przychody z tytułu najmu związane są głównie z podpisanymi umowami najmu w Warsaw Unit i hotelu HUB.

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

Pozostałe przychody operacyjne i koszty operacyjne w 2022 r. i 2021 r. obejmują następujące pozycje:

	2022	2021
Pozostałe przychody operacyjne		
Zysk netto ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej	25 170	-
Pozostałe	8 368	9 993
Zysk netto ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych		
łącznie:	33 538	9 993

Zysk netto ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych w bieżącym okresie dotyczy sprzedaży części biurowej i handlowej projektu HUB (24 473 tys. EUR) oraz projektu handlowego Prochownia Łomianki (697 tys. EUR).

Pozostałe przychody operacyjne za bieżący rok dotyczą głównie refakturowania kosztów wykończenia wnętrz na najemców w projektach Warsaw UNIT i Warsaw HUB oraz odszkodowań z tytułu ubezpieczenia.

Pozostałe przychody operacyjne za poprzedni rok dotyczyły głównie refakturowania kosztów wykończenia wnętrz na najemców w projektach Warsaw HUB oraz Warsaw UNIT.

	2022	2021
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	48 947	155 749

Korekty wartości godziwej w roku 2022 wynoszą 48 947 tys. EUR (wobec 155 749 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 Sobieski Tower (15 639 tys. EUR), Towarowa (projekt VIBE) (27 426 tys. EUR) oraz hotel HUB (6 737 tys. EUR).

	2022	2021
Pozostałe koszty operacyjne		
Koszty mieszkaniowe	-47	-19
Podatki i opłaty	-3 263	-1 355
Koszty ubezpieczenia	-230	-297
Koszty audytów, obsługi prawnej i podatkowej	-6 569	-2 090
Promocja	-494	-292
Koszty sprzedaży / pośrednictwa	-11 889	-1 239
Koszty gwarancji najmu	-3 000	-213
Koszty utrzymania i napraw (projektów)	-7 997	-7 885
Koszty operacyjne z podmiotami powiązаныmi	-12 413	-13 297
Różne	-3 375	-2 724
Razem:	-49 277	-29 411

Pozostałe koszty operacyjne wzrosły istotnie o 19 866 tys. EUR do 49 277 tys. EUR.

Wzrost kosztów sprzedaży/pośrednictwa (o -10 650 tys. EUR) w bieżącym roku związany jest głównie ze sprzedażą części biurowej i handlowej projektu Warsaw HUB (-6 622 tys. EUR w porównaniu z ubiegłym rokiem).

Ze sprzedażą projektu HUB związane są również wyższe koszty audytu, obsługi prawnej i podatków (-4 321 tys. EUR w porównaniu z rokiem ubiegłym).

Koszty gwarancji najmu wzrosły znacząco, co wynika z dodatkowej rezerwy na gwarancje najmu związanej ze sprzedażą projektu Warsaw HUB (-2 787 tys. EUR).

23. Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie

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

	2022	2021
Zmiana stanu zapasów	2 582	-21 317
Zakupy (*)	-19 752	-12 323
	-17 170	-33 640

(*) 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 79 381 tys. EUR (wobec 64 318 tys. EUR w 2021 r.).

24. Przychody i koszty finansowe

Przychody i koszty finansowe obejmują różne pozycje, jak poniżej:

	2022	2021
Przychody z tytułu odsetek	18 803	14 739
Inne przychody z tytułu odsetek i przychody finansowe	797	
Dodatnie różnice kursowe		2 608
Przychody finansowe razem	19 600	17 347
Koszty z tytułu odsetek	-18 687	-22 059
Inne koszty z tytułu odsetek i koszty finansowe	-10 223	-10 888
Ujemne różnice kursowe	-10 081	
Koszty finansowe razem	-38 991	-32 947

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

Należy zauważyć, że powyższe wartości za 2022 i 2021 r. nie obejmują kosztów z tytułu odsetek związanych z (nieukończonymi) nieruchomościami inwestycyjnymi, ponieważ zostały one skapitalizowane bezpośrednio w nieruchomościach inwestycyjnych. Dotyczy to kwoty 14 097 tys. EUR (wobec 7 566 tys. EUR w zeszłym roku).

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

Na inne koszty finansowe składają się wydatki dotyczące amortyzacji (skapitalizowanej) emisji obligacji oraz (re)finansowania bankowego. Ponadto uwzględniono skutki finansowe wyliczenia wartości bieżącej

zobowiązań z tytułu leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16 (w kwocie 2 215 tys. EUR). Więcej informacji na ten temat przedstawiono w Nocie 16.

Ujemne różnice kursowe wynikają głównie ze zrealizowanych różnic kursowych na sprzedaży projektu Warsaw HUB oraz w mniejszej części 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). Różnice kursowe odzwierciedlają sytuację na koniec roku i mogą ulec istotnej zmianie w zależności od zmiany kursu wymiany EUR/PLN.

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

25. Podatki dochodowe

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

	31.12.2022	31.12.2021
Bieżąca część podatku dochodowego	-46 426	-1 767
Podatek odroczony	38 422	-32 535
Razem	-8 004	-34 302

Obciążenia z tytułu podatku odroczonego dotyczą głównie zysku w wysokości 45 422 tys. EUR wynikającego z rozwiązania rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku ze sprzedażą części biurowej i handlowej projektu HUB, zysku w wysokości 314 tys. EUR wynikającego z rozwiązania rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku ze sprzedażą (części) projektu Vogla częściowo skompensowanego przez utworzenie rezerwy z tytułu podatku odroczonego od wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wartości godziwej (-9 246 tys. EUR).

Wzrost bieżącego podatku dochodowego jest związany głównie ze sprzedażą projektu Warsaw HUB (-41 428 tys. EUR).

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	31.12.2022	31.12.2021
Wynik przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym	47 431	157 307
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego według stopy 19%	-9 012	-29 888
Wpływ odmiennych stawek podatku w innych jurysdykcjach	861	1 467
Wpływ kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	-1 089	-3 264
Wpływ przychodów nieopodatkowanych	54	571
Wpływ wykorzystania/ujęcia nieujętych wcześniej strat podatkowych	54	333
Wpływ strat za bieżący rok, dla których nie ujęto aktywów z tytułu podatku odroczonego	-2 563	-6 852
Wpływ zachęt podatkowych nieujętych w rachunku zysków i strat	2 555	2 160
Wpływ przeszacowania/niedoszacowania w poprzednich latach	959	158
Wpływ zmiany lokalnych stawek podatku		
Wpływ innych zwiększeń podatku	0	0
Rozwiązanie skumulowanych rezerw z tytułu odroczonego podatku w związku ze sprzedażą projektu Wołoska 24 (przeprowadzoną jako sprzedaż udziałów)		1 520
Rozwiązanie skumulowanych rezerw z tytułu odroczonego podatku w związku ze sprzedażą projektu Flisac	247	
Pozostałe	-70	-507
KOSZT PODATKU UJĘTY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	-8 004	-34 302

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

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

Wpływ przychodów zwolnionych z opodatkowania dotyczy głównie dywidend otrzymanych przez Jednostkę Dominującą (cypryjską) od polskich jednostek zależnych oraz dodatnich różnic kursowych, które są zwolnione z podatku dochodowego od osób prawnych.

26. Zobowiązania i aktywa warunkowe

26.1 Gwarancje (bankowe)

Całe zadłużenie zewnętrzne podmiotów zależnych jest zabezpieczone gwarancjami korporacyjnymi udzielonymi i/lub umowami poręczenia zawartymi przez Granbero Holdings Ltd. Te gwarancje obejmują ryzyko niedoboru środków pieniężnych, przekroczenia kosztów, ryzyko związane z zakończeniem oraz ryzyko stopy procentowej i ryzyko niepełnej spłaty. W latach 2022 i 2021 nie skorzystano z żadnych gwarancji.

Spółka	Nazwa projektu	Kwota finansowania bankowego		Gwarancja korporacyjna na dzień 31.12.2022 r.	
POLSKA					
Gwarancja udzielona przez Granbero Holdings Ltd.					
Apollo Invest Sp. z o.o.	The Warsaw UNIT	tys. EUR	176 927		Umowa poręczenia (obejmująca głównie przekroczenie kosztów, wkład własny, kwoty roszczeń)
GH Financial Services Poland sp.z o.o (dawniej Laboka Poland Sp. z o.o.)		tys. EUR	22 000	40 500	tys. EUR Umowa poręczenia, gwarancja korporacyjna
Estima Sp. z o.o.	Kreo	tys. EUR	5 251	135 000	tys. PLN Umowa poręczenia, gwarancja korporacyjna
Ghelamco Craft sp. z o.o. (dawniej GP 2 Sp. z o.o. Synergy SKA)	Craft (Katowice)	tys. EUR	5 882		tys. PLN Umowa poręczenia, gwarancja korporacyjna
The Bridge sp. z o.o. (dawniej Isola SKA)	The Bridge (dawniej Bellona Tower)	tys. EUR	14 844	109 000	tys. PLN Umowa poręczenia
Ghelamco NCL sp. z o.o. (dawniej GP10 Azira SKA)	NCL Łódź	tys. EUR	4 770	8 100	tys. EUR Umowa poręczenia

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji korporacyjnych w celu zapewnienia spłaty kredytów bankowych stron powiązanych (pod wspólną kontrolą faktycznych akcjonariuszy) (co nie dotyczy podmiotu zależnego Spółki).

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

26.2 Oświadczenia i gwarancje przedstawione w odniesieniu do sprzedanych inwestycji deweloperskich

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

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

26.3 Gwarancje otrzymane od wykonawców

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

26.4 Zabezpieczenia ustanowione na aktywach

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

- hipoteka główna do określonej kwoty na nieruchomości należącej do SPV (grunt + budynek);
- 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:

	2022	2021
Umowy architektoniczne i inżynierskie	7 804	10 499
Umowy budowlane	124 705	166 198
Zakup działek gruntu	8 422	
Razem	140 932	176 696

Zmiany stanu zobowiązań (kapitałowych) wynikają z postępów w budowie nieruchomości inwestycyjnych i rozpoczynania nowych projektów. Wzrost ten jest związany z realizacją nowych projektów The Bridge, Kreo i Craft.

Umowy nabycia

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

Umowy na usługi i umowy z (pod)wykonawcami

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

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

Poza tym Spółka deklaruje wystarczającą elastyczność w odniesieniu do zobowiązań, ponieważ ich znaczną część stanowią zobowiązania zakontraktowane z podmiotami powiązаныmi 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:

- Hotel HUB (ok. 20 000 m² powierzchni o funkcji hotelowej): 2 762 tys. EUR
- Warsaw UNIT (ok. 59 000 m² powierzchni biurowej): 3 198 tys. EUR
- The Bridge (ok. 47 500 m² powierzchni biurowej): 88 602 tys. EUR
- Kreo (ok. 23 700 m² powierzchni biurowej): 13 751 tys. EUR
- Craft (ok. 26 000 m² powierzchni biurowej): 15 586 tys. EUR

27.2 Gwarancje najmu

Niezrealizowane gwarancje najmu na dzień 31 grudnia 2022 r. są to umowy gwarancji najmu dotyczące projektów biurowych .BIG, Wronia i HUB na niewynajęte powierzchnie biurowe i parkingowe. Umowy gwarancji najmu obowiązują przez 5 lat. W związku z tym pozostała rezerwa na gwarancje najmu wynosi 3 300 tys. EUR w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2022.

W poprzednim roku w odniesieniu do dwóch projektów biurowych (.BIG i Wronia) utworzono rezerwę na gwarancję najmu w wysokości 283 tys. EUR dotyczącą niewynajętych powierzchni biurowych i parkingowych.

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”). Spółki wchodzące w skład Konsorcjum są uważane za podmioty powiązane.

Podczas konsolidacji wyeliminowano salda i transakcje pomiędzy Spółką a jej podmiotami zależnymi i te salda i transakcje nie zostały ujawnione w niniejszej notce. 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 2022 r. Konsorcjum (w którego skład wchodzi Spółka) wypłaciło łącznie około 12 000 tys. EUR (12 000 tys. EUR w poprzednim roku) na rzecz członków zarządu i komitetu zarządzającego. Ta kwota obejmuje wynagrodzenia za usługi zarządcze naliczane przez członków Komitetu Zarządzającego podmiotom prawnym uwzględnionym w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Spółka z kolei wypłaciła członkom rady nadzorczej i komitetu zarządzającego łączną kwotę ok. 5 000 tys. EUR (wobec 5 000 tys. EUR w roku ubiegłym).

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

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

Usługi budowlane i deweloperskie

Spółka zawarła umowy o usługi deweloperskie i budowlane ze spółkami deweloperskimi i budowlanymi („Wykonawcy”) — podmiotami pośrednio zależnymi od Holdingu usługowego (International Real Estate Services 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 pojawiają się w okresie gwarancji po zakończeniu budowy. Wykonawcy mają obowiązek naprawienia wszelkich wad budowlanych, które zostaną stwierdzone w okresie rękojmi, który w Polsce wynosi 5 lat.

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

Usługi w zakresie projektów inżynierskich i architektonicznych

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

- szczegółowe programy funkcjonalne, techniczne, konstrukcyjne i zagospodarowania powierzchni oraz prace wykończeniowe;
- pomoc w wyborze inżynierów odpowiedzialnych za przedsięwzięcie;
- szczegółowy wstępny projekt architektoniczny oraz opracowanie projektu budowlanego zgodnie z lokalnymi wymaganiami ustawowymi;
- opracowanie wszystkich dokumentów, wniosków o pozwolenia, a także weryfikację i uzyskanie wszystkich pozwoleń wymaganych do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, jak również złożenie wniosku o pozwolenie na budowę;
- szczegółowy architektoniczny plan realizacyjny, uzgodnienia analiz technicznych, określenie specyfikacji i szczegółów;

- nadzór nad pracami przez cały okres budowy;
- pomoc podczas wstępnego odbioru i wsparcie przy uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie;
- koszty komercyjne;
- doradztwo prawne i finansowe.

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

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

2022

Poza tym w 2022 r. nie miały miejsca żadne inne istotne transakcje z podmiotami powiązаныmi.

2021

W 2021 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>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Zakup usług budowlanych, inżynieryjnych i usług w zakresie projektowania architektonicznego:	-74 561	-69 516
należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	3 225	2 511
zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych	-29 382	-25 499
pożyczki długoterminowe udzielone podmiotom powiązаныm	579 418	417 446
pożyczki krótkoterminowe udzielone podmiotom powiązаныm	-	-
należności z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	71 553	56 833
należności krótkoterminowe od podmiotów powiązanych	111 985	109 775
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek długoterminowych	-8 316	-8 335
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu odsetek	-962	-518
zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	-	-

29. Zdarzenia po dniu bilansowym

Wykup/emisja Obligacji:

Po zakończeniu roku, 3 lutego 2023 r., dokonano emisji nowej transzy obligacji na kwotę 30 000 tys. PLN (seria PZ1). Termin wykupu tych 3-letnich obligacji przypada na 3 lutego 2026 r., a ich oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5%.

W dniu 27 lutego 2023 r. Spółka wyemitowała nowe obligacje na kwotę 30 000 tys. PLN (seria PZ2). Termin wykupu tych obligacji przypada na 3 lutego 2026 r., a ich oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5%.

23 marca 2023 r. spółka wyemitowała obligacje serii PZ3 na kwotę 18 000 tys. PLN (2,9-letnie obligacje o terminie wykupu przypadającym na 3 lutego 2026 r.). Obligacje są oprocentowane według stawki WIBOR 6M + 5%.

W dniu 23 marca 2023 r. Spółka dokonała częściowego wykupu obligacji (seria PPO) o wartości 700 tys. PLN z terminem wykupu w październiku 2023 r. oraz podjęła uchwałę o wykupie pozostałych obligacji serii PPO na kwotę 49 300 tys. PLN.

W dniu 23 marca 2023 r. Spółka dokonała częściowego wykupu obligacji serii PPR z terminem wykupu przypadającym na styczeń 2024 r. na kwotę 20 327 tys. PLN.

Zbycie Nieruchomości inwestycyjnych:

W dniu 23 lutego 2023 r. Spółka podpisała list intencyjny (LOI) dotyczący sprzedaży hotelu HUB z podmiotem zewnętrznym.

30. Raport biegłego rewidenta



Raport Niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Granbero Holdings Ltd na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółki Granbero Holdings Ltd („Spółka”) i jej jednostek zależnych („Grupy”), obejmującego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2022 r., a także skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok zakończony tego dnia, a także informacje dodatkowe zawierające opis istotnych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające. Suma bilansowa wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wynosi 1 717 126 (tys.) EUR, natomiast skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat wykazuje zysk za rok obrotowy w wysokości 39 427 (tys.) EUR.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny obraz sytuacji finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2022 r., a także jej skonsolidowanych wyników finansowych i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok zakończony tego dnia zgodnie z MSSF wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i przyjętymi przez Unię Europejską.

Podstawa do wyrażenia opinii

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

Pozostałe informacje

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

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

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

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

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

Zarząd jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie ze standardami MSSF wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, oraz za taką kontrolę wewnętrzną, jaką uzna za niezbędną do celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego wolnego od istotnych nieprawidłowości wynikających z nadużyć lub błędów.

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta w zakresie badania Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

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

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

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

- Zrozumienie kontroli wewnętrznych mających znaczenie dla badania w celu zaprojektowania procedur odpowiednich w danych okolicznościach, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w Grupie.
- Ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości oraz zasadności szacunków dokonywanych przez kierownictwo i powiązanych z nimi ujawnień.
- Ocenę, w oparciu o uzyskane dowody badania, zasadności przyjętego przez kierownictwo założenia o kontynuacji działalności stanowiącego podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego oraz zdarzeń lub okoliczności wskazujących na istnienie znaczącej niepewności co do możliwości kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę. Jeśli biegły rewident stwierdzi istnienie znaczącej niepewności co do możliwości kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę, powinien on zwrócić uwagę w opinii z badania na ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, w przypadku jeśli te ujawnienia nie są wystarczające, powinien on wydać zmodyfikowaną opinię. Wnioski biegłego rewidenta są oparte na dowodach badania zebranych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta. Przyszłe zdarzenia lub uwarunkowania mogą jednak skutkować brakiem możliwości kontynuacji działalności przez Grupę.
- Ocenę ogólnej prezentacji, struktury oraz zawartości skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnień, oraz ocenę, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia transakcje i zdarzenia gospodarcze w sposób zapewniający jasną i rzetelną prezentację.
- Uzyskanie wystarczających i odpowiednich dowodów badania dotyczących informacji finansowych na temat jednostek i działalności funkcjonujących w ramach Grupy, w celu wyrażenia opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Odpowiadamy za kierowanie badaniem grupy, nadzór nad nim oraz jego realizację. Ponosimy wyłączną odpowiedzialność za naszą opinię z badania.

Granbero Holdings — Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2022 r. (w tys. EUR)

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

Zaventem, 30 marca 2023 r.

KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL / Bedrijfsrevisoren BV

Niezależny biegły Rewident reprezentowany przez

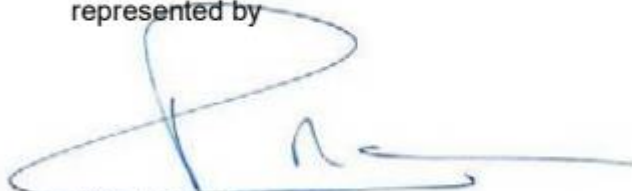
/podpis nieczytelny

Filip De Bock

Réviseur d'Entreprises / Bedrijfsrevisor

Zaventem, 30 March 2023

KPMG Réviseurs d'Entreprises SRL / Bedrijfsrevisoren BV
Independent auditor
represented by



Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises / Bedrijfsrevisor