

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 księgowo
- nota 4. Lista jednostek zależnych
- nota 5. Struktura Grupy
- nota 6. Nieruchomości inwestycyjne
- nota 7. Zapasy obejmujące projekty deweloperskie
- nota 8. Jednostki wyceniane metodą praw własności
- nota 9. Należności długoterminowe, rozliczenia międzyokresowe czynne oraz krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności
- nota 10. Instrumenty pochodne
- nota 11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
- nota 12. Kapitał zakładowy i kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej
- nota 13. Kapitały rezerwowe i zyski zatrzymane
- nota 14. Oprocentowane kredyty i pożyczki
- nota 15. Instrumenty finansowe
- nota 16. Leasing
- nota 17. Podatek odroczone
- nota 18. Pozostałe zobowiązania długoterminowe
- nota 19. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
- nota 20. Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego
- nota 21. Przychody
- nota 22. Inne pozycje uwzględnione w zysku/ stracie z działalności operacyjnej
- nota 23. Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie
- nota 24. Przychody i koszty finansowe
- nota 25. Podatki dochodowe
- nota 26. Zobowiązania i aktywa warunkowe
- nota 27. Podjęte zobowiązania
- nota 28. Transakcje z podmiotami powiązanymi
- nota 29. Zdarzenia po dniu bilansowym
- nota 30. Sprawozdanie biegłego rewidenta



I. INFORMACJE OGÓLNE I WYNIKI

[strona z ilustracją fotograficzną]

1. PROWADZONA DZIAŁALNOŚĆ I PROFIL SPÓŁKI

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

Grupa Ghelamco utrzymuje wysokiej jakości kontrolę wewnętrzną w odniesieniu do ustalonych kluczowych etapów w każdej fazie realizacji projektu: przy zakupie gruntu, planowaniu, koordynowaniu budowy, sprzedaży lub wynajmie. Projekty Ghelamco stanowią połączenie najlepszych i strategicznych lokalizacji oraz efektywnych i inspirujących estetycznie projektów i terminowego wykonania.

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

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

W Polsce Grupa Ghelamco otrzymała dwie nagrody w konkursie European Property Awards 2021. Projekt Warsaw UNIT zwyciężył w kategorii Projekt Biurowy, a The Bridge w kategorii Projekt Przyszłości.

Hotel The Warsaw HUB zdobył kilka prestiżowych nagród. Wnętrze hotelu zostało nagrodzone w konkursie design et al – The International Hotel Awards, w kategorii Midscale Hotel w konkursie American HD Awards/Hospitality design, zdobyło platynową nagrodę w konkursie Muse Design Awards i złotą nagrodę w konkursie A'design Award oraz nagrodę Best Hotel Development of the Year w konkursie CIJ Awards.

Ponadto The Warsaw HUB zdobył nagrodę Award of Excellence, w kategorii Interior Design, w najbardziej prestiżowym konkursie dotyczącym wieżowców CTBUH Awards.

Projekt Foksal 13/15 zdobył nagrodę publiczności w konkursie o Nagrodę Architektoniczną Prezydenta Warszawy. Nieremontowane od czasów wojny budynki przeszły proces kompleksowej renowacji, zmieniając się w luksusowe średmiejskie rezydencje, docenione przez jury konkursu.

Ponadto budynek Warsaw UNIT zdobył kilka nagród CIJ Awards, w prestiżowym konkursie branży nieruchomości. The Warsaw UNIT wygrał w następujących kategoriach: Best High-Rise Development of the Year, Best Office Development of the Year, Best Façade / Exterior Design of the Year.

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 NV („GEPF”) jest Holdingiem Inwestycji Długoterminowych i obejmuje od 2016 projekty nieruchomościowe utrzymywane przez dłuższy okres jako produkty generujące dochód. Fundusz ten nie został uregulowany, natomiast funkcjonuje jako odrębny podmiot prawny w ramach grupy.

2. STAN PRAWNY

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

Spółka Granbero Holdings Ltd wraz z jej jednostkami zależnymi (zwana również „Spółką”) (nota 5) stanowi jednostkę sprawozdawczą na potrzeby niniejszego sprawozdania finansowego.

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

Spółka jest wpisana do cypryjskiego rejestru handlowego pod numerem HE183542.

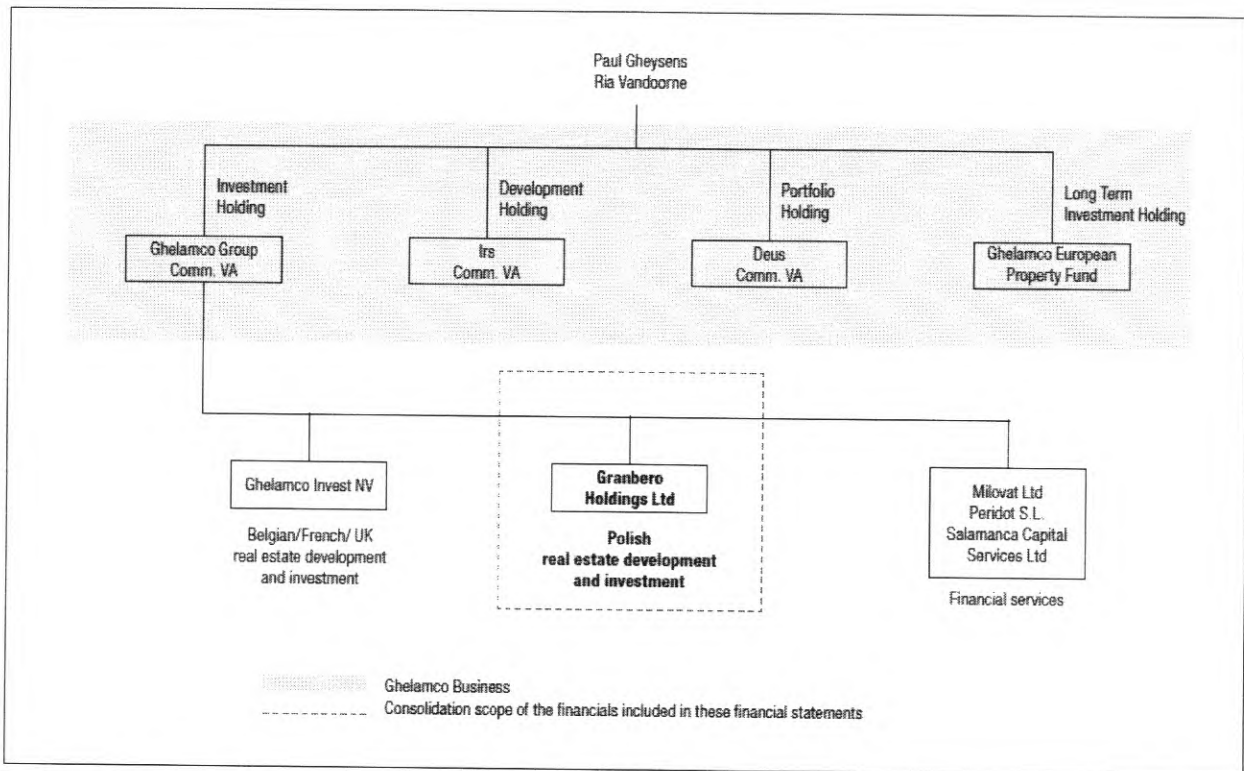
3. ZAKRES KONSOLIDACJI

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

Na dzień 31 grudnia 2021 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 2021 r. i na dzień 31 grudnia 2020 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	Ghelamco European Property Fund
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 Deweloperskiego. Na dzień 31 grudnia 2021 r. Ghelamco zatrudniała 242 osoby w ujęciu całościowym (wobec 309 osób na dzień 31 grudnia 2020 r.).

5. ZARZĄD I KOMITET ZARZĄDZAJĄCY

Skład Zarządu i komitetu zarządzającego Spółki na dzień 31 grudnia 2021 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 2021 R.

W roku finansowym 2021 następowały po sobie na przemian cykle, w których nasilenie pandemii COVID-19 wzrastało i spadało. Na początku 2021 roku władze w krajach europejskich utrzymywały rygorystyczne środki mające na celu opanowanie kryzysu zdrowotnego wywołanego przez COVID-19. Wraz z rozpoczęciem szczepień władze państwowe zaczęły wycofywać surowe ograniczenia, przywracając (nową) normalność w życiu gospodarczym. Ghelamco nadal koncentruje się na zdrowiu i bezpieczeństwie swoich pracowników, wykonawców, klientów i innych interesariuszy, jednocześnie dbając o zabezpieczenie swojej działalności i zapewnienie ciągłości działalności. Biorąc pod uwagę obowiązkową lub strukturalną ewolucję w zakresie pracy z domu, Spółka w 2021 r. nie tylko nie odnotowała spadku popytu na powierzchnie biurowe, lecz nawet odnotowała jego wzrost. Przewidujemy, że pandemia zmieni sposób wykorzystania powierzchni biurowych i jesteśmy przekonani, że nasze projekty, przystosowane do potrzeb wynikających z pandemii COVID, a także hybrydowa oferta tradycyjnych powierzchni biurowych i rozwiązań co-workingowych, spełniają zmieniające się potrzeby zarówno użytkowników, jak i inwestorów. Mimo, że w dalszym ciągu toczy się debata na temat przyszłości przestrzeni biurowej, widzimy pojawiający się konsensus co do tego, że środowiska pracy będą nadal odgrywać ważną rolę w przyciąganiu uzdolnionych pracowników, tworzeniu silnych marek, budowaniu tożsamości i wartości przez naszych użytkowników. Wśród użytkowników będzie rosło zapotrzebowanie na zrównoważone, atrakcyjne, elastyczne i adaptowalne środowiska pracy. Dlatego pandemia COVID-19 tylko w niewielkim stopniu wpłynęła na działalność i wyniki w 2021 r., co świadczy o skuteczności przyjętego podejścia i strategii oraz podjętych wysiłków.

Na koniec 2021 r. Spółka wykazała zysk operacyjny w wysokości 172 907 tys. EUR. Zwracając w dalszym ciągu szczególną uwagę na innowacyjność (m.in. techniczną i środowiskową) oraz zrównoważony rozwój, Spółka w ciągu 2021 r. koncentrowała się na działalności deweloperskiej i handlowej prowadzonej na swoich głównych rynkach. W bieżącym okresie Spółka ponownie dokonywała istotnych inwestycji w szereg dotychczasowych projektów (głównie Warsaw UNIT i The Bridge) i udało jej się wygenerować istotną wartość dodaną w obecnym portfelu projektów, pomimo pewnych znaków zapytania, jakie stoją obecnie przed rynkami w związku z kryzysem spowodowanym COVID-19. W rezultacie suma bilansowa wzrosła do poziomu 2 002 494 tys. EUR (wzrost o 268 377 tys. EUR), a kapitał własny do poziomu 1 042 553 tys. EUR (wzrost o 122 313 tys. EUR). W rezultacie wskaźnik wypłacalności¹ na dzień 31 grudnia 2021 r. wyniósł 52,1% (wobec 53,1% na dzień 31 grudnia 2020 r.).

Bank ziemi

W Polsce Spółka przede wszystkim utrzymała swój obecny bank ziemi.

Prace deweloperskie i budowlane

W 2021 r. Spółka dokonywała dalszych inwestycji w następujące projekty realizowane w Polsce:

- Zakończenie prac wykończeniowych dla najemców w projekcie **The 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).

¹ Sposób obliczenia: kapitał własny/suma aktywów



Powierzchnie biurowe, handlowe, centrum konferencyjne i hotele w kompleksie Warsaw HUB otrzymały w 2021 roku certyfikat WELL Health-Safety Rating.

- Zakończenie prac budowlanych w ramach projektu biurowego **Warsaw UNIT** oferującego ok. 59 000 m² powierzchni do wynajęcia na 46 piętrach oraz 400 miejsc parkingowych przy Rondzie Daszyńskiego. Pozwolenie na użytkowanie zostało uzyskane pod koniec marca 2021 r. Prace wykończeniowe i instalacyjne dla najemców są obecnie realizowane równoległe z wprowadzaniem się najemców. Ponadto 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. Dotychczasowa komercjalizacja projektu przebiega pomyślnie, ponieważ obecnie ok. 97% dostępnej powierzchni zostało (przed)wynajęte.
- Rozpoczęcie prac budowlanych w ramach projektu **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). Proces komercjalizacji rozpoczął się w IV kwartale 2021 r.
- Finalizacja prac budowlanych w ramach projektu **Flisac** (5 700 m² powierzchni mieszkaniowej i ok. 980 m² powierzchni handlowej na parterze, w tym dwupoziomowy parking podziemny) zlokalizowanego na warszawskim Powiślu. W dniu 9 czerwca 2021 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie obiektu, po zakończeniu ostatecznych inspekcji przeprowadzanych przez odpowiednie służby. Obecnie trwa proces przekazywania lokali nabywcom. Dotychczasowa komercjalizacja projektu przebiega pomyślnie, ponieważ obecnie ok. 98,7% dostępnej powierzchni zostało (przed)sprzedane.
- Dalsze prace budowlane w ramach I etapu projektu **GROEN** w Konstancinie, który oferować będzie ok. 7 500 m² powierzchni mieszkalnej (48 lokali). Proces komercjalizacji fazy 1 zakończył się sukcesem, a wskaźnik (przed)sprzedaży wyniósł 100%. Obecnie rozpoczęła się również komercjalizacja II etapu (oferującego kolejne 8 700 m² powierzchni mieszkalnej (48 lokali)), w którym wskaźnik (przed)sprzedaży wynosi obecnie 27%.
- Kontynuacja 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 postojowymi 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. Proces komercjalizacji rozpoczął się w 2021 r.
- Rozpoczęcie prac budowlanych wieloetapowego projektu mieszkaniowego **Bliskie Piaseczno**, koło Warszawy. Budynek ma oferować ok. 16 000 m² powierzchni mieszkalnej i komercyjnej z garażem podziemnym, a zakończenie projektu planowane jest na 2024 rok. Realizacja etapu 1 obejmującego ok. 9 500 m² powierzchni mieszkalnej rozpoczęła się w 2021 r.
- Spółka otrzymała 6 lipca 2021 r. decyzję o warunkach zabudowy dla swojego nowego projektu **Towarowa**. Decyzja o warunkach zabudowy pozwoli Spółce na wybudowanie ok. 15 000 m² powierzchni biurowej.
- W dniu 5 października 2021 r. Spółka otrzymała pozwolenie na budowę projektu biurowego o powierzchni ok. 40 000 m² zlokalizowanego przy Placu Europejskim w Warszawie (projekt znany był wcześniej pod nazwą Chopin Tower).

(Przed)najem i zajęcie powierzchni w projektach:

Ghelamco jest świadoma wyzwań i/lub trudności, z jakimi mogą borykać się niektórzy z jej klientów z powodu pandemii COVID-19 i uważnie monitoruje sytuację w odniesieniu do poszczególnych przypadków. Pomimo tych szczególnych okoliczności Ghelamco udało się utrzymać wskaźnik powierzchni wynajętej dla projektu Wołoska 24 (oddanego do użytku i sprzedanego), zlokalizowanego na warszawskim Mokotowie (+/- 23 200 m²) oraz dla projektu handlowego Plac Vogla (+/- 5 200 m²) na poziomie, odpowiednio, 97% i 100%.

W odniesieniu do projektu The Warsaw HUB, Spółka jest w trakcie zaawansowanych negocjacji z potencjalnymi najemcami dla niewielkiej pozostałej powierzchni handlowej i biurowej. Obecnie podpisano umowy najmu na ok. 102 758 m², z opcją rozszerzenia powierzchni przez najemców na łącznie 118 600 m² dostępnej powierzchni do wynajęcia (tj. poziom wynajęcia wynosi ok. 87%).

Ponadto w wyniku działań komercjalizacyjnych podpisano już umowy najmu na ok. 57 400 m² powierzchni w projekcie Warsaw UNIT (z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia) (poziom wynajęcia powierzchni wynosi ok. 97%).

Dodatkowo, 2 300 m² w projekcie Craft w Katowicach, oferującym ok. 26 000 m² powierzchni biurowej, jest już wynajęte. Obecnie trwa proces komercjalizacji.

Zbycia

W kwietniu 2021 roku projekt biurowy Wołoska 24 na warszawskim Mokotowie został sprzedany na rzecz czeskiego inwestora instytucjonalnego ZFP Investments. Sprzedaż udziałów została dokonana w oparciu o bazową wartość transakcyjną wynoszącą 60,5 mln EUR. W momencie sprzedaży projektu dokonano spłaty kredytu bankowego związanego z tym projektem (32,5 mln EUR).

Przychody za bieżący okres dotyczyły głównie sprzedaży mieszkań w projektach Foksal (łącznie (przed) sprzedaż na poziomie 77,5%) i Flisac (łącznie (przed) sprzedaż na poziomie 98,7%), w związku z przekazaniem sprzedanych mieszkań nabywcom, oraz przychodów z czynszów, które są głównie uzyskiwane z projektów Warsaw HUB, Wołoska 24 i Plac Vogla Retail.

Zdarzenia po dniu bilansowym

Podpisanie umowy najmu Podium z Google :

Po zakończeniu roku, 24 stycznia 2022 r., Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. HUB S.K.A. podpisała umowę najmu „Podium” z Google Poland, na wynajem 10 600 m² powierzchni biurowej.

Sprzedaż The Warsaw HUB na rzecz Google:

Po dniu bilansowym Grupa sprzedała część biurową swojego „Kompleksu Biurowo-Hotelowego Warsaw HUB” spółce Google za kwotę zbliżoną do 583 mln EUR.

Konflikt ukraińsko-rosyjski:

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

Kierownictwo będzie ściśle monitorować i śledzić wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Spółki w Europie środkowo-wschodniej, 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, jeżeli wystąpią.

Wykup/emisja Obligacji:

Po zakończeniu roku, w dniu 11 stycznia 2022 r. w ramach Programu Emisji Obligacji (numer X) dokonano emisji następujących transz obligacji: w dniu 11 stycznia 2022 r. kwota 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%.

W styczniu 2022 roku Spółka wykupiła przedterminowo kilka serii obligacji (PG, PK i PL) na łączną kwotę 103 717 tys. PLN.

W lutym 2022 roku Spółka wykupiła przedterminowo kilka serii obligacji (PG, PK i PL) na łączną kwotę 20 503 tys. PLN.

W marcu 2022 roku Spółka wykupiła przedterminowo kilka serii obligacji (PG, PM, PO i PR) na łączną kwotę 118 132 tys. PLN.

Czynniki ryzyka

Ze względu na charakter prowadzonej działalności Spółka narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego i operacyjnego: w tym na ryzyko stopy procentowej, ryzyko cenowe, ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Szczegółowy opis tych czynników ryzyka znajduje się w części II Skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Dodatkowe informacje na temat szczególnego ryzyka związanego z kryzysem wynikającym z pandemii COVID-19 znajdują się również w części II poniżej.

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



Perspektywy

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

W 2022 roku Spółka będzie kontynuowała realizację swoich ambicji w zakresie zrównoważonego wzrostu. Ponadto będzie ona uważnie monitorować poszczególne etapy rozwoju tych rynków nieruchomości i ich segmentów, na których jest obecna. W tym zakresie zabezpieczyła już pewne pozycje dla nowych dużych projektów.

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

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

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

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

7. UWAGA DO ODBIORCY

Niniejszy dokument zawiera skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 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

[strona z ilustracją fotograficzną]

Niniejszy dokument zawiera skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 r. wg MSSF przy założeniu kontynuacji działalności spółek objętych konsolidacją. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 23 marca 2022 r. Kwoty przedstawione w niniejszym dokumencie zostały wyrażone w tysiącach EUR (tys. EUR), o ile nie wskazano inaczej.



A. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ (W TYS. EUR)

AKTYWA	Nota	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	6	667 087	1 061 655
Rzeczowe aktywa trwałe		198	227
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	9	438 791	365 314
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	17	3 619	3 500
Pozostałe aktywa finansowe		198	233
Aktywa trwałe razem		1 109 893	1 430 929
Aktywa obrotowe			
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	7	95 199	78 375
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9	183 930	185 451
Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5	199
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6	541 443	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	72 024	39 163
Aktywa obrotowe razem		892 601	303 188
SUMA AKTYWÓW		2 002 494	1 734 117

Kapitał i rezerwy przypadające akcjonariuszom Grupy	Nota	31.12.2021	31.12.2020
Kapitał zakładowy	12	67	67
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	12	495 903	495 903
Korekta pozycji wyrażonych w walutach obcych	13	13 155	13 849
Zyski zatrzymane	13	531 321	408 294
		1 040 446	918 113
Udziały niekontrolujące	12.2	2 107	2 127
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		1 042 553	920 240

Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty i pożyczki	14	404 886	628 446
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17	93 381	61 680
Pozostałe zobowiązania	18	7 995	7 747
Rezerwy długoterminowe		0	0
Zobowiązania długoterminowe razem		506 262	697 873

Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14	47 208	33 878
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku	19	2 627	1 930
Oprocentowane kredyty i pożyczki	20	403 844	80 196
Rezerwy krótkoterminowe		0	0

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE RAZEM		453 679	116 004
---	--	----------------	----------------

ZOBOWIĄZANIA RAZEM		959 941	813 877
SUMA PASYWÓW		2 002 494	1 734 117



B. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	Nota	31.12.2021	31.12.2020
Przychody	21	71 576	30 981
Pozostałe przychody operacyjne	22	9 993	7 008
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie	23	-33 640	-14 407
Koszty świadczeń pracowniczych		-1 308	-883
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		-48	-43
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	6	155 749	139 329
Pozostałe koszty operacyjne	22	-29 411	-18 914
Udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności (po opodatkowaniu)		-4	-11
Udział w zyskach, w tym udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu – wynik		172 907	143 060
Przychody finansowe	24	17 347	13 815
Koszty finansowe	24	-32 947	-34 036
Zysk przed opodatkowaniem		157 307	122 839
Obciążenie/ zysk z tytułu podatku dochodowego	25	-34 302	-23 042
Zysk za rok obrotowy		123 005	99 797
Przypadający na:			
Akcjonariuszy Spółki		123 025	97 950
Udziały niekontrolujące		-20	1 847
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT ORAZ INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW			
Zysk za rok obrotowy		123 005	99 797
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	13	-694	10 634
Pozostałe		0	-324
Pozycje, które są lub mogą być w późniejszym czasie przeklasyfikowane do wyniku finansowego		-694	10 310
Razem całkowite dochody za rok		122 311	110 107
Przypadające na:			
Akcjonariuszy Spółki		122 331	108 260
Udziały niekontrolujące		-20	1 847



C. SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM						
		Przypadające na akcjonariuszy Spółki			Udziały niekontrolujące	KAPITAŁ WŁASNY RAZEM
	Nota	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 2020 r.		495 970	3 215	310 668	11	809 864
Korekta pozycji wyrażonych w walutach obcych (CTA)			10 634			10 634
Zysk/ (strata) za rok obrotowy				97 950	1 847	99 797
Wypłata dywidendy						0
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących					269	269
Zmiana zakresu konsolidacji				-337		-337
Pozostałe				13		13
Stan na 31 grudnia 2020 r.		495 970	13 849	408 294	2 127	920 240
Korekta pozycji wyrażonych w walutach obcych (CTA)	13		-694			-694
Zysk/ (strata) za rok obrotowy	13			123 025	-20	123 005
Wypłata dywidendy						0
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących	12.2					0
Zmiana zakresu konsolidacji	13					0
Pozostałe				2		2
Stan na 31 grudnia 2021 r.		495 970	13 155	531 321	2 107	1 042 553



D. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA ROK 2021 I 2020	Nota	31.12.2021	31.12.2020
Działalność operacyjna			
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		157 307	122 839
Korekty:			
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	6	-155 749	-139 329
- Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		48	43
- Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		387	2 026
- Koszty z tytułu odsetek netto	24	7 322	-3 293
- Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
- Zmiana stanu zapasów obejmujących proj. dew.		23 397	-1 467
- Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		12 154	-2 621
- Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		16 967	5 118
- Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych		248	2 227
- Inne pozycje niepieniężne		81	-137
Zapłacony podatek dochodowy		-1 829	-1,644
Zapłacone odsetki		-21 800	-8 989
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		38 533	-25 227
Działalność inwestycyjna			
Odsetki otrzymane	24	4 106	2 563
Zakup/ zbycie rzeczowych aktywów trwałych		-19	73
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	6	-77,836	-176 149
Odsetki aktywowane w nieruchomościach inwestycyjnych (zapłacone)	6	-7 556	-15 400
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych/ aktywów przeznaczonych do sprzedaży	6	55 656	4 595
Wpływy/ wydatki z tytułu pozostałych trwałych aktywów finansowych		-73 442	-32 768
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		-99 091	-217 086
Działalność finansowa			
Wpływy z kredytów i pożyczek	14	223 425	286 088
Splata kredytów i pożyczek	14	-126 895	-77 178
Przepływy pieniężne netto z/ (wykorzystane w) działalności finansowej		96 530	208 910
Zwiększenie/ zmniejszenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		35 972	-33 403
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia roku obrotowego		39 163	64 539
Pozostały wpływ zmian kursów walut w krajach spoza strefy euro		-3 111	8 027
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia roku obrotowego		72 024	39 163



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

Część „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 2021 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 23 marca 2022 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 2021 r. Spółka przyjęła wszelkie istotne nowe i zmienione standardy i interpretacje, które weszły w życie w roku obrotowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2021 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 2021 ROKU

Standardy i interpretacje, które Spółka zastosowała z wyprzedzeniem w latach 2020 i 2021:

- Brak

Standardy i interpretacje, które weszły w życie w roku 2021:

- Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16 Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej – Etap 2



- Zmiana do MSSF 16 Leasing: Ulgi w czynszach związane z Covid-19 po 30 czerwca 2021 r. (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 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 2021 roku.

Standardy i interpretacje, które weszły w życie w roku 20[2]1, ale które nie mają zastosowania do Spółki:

- Brak

1.4. STANDARDY I INTERPRETACJE, KTÓRE ZOSTAŁY OPUBLIKOWANE, ALE JESZCZE NIE WESZŁY W ŻYCIE

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

- Zmiany do MSR 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)
- MSSF 17 Umowy Ubezpieczeniowe i zmiany do MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie, zatwierdzone w UE)
- Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe – Przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie, zatwierdzone w UE)
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe i długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie, ale jeszcze nie zatwierdzone w UE)
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych i Proponowany Komunikat MSSF 2: Ujawnianie zasad rachunkowości (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie, zatwierdzone w UE)
- Zmiany do MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów: Definicja wartości szacunkowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 r. lub po tej dacie, ale jeszcze nie zatwierdzone w UE);
- Zmiany do MSR 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, ale jeszcze nie zatwierdzone w UE)

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

Spółka jest w trakcie oceny ewentualnego wpływu standardów, które zaczną obowiązywać od 2022 roku.



1.5. ZASADY KONSOLIDACJI

1.5.1. ZAKRES KONSOLIDACJI

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

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

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

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

Transakcje z pozostałymi podmiotami pośrednio lub bezpośrednio kontrolowanymi przez faktycznych akcjonariuszy Konsorcjum Ghelamco traktuje się jako transakcje z podmiotami powiązanymi i nie wyklucza się ich, wykazując je jako salda i transakcje z podmiotami powiązanymi 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 2021 i 2020 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 2021 i 2020 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 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 przejęcia aktywów.

Uwagi dot. roku 2020

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

1.5.4. ZWIĘKSZENIE UDZIAŁÓW W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

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

1.5.5. PRZEWALUTOWANIE

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

Transakcje w walucie obcej

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

Podmioty zagraniczne

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



Podstawowe zastosowane kursy wymiany euro to:

	2021		2020	
	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)	4,5994	4,5670	4,6148	4,4449
Dolar amerykański (USD)	1,1326	1,1827	1,2271	1,1422

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:

- Budynki: od 20 do 40 lat
- Środki transportu: 5 lat
- Wyposażenie: od 5 do 10 lat

1.7. LEASING

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

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

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

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

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

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 – lub oba te elementy), utrzymywane przez właściciela na potrzeby generowania przychodu z najmu, realizowania wzrostu wartości kapitału, lub z obu tych względów, nie zaś na potrzeby: (a) wykorzystania do produkcji lub zapewniania towarów lub usług bądź na potrzeby administracyjne; lub (b) sprzedaży w toku zwykłej działalności.

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

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

Późniejsza reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych oparta jest na faktycznej zmianie sposobu użytkowania, a nie na zmianach zamiarów jednostki. Jeżeli kierownictwo ma zamiar zbyć nieruchomość, to do momentu zbycia jest ona nadal klasyfikowana jako nieruchomość inwestycyjna, 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 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 i/lub pozwolenia na budowę ALBO 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 uiszczonych lub należnej zapłaty. Wartość godziwą wynagrodzenia warunkowego ustala się w oparciu o najlepsze szacunki kierownictwa i wykazuje jako zobowiązanie finansowe. Dalsze zmiany wartości godziwej zobowiązania odnotowuje się w rachunku zysków i strat (i nie są one uwzględniane w wartości danego składnika majątku).

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

1.10. AKTYWA TRWAŁE/ OBROTOWE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY I DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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

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

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

1.11. ZAPASY OBEJMUJĄCE PROJEKTY DEWELOPERSKIE

Grunty i lokale nabywane i utrzymywane do zagospodarowania w przyszłości, a także trwające inwestycje deweloperskie (inne niż nieruchomości inwestycyjne) ujmuje się jako zapasy. Zapasy obejmujące projekty deweloperskie to 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 tym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2021 sporządzonym według MSSF nie dokonano odpisów aktualizujących. To samo dotyczy roku 2020.

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”)² głównie w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

ECL to ważne 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 oczekiwanym okresie życia instrumentu finansowego.

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

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

² [ang: Expected Credit Losses]



odpisów na należności z tytułu dostaw i usług. Kwoty w późniejszym czasie odzyskane, które początkowo były objęte odpisem, ujmują się w 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”)³ oraz wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy („FVTPL”)⁴. 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 uiszczonych zapłat, w tym koszty i podatki, które można bezpośrednio przypisać, wykazuje się jako zmianę stanu kapitału własnego.

Dywidendę wykazuje się jako zobowiązanie tylko w okresie, w którym została zatwierdzona przez akcjonariuszy Spółki.

1.16. BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

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

³ [ang. Fair Value through Other Comprehensive Income]

⁴ [ang. Fair Value Through Profit and Loss]



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

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

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

Ponieważ przewiduje się, że wartość inwestycji komercyjnych w pierwszej kolejności będzie realizowana w drodze eksploatacji (a nie w drodze sprzedaży), stosuje się w tym przypadku również zasadę wykazywania rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do korekt wartości godziwej. Wciąż jednak możliwe jest, aby potencjalny zysk kapitałowy (w przypadku gdy inwestycja komercyjna byłaby sprzedawana w drodze przejęcia udziałów) był zwolniony z opodatkowania podatkiem dochodowym w niektórych jurysdykcjach, jeżeli spełnione zostaną określone warunki. Spółka jest przekonana, że w przypadku przejęcia udziałów warunki te zostałyby spełnione, jednak rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego byłyby konsekwentnie wykazywane bez 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 egzekwowlne 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)⁵ 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.

Z drugiej strony, w ciągu ostatnich lat Spółka emitowała polskie obligacje na okaziciela (kwota wyemitowanych obligacji pozostałych do uregulowania na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosi 1 333,7 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) 1 305,8 tys. PLN. Wzmocnienie/ osłabienie kursu wymiany euro w relacji do złotego o 10% na dzień 31 grudnia 2021 r. skutkowałoby odpowiednio zwiększeniem/ zmniejszeniem wartości kapitału własnego o ok. 28,7 mln EUR. W analizie tej założono, że wszystkie inne zmienne (np. stopy procentowe) pozostają na stałym poziomie.

Ponadto Spółka posiada nieuregulowane zobowiązania z tytułu dostaw i usług na kwotę 134,0 mln PLN. Wzmocnienie/ osłabienie kursu wymiany euro w relacji do złotego o 10% na dzień 31 grudnia 2021 r. skutkowałoby odpowiednio zwiększeniem/ zmniejszeniem wartości kapitału własnego o ok. 2,9 mln EUR. W analizie tej założono, że wszystkie inne zmienne (np. stopy procentowe) pozostają na stałym poziomie.

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

2.1.2 RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH

Spółka aktywnie korzysta z kredytów i pożyczek udzielanych przez podmioty zewnętrzne oraz podmioty powiązane w celu finansowania projektów deweloperskich. Zewnętrzne finansowanie projektu deweloperskiego przybiera zazwyczaj formę kredytu bankowego denominowanego w euro lub złotych (patrz Nota 14). Ze względu na to, iż Ghelameo Invest Sp. z o.o. dokonuje emisji obligacji na okaziciela (z czego na dzień bilansowy pozostaje w obrocie

⁵ [ang. Chief Financial Officer]



kwota 1 333,7 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 1 333,7 mln PLN wpływów z emisji obligacji na okres 3,5–5 lat i o oprocentowaniu wynoszącym odpowiednio WIBOR 6M + 4,25%–5% lub o stałym oprocentowaniu wynoszącym 5,0%–6,1%; przychody z tego tytułu mogą być wykorzystywane na właściwych etapach projektu deweloperskiego.

Spółka aktywnie korzysta z pożyczek wewnątrzgrupowych udzielanych przez podmioty celowe typu Financing Vehicles działające wewnątrz Grupy Ghelamco, występujące w charakterze pośredników finansowych (głównie Milovat na dzień 31 grudnia 2021 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 ujawnieniu 14 dotyczącym oprocentowanych kredytów i pożyczek.

2.1.3 RYZYKO OPERACYJNE (GŁÓWNIIE 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 niezyskania 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 inżynieryjne

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

Ryzyko finansowania

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

Spółka posiada dodatkowo zdolność pozyskania finansowania alternatywnego w postaci emisji obligacji na okaziciela (łączna wartość emisji pozostałej do spłaty na dzień 31 grudnia 2021 roku: 1 333,7 mln PLN, zob. poniżej).

Ryzyko komercyjne

W przypadku niektórych dużych projektów wymagane jest zapewnianie (wewnętrznie) rozwiązań typu *pre-lease*, w zależności od różnych parametrów, co wynika ze (znacznej) skali projektu, zmiany uwarunkowań rynkowych bądź rodzaju projektu. Mniejsze projekty uruchamiane są bez zawierania umów typu *pre-lease*. W takim przypadku niezbędne jest natychmiastowe podjęcie intensywnych działań przez wewnętrzne departamenty sprzedaży, jak i brokerów zewnętrznych. W dotychczasowej historii Spółka notowała istotny poziom wynajętej powierzchni (co najmniej 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 powiązanymi. Nieuregulowane należności z tytułu pożyczek długoterminowych, należności z tytułu pożyczek krótkoterminowych oraz należności z tytułu odsetek dotyczą głównie podmiotów powiązanych, które znajdują się pod kontrolą Konsorcjum Ghelamco i/lub ostatecznych beneficjentów rzeczywistych.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bardziej szczegółowa analiza została przedstawiona w nocie 9.

2.1.5 RYZYKO PŁYNNOŚCI

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

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

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



2.1.6 RYZYKO GOSPODARCZE

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

2.1.7 RYZYKO ZWIĄZANE Z KRYZYSEM WYWOŁANYM PANDEMIA COVID-19

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

Poniżej przedstawiono ocenę potencjalnego wpływu na działalność Ghelamco:

- Przerwanie lub spowolnienie prac budowlanych w ramach projektów: kierownictwo Ghelamco wprowadziło rygorystyczne środki bezpieczeństwa i higieny pracy na swoich placach budowy. Dzięki stałemu monitorowaniu tych działań udało się jak dotąd utrzymać przewidywane i umowne terminy oddania bieżących projektów (głównie Warsaw HUB, Warsaw UNIT, Foksal 13/15 i Flisac) dla najemców Ghelamco lub właścicieli (dot. projektów Flisac i Foksal 13/15).
- Niższy popyt na powierzchnie biurowe i/lub zmienione oczekiwania najemców dotyczące środowiska pracy: Ghelamco jest świadome, że kryzys może przyspieszyć zmiany w sposobie użytkowania i zapotrzebowaniu na powierzchnie biurowe. W tym zakresie oczekuje się, że w ofercie powierzchni biurowych szczególną uwagę należy zwrócić na elastyczność (uwzględnienie pracy zdalnej), dystans społeczny i zdrowie (wentylacja, klimatyzacja z wyciągiem powietrza itd.). Ghelamco zawsze koncentrowało się na badaniach i rozwoju oraz innowacjach w celu zapewnienia realizacji projektów najwyższej jakości, dostosowania się do ciągłych zmian oczekiwań lub potrzeb w zakresie komfortu, zdrowia, elastyczności, bezpieczeństwa itd. Ghelamco wprowadziło koncepcję *co-workingu*, zapewniając klientom dużą elastyczność w zakresie potrzebnej powierzchni biurowej, sal konferencyjnych, czasu trwania umowy najmu, powiązanych usług i wyposażenia. Ponadto znaczna część projektów deweloperskich, które są obecnie w budowie lub w przygotowaniu, jest już wynajęta (The Warsaw HUB został sprzedany w 2022 roku przy obłożeniu sprzedaży wynoszącym ok. 96%, Warsaw UNIT w ok. 97%).

Kierownictwo Ghelamco jest przekonane, że wysoka jakość nieruchomości będzie nadal atrakcyjna dla najemców i inwestorów.

- Trudności finansowe najemców związane z prowadzoną przez nich działalnością, które mogą mieć wpływ na przychody i przepływy pieniężne Spółki: najemcy Ghelamco to głównie renomowane i wiarygodne podmioty krajowe i międzynarodowe. Nie odnotowano dotychczas znaczących wypowiedzeń umów najmu ani ulg czynszowych przyznanych najemcom, nie stwierdzono również istotnych zaległości czynszowych. Ponadto przychody Ghelamco uzyskiwane od najemców na dzień 31 grudnia 2021 r. stanowią jedynie 38% łącznych przychodów.
- Wycena nieruchomości inwestycyjnych oraz zapasów obejmujących projekty deweloperskie:
 - o **Nieruchomości inwestycyjne:** W odniesieniu do portfela Spółki ujęto dodatnie korekty wartości godziwej netto. Główne korekty wartości godziwej zostały dokonane w odniesieniu do projektów The Warsaw HUB (+ 57 190 tys. EUR), Warsaw UNIT (+71 696 tys. EUR), The Bridge (dawniej Bellona Tower) (+9 632 tys. EUR), Katowice (+6 570 tys. EUR), Kreo (+3 872 tys. EUR), Wola Projekt (dawniej Chopin + Stixx) (+2 653 tys. EUR) oraz Unique/ Teatr Żydowski (+2 048 tys. EUR), co jest wynikiem prowadzonych w bieżącym okresie działań deweloperskich i handlowych. Dotyczy wyłącznie projektów hotelowych i hotelarsko-gastronomicznych: Zgodnie z komunikatem „Valuation Practice Alert” z dnia 02.04.2020 r. opublikowanym przez Królewski Instytut Rzeczoznawców od Wyceny Nieruchomości („RICS”)⁶, w raportach niezależnych rzeczoznawców majątkowych umieszcza się wzmiankę, że wyceny zostały sporządzone z uwzględnieniem „istotnej niepewności wyceny”, określonej przez standardy RICS. W związku z tym wymagany jest niższy poziom pewności i większa ostrożność w odniesieniu do uzyskanych wycen, niż miałyby to miejsce w normalnych warunkach

⁶ [ang.] Royal Institution of Chartered Surveyors]



rynkowych. W przypadku Spółki oświadczenie to dotyczy wyceny części hotelowej projektu The Warsaw HUB na dzień 31.12.2021 r.

- o Zapasy obejmujące projekty deweloperskie prace budowlane, sprzedaż lokali mieszkalnych oraz planowane prace deweloperskie w odniesieniu do zapasów obejmujących projekty deweloperskie nie zostały znacząco zakłócone przez pandemię COVID-19. Według analizy przeprowadzonej przez kierownictwo, nie ma potrzeby dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości w celu obniżenia kosztu zapasów obejmujących projekty deweloperskie do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania na dzień 31 grudnia 2021 r.
- **Pozwolenia:** Uzyskiwanie niezbędnych zezwoleń administracyjnych w 2021 roku było utrudnione z powodu ograniczeń w działalności wielu urzędów spowodowanych pandemią COVID-19. Ryzyko, o którym mowa, jest ograniczane w maksymalnym stopniu poprzez prowadzenie otwartych rozmów ze stronami, których dotyczy.
- **Mniej łatwy dostęp do finansowania i/lub wyższe stopy procentowe** wymagane przez banki i rynki finansowe, z potencjalnym wpływem na płynność: Dostępność kredytów w 2020 i 2021 roku istotnie się zmniejszyła – banki w odpowiedzi na wysoką zmienność otoczenia zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów. Ryzyko, o którym mowa, jest ograniczane w maksymalnym stopniu poprzez prowadzenie otwartych rozmów ze stronami, których dotyczy. Mimo to, Ghelamco posiada obecnie bardzo zróżnicowane źródła finansowania, obejmujące różne rodzaje instrumentów: kredyty bankowe, obligacje oraz inne instrumenty finansowania typu mezzanine. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu obligacji w kwocie 258,8 mln PLN są pokrywane głównie poprzez zastrzeżenie aktualnie dostępnych środków oraz refinansowanie w drodze nowych emisji obligacji w 2022 roku. Krótkoterminowe kredyty bankowe dotyczą przede wszystkim projektu HUB, przy czym zostaną one spłacone po przewidywanej finalizacji (częściowej) sprzedaży projektu w marcu 2022 roku. Na dzień 31 grudnia 2021 r. potrzeby finansowe Ghelamco w odniesieniu do realizowanych projektów są zaspokojone w wystarczającym stopniu. Biorąc pod uwagę solidny portfel projektów w przygotowaniu, kierownictwo w dalszym ciągu ściśle monitoruje wskaźniki dźwigni finansowej i wypłacalności zgodnie z umowami kredytowymi, poszukując najbardziej optymalnego finansowania swoich zobowiązań do zakupu i bieżących projektów deweloperskich, a także harmonogramy realizacji projektów. Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka spełniała warunki określone w umowach kredytowych.

2.2 ZARZĄDZANIE RYZYKIEM KAPITAŁOWYM I STRUKTURĄ BILANSU

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

Kierownictwo koncentruje się w znacznym stopniu na zapewnieniu wsparcia finansowego planów rozwoju. W celu utrzymania bądź optymalizacji struktury 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. Dzięki niemu Holding Inwestycyjny może przekazywać zrealizowane projekty, które będą utrzymywane w portfelu przez dłuższy czas i które w tym celu wymagają innego (re)finansowania (długoterminowego, typu „loan to value”, a nawet finansowania typu *mezzanine*).

Spółka monitoruje kapitał/ strukturę bilansu przede wszystkim w oparciu o wskaźnik wypłacalności. Wskaźnik ten oblicza się w sposób następujący: kapitał własny ogółem podzielony przez sumę bilansową. Na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz 2020 r. poziom wskaźnika wypłacalności przedstawiał się następująco:

	2021	2020
Kapitał własny	1 042 553	920 240
Aktywa razem	2 002 494	1 734 117
Wskaźnik wypłacalności	52,1%	53,1%



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 2021 i 2020 nie ujęto odpisów aktualizujących wartość zapasów do możliwej do uzyskania wartości netto.

Podatki dochodowe

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

Podstawowe poziomy podatek dochodowy spółek (z wyłączeniem zwolnień lub innych zachęt podatkowych):

- Polska: 19% (do 15% w przypadku spełnienia określonych warunków)
- Cypr: 12,5%

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

Szacowanie wartości godziwej

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

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

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

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



4. LISTA JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

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

Opis podmiotu	Kraj	Udział procentowy w prawach głosu na dzień 31.12.2021	Udział procentowy w prawach głosu na dzień 31.12.2020	Uwagi
GRANBERO HOLDINGS Ltd.				
Apollo Invest Sp. z o.o	Polska	100	100	
Prima Bud Sp. z o.o.	Polska	70	70	
Ghelamco Invest Sp. z o.o	Polska	100	100	
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o	Polska	100	100	
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Konstancin SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Port Żerański SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 8 Sp. z o.o. Dahlia SKA	Polska	0	100	4.2
Tilia BIS Sp. z o.o (dawniej Ghelamco GP 1 SP. z o.o. Tilia SKA)	Polska	100	100	
Innovation Bud Bis Sp. z o.o. (dawniej Innovation SKA)	Polska	100	100	
Sobieski Towers Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 9 Sp. z o.o. Sobieski Towers Sp.k.)	Polska	100	100	
Ollay Sp. z o.o. Market SKA	Polska	100	100	
Erato Sp. z o.o. (dawniej Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Erato SKA)	Polska	100	100	
Oaken Sp. z o.o. Pattina SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Unique SKA	Polska	70	70	
Octon Sp. z o.o. PIB SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Vogla SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 5 Sp. z o.o. (dawniej Fusion Invest Sp. z o.o)	Polska	100	100	
Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. the HUB SKA (dawniej Ghelamco GP 5 Sp. z o.o. Sienna Towers SKA)	Polska	100	100	
Ghelamco GP 4 Sp. z o.o. SBP SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 5 Sp. z o.o. Foksal SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. (dawniej Belle Invest Sp. z o.o)	Polska	100	100	
Ghelamco GP 7 Sp. z o.o. (dawniej Power Invest Sp. z o.o)	Polska	100	100	
Ghelamco GP 7 Sp. z o.o. Postępu SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 2 Sp. z o.o.	Polska	100	100	
Ghelamco GP 4 Sp. z o.o. (dawniej Betula Invest Sp. z o.o)	Polska	100	100	
Ghelamco GP 2 Sp. z o.o. M12 SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 6 Sp. z o.o. (dawniej Opportunity Invest Sp. z o.o.)	Polska	100	100	
Ghelamco GP 6 Sp. z o.o. HQ SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 9 Sp. z o.o. Isola SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 8 Sp. z o.o.	Polska	100	100	
Ghelamco GP 2 Sp. z o.o. Sigma SKA	Polska	100	100	
Ghelamco Garden Station Sp. z o.o.	Polska	99	99	
Creditero Holdings Ltd.	Cypr	100	100	
Ghelamco Gdanska PI Sp. z o.o.	Polska	100	100	
Ghelamco GP 10 SP. z o.o. (dawniej Chopin Project sp. z o.o.)	Polska	100	100	

Ghelamco GP 2 Sp. z o.o. Synergy SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 5 Sp. z.o.o. Canna SKA	Polska	100	100	
Ghelamco GP 10 Sp. z o.o. Azira SKA	Polska	100	100	
Laboka Holdings Ltd	Cypr	100	100	
Esperola Ltd	Cypr	100	100	
Woronicza Sp. z o.o.	Polska	100	100	
Milovat Ltd	Cypr	100	100	
P22 Łódź Sp. z o.o. Sp k	Polska	50	50	*
Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Azalia SKA	Polska	70	70	
Estima Sp. z o.o.	Polska	70	70	
Laboka Poland Sp. z o.o.	Polska	100	100	
Kemberton Sp. z o.o.	Polska	100	100	
Abisal Sp. z o.o.	Polska	51	51	

(*) 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 2021 r. W odniesieniu do przejęć i zbyć jednostek zależnych posiadających nieruchomości stosuje się podejście zgodne z zasadą rachunkowości opisaną w punktach 1.5.2 i 1.5.3.

4.1 JEDNOSTKI ZALEŻNE PRZEJĘTE I UTWORZONE

W roku 2021 nie dokonano nabycia żadnych jednostek zależnych.

4.2 ZBYCIE JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

W dniu 23 kwietnia 2021 r. 100% udziałów w spółce Ghelamco GP 8 Sp. z.o.o. Dahlia SKA, zostało sprzedanych czeskiemu inwestorowi instytucjonalnemu ZFP Investments. Cena udziałów wyniosła ok. 4 mln EUR. Ponieważ wartość bilansowa (godziwa) na koniec 2020 roku była prawie równa wartości sprzedaży netto, wynik ze zbycia w bieżącym okresie jest nieistotny w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2021.

4.3 FUZJE, PODZIAŁY I LIKWIDACJE JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

W 2021 roku nie nastąpiło połączenie ani likwidacja jednostek zależnych.

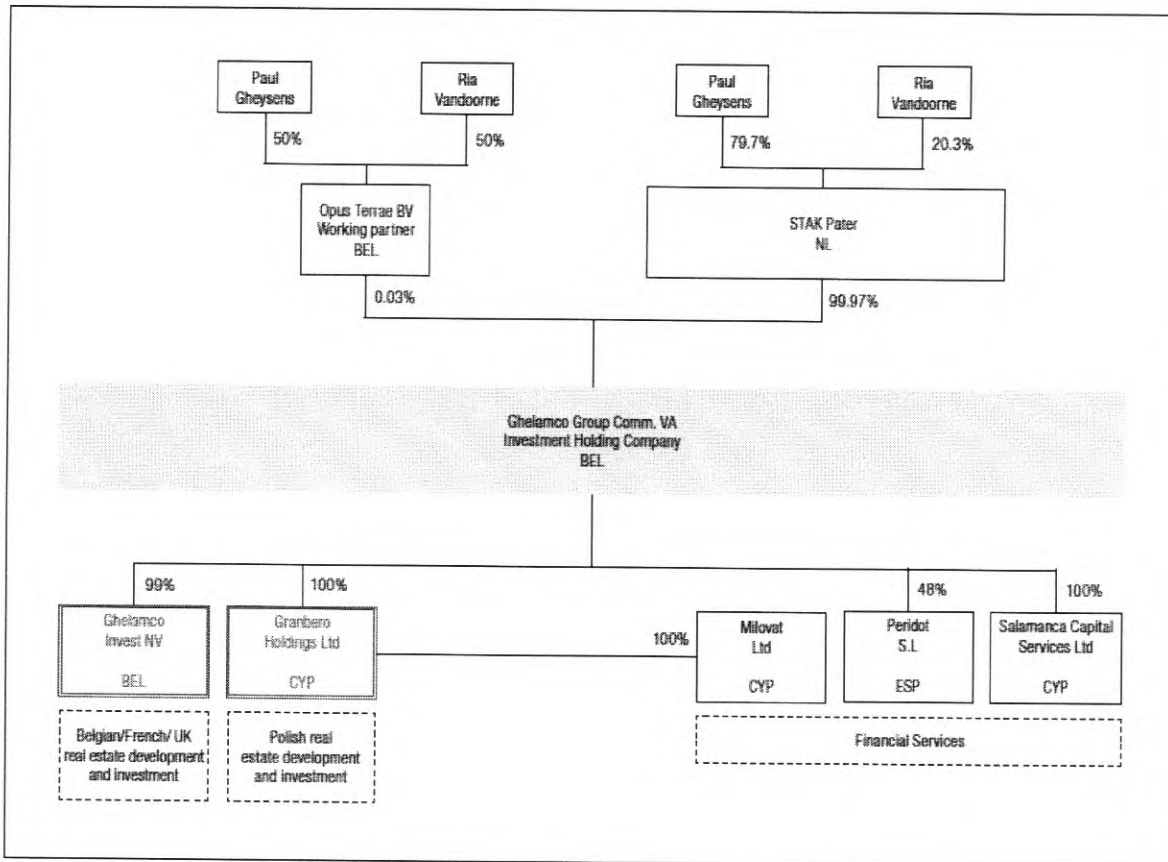
4.4 PRZENIESIENIE JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

W ciągu 2021 roku nie miały miejsca żadne transakcje (dotyczące udziałów) z podmiotami powiązanymi.



5. STRUKTURA GRUPY

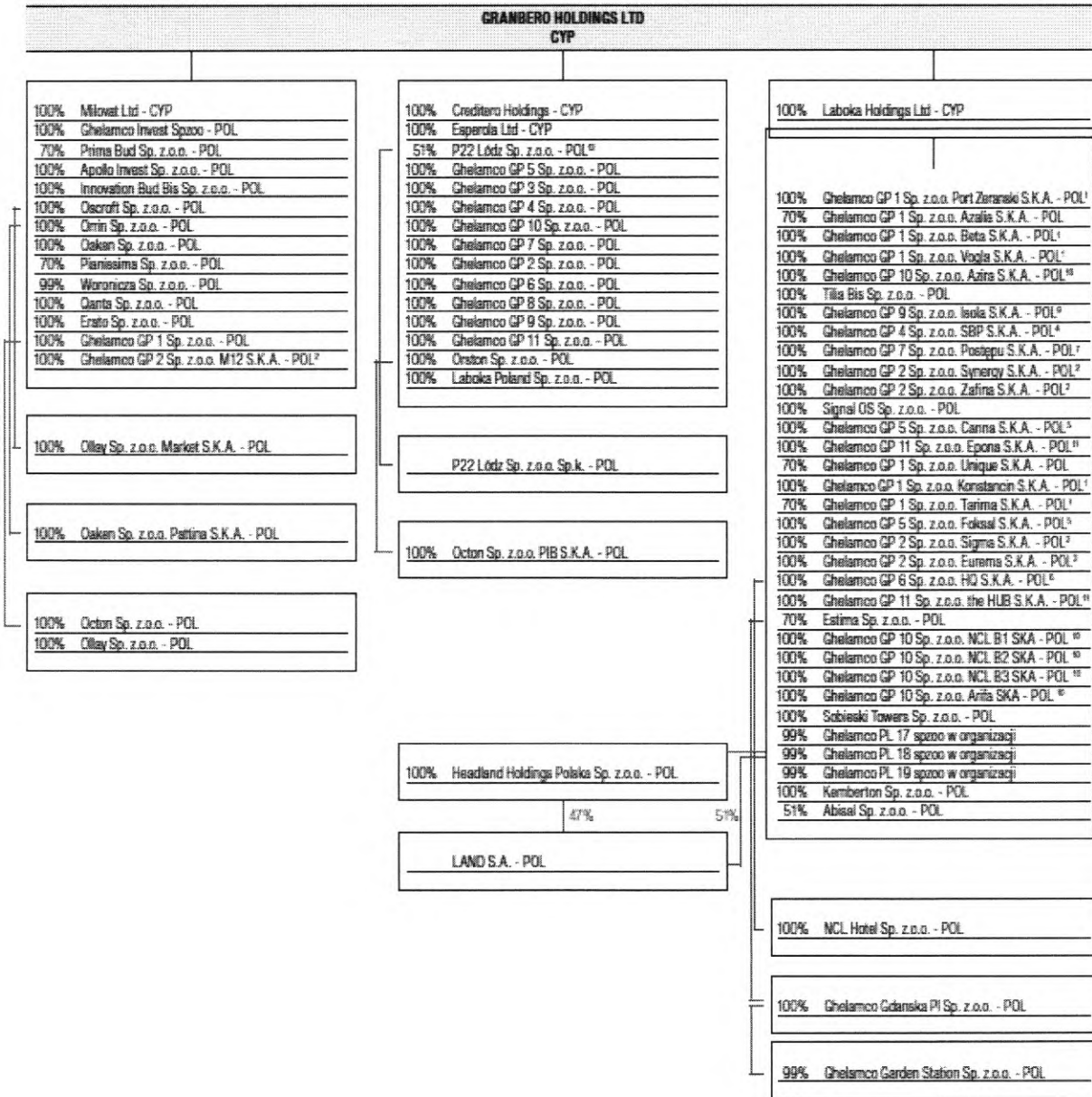
5.1. HOLDING INWESTYCYJNY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2021 R.



Paul Gheysens	Paul Gheysens
Ria Vandoorne	Ria Vandoorne
Opus Terrae BV Working partner BEL	Opus Terrae BV Working partner Belgia
STAK Pater BV	STAK Pater BV
Ghelamco Group Comm. VA	Ghelamco Group Comm. VA
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
Financial Services	Usługi finansowe



5.2. Działalność deweloperska i inwestycyjna w Polsce na dzień 31 grudnia 2021 r.



¹ remaining participation at general partner Ghelamco GP 1 Spzoo, ² remaining participation at general partner Ghelamco GP 2 Spzoo, ³ remaining participation at general partner Ghelamco GP 3 Spzoo, ⁴ remaining participation at general partner Ghelamco GP 4 Spzoo, ⁵ remaining participation at general partner Ghelamco GP 5 Spzoo, ⁶ remaining participation at general partner Ghelamco GP 6 Spzoo, ⁷ remaining participation at general partner Ghelamco GP 7 Spzoo, ⁸ remaining participation at general partner Ghelamco GP 8 Spzoo, ⁹ remaining participation at general partner Ghelamco GP 9 Spzoo, ¹⁰ remaining participation at general partner Ghelamco GP 10 Spzoo, ¹¹ remaining participation at general partner Ghelamco GP 11 Spzoo, ¹² remaining participation at Budomat Estate (not a Ghelamco company) ¹³ remaining participation at general partner Ghelamco GP 17 Spzoo

GRANBERO HOLDINGS LTD CYP	GRANBERO HOLDINGS LTD Cypr
POL	Polska
Remaining participation at general partner ___	Pozostały udział w komplementariuszu ___
Remaining participation at Budomat Estate (not a Ghelamco company)	Pozostały udział w spółce Budomat Estate (nienależącej do Ghelamco)



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

Kategorie	A	B	C	D	Razem
Stan na 1 stycznia 2020 r.	38 875	111 754	518 833	74 090	743 552
Nabycie nieruchomości	19 926				19 926
Późniejsze nakłady (*)	1 188	2 124	128 856	-3 354	128 814
Przeniesienia					0
- Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży					0
- Pozostałe przeniesienia		8 092		8 343	16 435
Korekta do wartości godziwej	12 081	25 972	97 674	3 602	139 329
Zbycia				-6 378	-6 378
Pozostałe					0
Stan na 31 grudnia 2020 r.	72 070	147 972	745 363	76 303	1 041 678
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania					19 977
					1 061 655
Nabycie nieruchomości					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	-28 173		-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	762 679	-352 166	649 015
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania					18 072
					667 087

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

W kwietniu 2021 roku projekt Wołoska 24 na warszawskim Mokotowie został sprzedany czeskiemu inwestorowi instytucjonalnemu ZFP Investments. Projekt składa się z budynku biurowego i części usługowej na parterze, o powierzchni ok. 23 250 m² wraz z parkingiem podziemnym. W momencie sfinalizowania sprzedaży wskaźnik obciążenia projektu wynosił 97%. Wartość nieruchomości w transakcji została ustalona na 60,5 mln EUR. Ponieważ



wartość bilansowa (godziwa) na koniec 2020 roku była prawie równa wartości sprzedaży netto, wynik ze zbycia w bieżącym okresie jest nieistotny. Na moment zawarcia transakcji kredyty bankowe zostały spłacone na kwotę 32,5 mln EUR.

W związku z zaawansowaniem procesów deweloperskich projekty Postępu i Azira zostały przeniesione z nieruchomości inwestycyjnych do zapasów obejmujących projekty deweloperskie ze względu na to, że oba projekty zostały przekwalifikowane koncepcyjnie przez kierownictwo z projektu biurowego na mieszkaniowy.

Część biurowa projektu „Kompleks biurowo-hotelowy The Warsaw HUB” została przeniesiona z Nieruchomości Inwestycyjnych do Aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, ponieważ w dniu 3 marca 2022 r. podpisano z Google przedwstępną umowę nabycia udziałów⁸, a wkrótce potem dokonano zamknięcia finansowego z dniem 10 marca 2022 r.

Główne nakłady w ciągu roku zostały poniesione na projekty Warsaw UNIT, the Bridge i The Warsaw HUB.

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

Kwoty ujęte w rachunku zysków i strat obejmują:

w tys. EUR	2021	2020
Przychody z najmu	27 302	10 757

Przychody z najmu w 2021 roku dotyczą czynszu z inwestycji komercyjnych (głównie The Warsaw HUB, Warsaw UNIT i Land). Wzrost w porównaniu do ubiegłego roku związany jest głównie z przekazaniem w IV kwartale 2020 roku powierzchni wynajmowanych w projekcie The Warsaw HUB poszczególnym najemcom, co będzie miało całoroczny wpływ na przychody spółki z tytułu najmu (17 598 tys. EUR w roku bieżącym w porównaniu do 4 767 tys. EUR w roku poprzednim).

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)⁹ są najczęściej stosowanymi technikami wyceny w kategorii podejścia dochodowego.

Metoda stopy zwrotu lub model kapitalizacji:

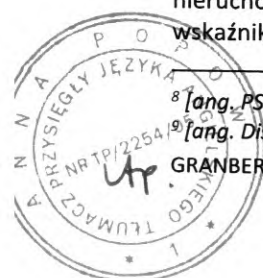
Model wyceny określa wartość na podstawie oczekiwanych przychodów operacyjnych netto z nieruchomości w ustabilizowanym roku oraz stopy zysku, która odzwierciedla wolną od ryzyka stopę zwrotu z inwestycji, ryzyko rynkowe oraz czynniki ryzyka nierynkowego lub niesystematycznego, które są czynnikami związanymi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

⁸ [ang. PSPA/ Preliminary Share Purchase Agreement]

⁹ [ang. Discounted Cash Flow]



inne koszty ponoszone przez najemców. Oczekiwane przepływy pieniężne netto są dyskontowane przy użyciu stóp dyskontowych skorygowanych o ryzyko. Szacunek stopy dyskontowej uwzględnia, między innymi, jakość budynku i jego lokalizację, jakość kredytową najemców oraz warunki najmu.

Metoda wyceny rezydualnej:

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

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

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

ZNACZĄCE ZAŁOŻENIA

Średnie stopy zysku (lub kapitalizacji) stosowane w wycenach rzeczoznawców na 31 grudnia 2021 r. przedstawiały się następująco:

- od 4,00% do 8,00% dla projektów polskich w zależności od lokalizacji, specyfiki i charakteru obiektu (wobec 4,35% do 8,50% w zeszłym roku).

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

Średnie stawki czynszu stosowane w wycenach rzeczoznawców przedstawiały się następująco:

- od 12,5 EUR/m²/miesiąc do 23,0 EUR/m²/miesiąc dla powierzchni biurowej (wobec 12,5 EUR do 23,0 EUR w zeszłym roku);
- od 8,0 EUR/m²/miesiąc do 55,0 EUR/m²/miesiąc dla powierzchni handlowej (wobec 8,30 EUR do 55,0 EUR w zeszłym roku), w zależności od lokalizacji, specyfiki i charakteru obiektu; oraz
- od 13,00 EUR/m²/miesiąc do 19,0 EUR/m²/miesiąc dla powierzchni hotelowej.

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

Inne główne założenia i parametry, które są brane pod uwagę, obejmują średni wskaźnik pustostanów i okresy występowania pustostanów (ponowny wynajem) oraz zachęty oferowane najemcom przez wynajmujących (takie jak budżet na wykończenie pomieszczeń i okresy bezczynszowe). Średni okres bezczynszowy na warszawskim rynku biurowym wynosi obecnie 1,5 miesiąca/rok (dla 5-letnich umów najmu).

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka miała w swoim portfelu kilka nieruchomości inwestycyjnych generujących dochód, które wyceniono na 435 513 tys. EUR (część hotelowa The Warsaw HUB, The Warsaw UNIT, The Bridge, Plac Vogla Retail i Łomianki). Wzrost/spadek stopy zwrotu o 100 punktów bazowych przy innych zmiennych na takim samym poziomie spowoduje spadek/wzrost wartości o około 73 282 tys. EUR. Wpływ wrażliwości na stopę zwrotu na wartość nieruchomości inwestycyjnych wynika głównie z oddania do użytku projektu Warsaw UNIT.



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 2021 r. wynosiły 95 199 tys. EUR (78 375 tys. EUR na dzień 31 grudnia 2020 r.).

	Wartość bilansowa (według kosztu) na 31 grudnia 2021 r. — tys. EUR	Wartość bilansowa (według kosztu) na 31 grudnia 2020 r. — tys. EUR
PROJEKTY POLSKIE		
GROEN/Konstancin	10 846	6 053
Foksal 13/15	11 220	23 484
Port Żerański	4 085	3 662
Erato (Daniłowiczowska)	1 477	3 472
Pattina Invest – Piaseczno	5 454	3 161
P.I.B. Sp. z o.o. (Góra Kalwaria)	3 337	3 180
Postępu SKA	11 453	-
Innovation Bud Bis (dawniej Signal)	21	21
Garden Station SP. z o.o.	1 367	1 343
Tillia/ Flisac	2 640	21 017
Kemberton	5 203	4 824
Abisal	2 593	2 638
Isola – część mieszkaniowa	1 474	1 467
Azalia	400	162
Azira	26 924	-
ROU – Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	6 627	2 968
Pozostałe	78	923
RAZEM POLSKA	95 199	78 375

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie zwiększył się w porównaniu z poprzednim rokiem o 16 824 tys. EUR. Główne zmiany dotyczyły:

- saldo projektu Foksal 13/15 (+23 484 tys. EUR do +11 220 tys. EUR) w związku z ostatecznym oddaniem mieszkań w tym projekcie;
- projekt Flisac (+21 017 tys. EUR do +2 640 tys. EUR) w związku z ostatecznym oddaniem niektórych mieszkań w tym projekcie. Oddawanie mieszkań rozpoczęło się w czerwcu 2021 roku;
- przeniesienie projektów Postępu i Azira (łącznie 38 377 tys. EUR) z pozycji Nieruchomości inwestycyjne do pozycji Zapasy obejmujące projekty deweloperskie ze względu na to, że oba projekty zostały przekwalifikowane koncepcyjnie przez kierownictwo z projektu biurowego na mieszkaniowy.

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 (6 627 tys. EUR na dzień 31 grudnia 2021 r.) zgodnie z MSSF 16. Wzrost salda aktywów z tytułu prawa do użytkowania wynika z przeniesienia projektu Postępu z Nieruchomości Inwestycyjnych do Zapasów obejmujących projekty deweloperskie.

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:

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	2 736	
d-term. zob. fin. (z wył. zob. z tyt. dostaw i usług oraz pozost. zob. i rezerw)		2 736
Przychody	7	
Zysk przed opodatkowaniem	-10	
obciążenia (-) lub zyski (+) z tytułu podatku dochodowego	2	
Zysk za rok obrotowy	-8	

2022	P22 Łódź	
Aktywa obrotowe	3 109	
w tym środki pieniężne i ich ekwiwalenty		1
Aktywa trwałe	0	
Zobowiązania krótkoterminowe	610	
k-term. zob. fin. (z wył. zob. z tyt. dostaw i usług oraz pozost. zob. i rezerw)		606
Zobowiązania długoterminowe	2 690	
d-term. zob. fin. (z wył. zob. z tyt. dostaw i usług oraz pozost. zob. i rezerw)		2 689
Przychody	7	
Zysk przed opodatkowaniem	-17	
obciążenia (-) lub zyski (+) z tytułu podatku dochodowego	-4	
Zysk za rok obrotowy	-21	



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	31.12.2021	31.12.2020
Długoterminowe			
Należności od podmiotów powiązanych	28.3	420 728	353 083
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		18 062	12 231
Razem należności długoterminowe i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne		438 790	365 314

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 2021 rok przedstawiały się następująco: Euribor/Libor + marża w przedziale od 2% do 4%.

Więcej informacji przedstawiono w Nocie 28.3.

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

DŁUGOTERMINOWE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Długoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności na dzień 31 grudnia 2021 r. obejmowały głównie:

- Skapitalizowane okresy beczynszowe i opłaty agencyjne na poziomie The Hub SKA w związku z wynajmem projektu HUB: 15 722 tys. EUR;
- Skapitalizowane okresy beczynszowe i opłaty agencyjne na poziomie Apollo Invest Sp. z o.o. w związku z wynajmem projektu UNIT: 4 546 tys. EUR;
- Pozostałe należności z tytułu pożyczek: 2 340 tys. EUR.

Wartości bilansowe należności długoterminowych 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	31.12.2021	31.12.2020
Krótkoterminowe			
Należności od podmiotów powiązanych	28.3	2 511	79
Należności od pozostałych podmiotów		2 570	7 774
Pomniejszone o: odpisy na należności wątpliwe (rezerwę na należności nieściągalne)		0	0
Należności z tytułu dostaw i usług netto		5 081	7 853
Pozostałe należności			
Należności krótkoterminowe od podmiotów powiązanych	28.3	109 775	116 263
Należności z tytułu VAT		7 433	8 791
Rozliczenia międzyokresowe czynne		1	833
Należności z tytułu odsetek		58 432	47 799
Razem krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		183 930	185 451

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 109 775 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 56 832 tys. EUR. Zmiany w stosunku do ubiegłego roku wynikają ze znaczącego poziomu nierozliczonych sald należności od podmiotów powiązanych oraz terminów spłaty należnych odsetek.

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU VAT

Saldo nierozliczone na dzień 31 grudnia 2021 r. dotyczy należności z tytułu VAT związanych głównie z następującymi projektami: Warsaw UNIT, the Warsaw HUB, The Bridge, Katowice Craft, Wadowicka Kraków i Abisal (Land).

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)¹⁰ 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 2021 r. i 2020 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.



50 [ang. Expected Credit Loss]

10. INSTRUMENTY POCHODNE

Na dzień 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. nie ujęto nierozliczonych sald dotyczących wartości rynkowej instrumentów pochodnych.

Zobacz również punkt 2.1.1 powyżej.



11. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	31.12.2021	31.12.2020
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	72 024	39 163

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

	31.12.2021	31.12.2020
Autoryzowany kapitał zakładowy	67	67
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	495 903	495 903
wyemitowany i w pełni opłacony	495 970	495 970

Na autoryzowany kapitał zakładowy składa się 67 335 w pełni opłaconych akcji.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. bezpośrednimi akcjonariuszami Spółki byli:

- Ghelamco Group Comm VA (Belgia) — 100%

12.1 WYPŁATA DYWIDENDY PRZEZ SPÓŁKĘ

W 2021 i 2020 roku nie zadeklarowano ani nie wypłacono żadnej dywidendy.

12.2 UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE

	31.12.2021	31.12.2020
Stan na początek roku	2 127	11
Udział w zysku za rok	-20	1 847
Zwiększenia/ zmniejszenia	0	269
Stan na koniec roku	2 107	2 127

Zmniejszenie udziałów niekontrolujących w roku ubiegłym był związany głównie z przejęciem spółki Abisal.



13. KAPITAŁY REZERWOWE I ZYSKI ZATRZYMANE

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

	Skumulowany kapitał rezerwowy z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych	Zyski zatrzymane
Stan na 1 stycznia 2020 r.	3 215	310 668
Skumulowane różnice z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych (CTA) ¹¹	10 634	
Wypłata dywidend dla faktycznych akcjonariuszy		
Zmiana zakresu konsolidacji		-337
Pozostałe		13
Zysk za rok		97 950
Stan na 31 grudnia 2020 r.	13 849	408 294
Stan na 1 stycznia 2021 r.	13 849	408 294
Skumulowane różnice z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych (CTA)	-694	
Wypłata dywidend dla faktycznych akcjonariuszy		
Zmiana zakresu konsolidacji		
Pozostałe		2
Zysk za rok		123 025
Stan na 31 grudnia 2021 r.	13 155	531 321

[ang. Cumulative Translation Differences]

GRANBERO HOLDINGS LTD — Skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2021 r. (w tys. EUR)



14. OPROCENTOWANE KREDYTY I POŻYCZKI

		31.12.2021	31.12.2020
Długoterminowe			
Kredyty bankowe — zmienna stopa procentowa	14.1	144 884	363 122
Pozostałe kredyty i pożyczki – Obligacje	14.2	229 789	225 656
Pozostałe kredyty i pożyczki – inne	14.3	12 287	18 364
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	16	17 927	21 304
		404 887	628 446
Krótkoterminowe			
Kredyty bankowe — zmienna stopa procentowa	14.1	319 221	13 805
Pozostałe kredyty i pożyczki – obligacje	14.2	54 128	28 737
Pozostałe kredyty i pożyczki – inne	14.3	23 725	36 013
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	16	6 770	1 641
		403 844	80 196
RAZEM		808 731	708 642

14.1 KREDYTY BANKOWE

W ciągu roku Spółka uzyskała nowe zabezpieczone kredyty bankowe w EUR i w PLN oraz wykorzystała istniejące linie kredytowe na łączną kwotę 121,7 mln EUR, wszystkie oprocentowane w oparciu o stopy Euribor i Wibor. Z drugiej strony w wyniku spłat i refinansowania na kwotę 34,5 mln EUR, po odliczeniu przedłużenia różnych kredytów i pożyczek, łączna kwota kredytów bankowych do spłaty wynosi 464,1 mln EUR (wobec 376,9 mln EUR na dzień 31.12.2020 r.).

Kredyty bankowe	
Stan na 1 stycznia 2021 r.	376 927
Spłata kredytów bankowych	-34 474
Wpływy z kredytów i pożyczek	121 652
Pozostałe	0
Stan na 31 grudnia 2021 r.	464 105

Pozyskując finansowanie dłużne dla swoich (większych) projektów, Spółka każdorazowo negocjuje umowy długoterminowe z bankami. Zgodnie z tymi umowami bank dokonuje konwersji kredytów na zakup gruntów na kredyty rozwojowe (dodatkowe ok. 2-4 lata) oraz kredytów rozwojowych na kredyty inwestycyjne (najczęściej 5-letnie) po spełnieniu uprzednio uzgodnionych warunków.

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

Na potrzeby niniejszego sprawozdania finansowego Spółka ujmuje kredyty bankowe (lub część wymagalną kredytów) jako krótkoterminowe w przypadku, gdy data konwersji z „kredytu na zakup gruntów na kredyt rozwojowy” przypada w ciągu następnego roku obrotowego (zobacz nota 1.18 i 2.1.2).

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka dysponowała kredytami bankowymi do wykorzystania na łączną kwotę 63,5 mln EUR, co wynika jedynie z umowy o kredyt budowlany w wysokości 136 mln EUR na sfinansowanie budowy projektu UNIT, a także z umowy o kredyt budowlany w wysokości 90 mln PLN na sfinansowanie budowy projektu

Bridge



W trakcie 2021 roku nastąpiła całkowita spłata pozostałej części kredytu bankowego związanego z projektem biurowo-handlowego Wołoska 24 (-32,5 mln EUR), w związku ze sprzedażą dokonaną w bieżącym roku.

Jeśli chodzi o niespłacone kredyty krótkoterminowe, należy dodać, że w 2022 roku część z pozostałego zadłużenia krótkoterminowego zostanie faktycznie spłacona zgodnie z warunkami umownymi, a część zostanie przedłużona lub zrefinansowana (np. poprzez konwersję na kredyt inwestycyjny). Ponadto w wyniku sprzedaży części biurowej w kompleksie biurowo-handlowo-hotelowym Warsaw HUB w dniu 10 marca 2022 r. dokonano spłaty kredytu bankowego, w związku z czym kwota pozostała do spłaty została zaprezentowana jako zadłużenie krótkoterminowe na dzień 31 grudnia 2021 r.

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

	31.12.2021				31.12.2020			
	<1 roku	2 do 5 lat	>5 lat	razem	<1 roku	2 do 5 lat	>5 lat	razem
Kredyty na zakup gruntu	-	-	-	-	-	-	-	0
Kredyty budowlane	12 941	148 604	-	161 545	18 925	142 099	219 235	380 259
Kredyty inwestycyjne	321 132	-	-	321 132	3 942	31 739	-	35 681
Razem	334 073	148 604	0	482 676	22 866	173 839	219 235	415 941
Udział procentowy	69%	31%	0%	100%	5%	42%	53%	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 2021 r. Spółka posiadała dwa niespłacone kredyty inwestycyjne:

- Vogla SKA: Kredyt w wysokości 1 977 tys. EUR udzielony przez Bank BGZ BNP Paribas, oprocentowany w oparciu o stawkę Euribor 1M (+ marża w wysokości 2,75%). Zadłużenie w pełni obsługiwane jest z przychodów z najmu nieruchomości Plac Vogla (dawniej Wilanów Retail).
- The HUB SKA: Kredyt w wysokości 309 019 tys. EUR udzielony przez Aareal Bank AG, oprocentowany w oparciu o stawkę Euribor 3M (+ marża w wys. +2,15%). Zadłużenie w pełni obsługiwane jest z przychodów z najmu nieruchomości The Warsaw HUB.

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

Średnia marża	Kredyt na zakup gruntu		Kredyt budowlany		Kredyt inwestycyjny	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Polska	nie dotyczy	nie dotyczy	3,10%-3,9%	2,95%-3,9%	2,15%-3,15%	1,50%-2,75%

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI OPROCENTOWANIA

Wzrost/ spadek o 100 punktów bazowych (średnio) stóp procentowych zadłużenia bankowego o zmiennym oprocentowaniu w dacie sprawozdawczej, przy pozostałych zmiennych na tym samym poziomie, spowodowałby obniżenie/zwiększenie zysku brutto za 2021 rok o 4 205 tys. EUR. Powyższa analiza wrażliwości nie uwzględnia kosztów finansowania zewnętrznego, które zostały aktywowane.



14.2 Inne kredyty i pożyczki – Obligacje (289 970 tys. EUR, w tym długoterminowe: 233 702 tys. EUR, krótkoterminowe: 56 268 tys. EUR).

Kredyty i pożyczki bankowe	
	Polska
Stan na 1 stycznia 2021 r.	254 393
Spłata kredytów bankowych	-72 547
Wpływy z pozostałych kredytów i pożyczek	101 100
Pozostałe	872
Stan na 31 grudnia 2021 r.	289 970

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%; oraz
- 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%.

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

W bieżącym okresie spółka dokonała wykupu obligacji pozostających w obiegu (częściowo w ramach wcześniejszego wykupu, a częściowo w dniu zapadalności) za łączną kwotę 333 674 tys. PLN.

Wpływ zmian kursu PLN/EUR na zmiany netto stanu obligacji pozostających w obiegu wynosi 0,9 mln EUR (dodatni).

Łączne saldo obligacji pozostających w obiegu na dzień bilansowy (283 916 tys. EUR) odpowiada wartości emisji (1 333,7 mln PLN) pomniejszonej o skapitalizowane koszty emisji, które są amortyzowane przez okres ważności obligacji.

Po zakończeniu roku, w dniu 11 stycznia 2022 r. w ramach Programu Emisji Obligacji (numer X) dokonano emisji następujących transz obligacji: w dniu 11 stycznia 2022 r. kwota 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%.

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, PK i PL) na łączną kwotę 20 503 tys. PLN.

W marcu 2022 r. wykupiono przedterminowo kilka serii obligacji (PG, PM, PO i P) na łączną kwotę 118 132 tys. PLN.

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

	31.12.2021				31.12.2020			
	<1 roku	od 2 do 5 lat	>5 lat	razem	<1 roku	od 2 do 5 lat	>5 lat	razem
Obligacje	74 435	259 525	0	333 960	43 642	245 139	0	288 782
Razem	74 435	259 525	0	333 960	43 642	245 139	0	288 782
Udział procentowy	22%	78%	0%	100%	15%	85%	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 2021 rok o 2 753 tys. EUR.

14.3 INNE KREDYTY I POŻYCZKI – POZOSTAŁE (36 012 TYS. EUR, W TYM DŁUGOTERMINOWE: 12 287 TYS. EUR, KRÓTKOTERMINOWE: 23 725 TYS. EUR).

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.

31.12.2020 – 54 377 tys. EUR

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

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

Jak również:

- pożyczkę długoterminową w kwocie 10 000 tys. EUR udzieloną przez inwestora zewnętrznego w związku z określonymi projektami polskimi, zapadającą 31 marca 2022 r., oprocentowaną według stopy 6%;
- pożyczki krótkoterminowe w kwocie 18 000 tys. EUR udzielone przez inwestorów zewnętrznych w związku z określonymi projektami polskimi, zapadające w połowie 2021 roku, oprocentowane według stóp wynoszących od 6,75% do 7,20%;



- pożyczkę krótkoterminową w kwocie 3 250 tys. EUR udzieloną przez inwestora zewnętrznego w związku z określonym polskim projektem; oraz
- pożyczkę krótkoterminową w kwocie 13 680 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 2021 rok o 87 tys. EUR.

14.4 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU (24 697 TYS. EUR, W TYM DŁUGOTERMINOWE: 17 927 TYS. EUR, KRÓTKOTERMINOWE: 6 770 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 MSF 16 „Leasing”. Więcej informacji przedstawiono w nocie 16.

Zestawienie niezdyktowanych umownych terminów wymagalności zobowiązań z tytułu leasingu:

	2021	2020
Do 1 roku	34 006	3 165
Od 1 roku do 5 lat	5 905	6 950
Powyżej 5 lat	92 003	117 106
RAZEM	131 913	127 221

Po przeniesieniu projektu HUB do aktywów przeznaczonych do sprzedaży, zobowiązania z tytułu leasingu o terminie wymagalności od 1 roku do 5 lat (1 574 tys. EUR) oraz powyżej 5 lat (29 513 tys. EUR) zostały przeniesione do krótkoterminowych zobowiązań z tytułu leasingu (31 088 tys. EUR).

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)¹², a nie kredytu do kosztów (LTC)¹³;
- 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 1 333,7 mln PLN na dzień 31 grudnia 2021 r.).

Na dzień 31 grudnia 2021 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.

¹² [ang. Loan to Value]

¹³ [ang. Loan to Cost]



- 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.

Odnutowane 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)	FVTPL	FVOCI	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/ zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	31.12.2021
					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			-	-	-
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			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			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			6 770	6 770	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania			34 970	34 970	2
Zobowiązania finansowe razem	-	-	843 701	842 838	



Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR)	FVTPL	FVOCI	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/ zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	31.12.2020	
				Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe			233	233	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			365 314	365 314	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania			-	-	-
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			176 657	176 657	2
Instrumenty pochodne			-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	39 163	39 163	2
Aktywa finansowe razem			581 367	581 367	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			363 122	363 122	2
Obligacje			225 656	225 514	1
Inne kredyty i pożyczki			32 043	32 043	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			21 304	21 304	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			13 805	13 805	2
Obligacje			28 737	28 720	1
Inne kredyty i pożyczki			22 333	22 333	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			1 641	1 641	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			14 535	14 535	2
Zobowiązania finansowe razem	-	-	723 176	723 017	

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 tyt. prawa do użyt. ujęte zg. z MSSF 16	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania – Nieruchomości inwestycyjne	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania – Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	Razem
W tys. EUR		Zapasy	
01.01.2020	20 677	3 295	23 972
Zwiększenie (nowe)	1 524	95	1 620
Zmniejszenie	0	-48	-48
Aktualizacja wyceny	-629	-118	-748
Różnice kursowe	-1 597	-254	-1 851
31.12.2020	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



Zobowiązania z tytułu leasingu ujęte zgodnie z MSSF 16	Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	Razem
W tys. EUR			
01.01.2020	21 787	2 185	23 972
Zwiększenie (nowe)	1 549	71	1 620
Płatności	0	-811	-811
Zmniejszenie	-48	0	-48
Odsetki od zobowiązań z tyt. leasingu (*)	63	0	63
Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term.	-365	365	0
Różnice kursowe	-1 682	-169	-1 851
31.12.2020	21 304	1 641	22 945
Zwiększenie (nowe)	3 504	0	3 504
Spłata	0	-1 029	-1 029
Zmniejszenie	-1 657	0	-1 657
Odsetki od zobowiązań z tyt. 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

(*): 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 2021 roku średnia długość okresu najmu wynosi ok. 77 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 pożytyć 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 ODROZCONY

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	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3 618	3 500
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-93 381	-61 680
RAZEM	-89 763	-58 180

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

w tys. EUR	Nieruchomości inwestycyjne	Różnice przejściowe	Niewykorzystane straty i odliczenia podatkowe	
			Straty podatkowe	Odliczenia podatkowe
		Inne		
Stan na 1 stycznia 2020 r.	-28 244	-10 823	1 750	-
Ujęte w rachunku zysków i strat	-25 911	366	4 750	
Ujęte w innych całkowitych dochodach				
Ujęte bezpośrednio w kapitale własnym				
Przebiegane z kapitału własnego do zysków lub strat				
Przejęcia				
Zbycia				
Pozostałe		645		
Stan na 31 grudnia 2020 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				
Przebiegane z kapitału własnego do zysków lub strat				
Przejęcia				
Zbycia				
Pozostałe		952		
Stan na 31 grudnia 2021 r.	-81 002	-17 423	8 662	-

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 2021 rok, składały się:

- obciążenie z tytułu odroczonego podatku w wysokości 29 497 tys. EUR
- zysk w wysokości 2 631 tys. EUR wynikający z rozwiązania rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku ze sprzedażą projektu Wołoska 24.

Obciążenie z tytułu podatku odroczonego dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w poprzednim roku było w całości związane z ujętymi korektami wartości godziwej.

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



w tys. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Aktywa z tytułu podatku odroczonego od niewykorzystanych strat podatkowych	1 441	4 188
Aktywa z tytułu podatku odroczonego od niewykorzystanych odliczeń podatkowych		
RAZEM	1 441	4 188

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

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

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



18. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Pozostałe zobowiązania długoterminowe dotyczą w znacznej części (7 353 tys. EUR) odroczonej przychodów związanych z projektami The Warsaw HUB i Warsaw UNIT.

Saldo z ubiegłego roku dotyczyło w znacznej części (6 675 tys. EUR) zaliczek związanych z pracami budowlanymi przy projektach The Warsaw HUB i Warsaw UNIT.



19. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

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

	31.12.2021	31.12.2020
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług: podmioty pozostałe	3 628	7 527
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług: podmioty powiązane	25 498	1 065
Zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	-	-
Różne zobowiązania krótkoterminowe	8 798	7 694
Przychody przyszłych okresów	9 276	17 577
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	16	14
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania razem	47 207	33 877

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 2021 r. zobowiązania z tytułu dostaw i usług obejmowały kwotę 25 498 tys. EUR wobec podmiotów powiązanych (wobec 1 065 tys. EUR w zeszłym roku), jak poniżej:

- Safe Invest Sp. z o.o.: 340 tys. EUR (293 tys. EUR w zeszłym roku);
- Ghelamco Poland Sp. z o.o.: 24 233 tys. EUR (0 tys. EUR w zeszłym roku);
- Pozostałe: 925 tys. EUR (772 tys. EUR w zeszłym roku)

Saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych wzrosło znacząco w porównaniu z rokiem ubiegłym, głównie ze względu na prace budowlane przy projektach realizowanych w ostatnich miesiącach roku (głównie Warsaw UNIT, The Warsaw HUB, The Bridge, Craft i Kreo). Saldo zobowiązań z poprzedniego roku dotyczyło głównie prac budowlanych przy projektach realizowanych w ostatnich miesiącach roku (głównie The Warsaw HUB i Warsaw UNIT).

Różne zobowiązania krótkoterminowe obejmują głównie zobowiązania z tytułu odsetek (5 520 tys. EUR, głównie na rzecz podmiotów pozostałych), rezerwy na gwarancje najmu (300 tys. EUR), zobowiązania z tytułu VAT (1 485 tys. EUR) oraz niektóre bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów i inne.

Saldo nierozliczonych przychodów przyszłych okresów dotyczy głównie przychodów przyszłych okresów ze sprzedaży projektu mieszkaniowego Flisac (1 892 tys. EUR w porównaniu z 15 287 tys. EUR w roku ubiegłym), sprzedaży projektu mieszkaniowego Foksal (252 tys. EUR w porównaniu z 2 000 tys. EUR w roku ubiegłym), sprzedaży projektu mieszkaniowego Groen (5 973 tys. EUR w porównaniu z 0 tys. EUR w roku ubiegłym) oraz sprzedaży projektu mieszkaniowego Bliskie (509 tys. EUR w porównaniu z 0 tys. EUR w roku ubiegłym), a także części odroczonego przychodów z tytułu czynszu z projektów komercyjnych. Znaczący wzrost salda w przypadku projektu Groen wynika głównie z postępów (w zakresie komercjalizacji i prac budowlanych) w realizacji projektu. Zmniejszenie salda dotyczącego projektów Flisac i Foksal wynika z bieżącego przekazywania projektu do użytkowania i związanego z tym ujęcia przychodów (i kosztu własnego sprzedaży).

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



20. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU BIEŻĄCEGO PODATKU

Nieuregulowane zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego (2 627 tys. EUR) dotyczą głównie podatku dochodowego do zapłaty na Cyprze.



21. PRZYCHODY

PRZYCHODY POCHODZĄ GŁÓWNIEM Z NASTĘPUJĄCYCH ŹRÓDEŁ:

w tys. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Sprzedaż inwestycji mieszkaniowych	44 274	20 224
Przychody z najmu	27 302	10 757
Przychody OGÓŁEM	71 576	30 981

Przychody z inwestycji mieszkaniowych na dzień 31 grudnia 2021 r. dotyczą przekazania do użytkowania sprzedanych mieszkań w projekcie Foksal (13 885 tys. EUR) oraz sprzedanych mieszkań w projekcie Flisac (30 389 tys. EUR).

Przychody (i koszty sprzedaży) związane ze sprzedanymi mieszkaniami zostały ujęte w oparciu o podpisane przez nabywców protokoły przekazania. Przychody z inwestycji mieszkaniowych w ubiegłym roku dotyczyły sprzedaży mieszkań w projekcie Foksal (20 224 tys. EUR).

Przychody z tytułu najmu na dzień 31 grudnia 2021 roku dotyczą czynszu z inwestycji komercyjnych (głównie the Warsaw HUB, Warsaw UNIT, Wołoska 24 oraz Plac Vogla Retail (dawniej Wilanów Retail)). Wzrost w stosunku do roku ubiegłego związany jest głównie z zakończeniem i oddaniem do użytku projektu Warsaw HUB z początkiem III kwartału 2020 roku oraz zakończeniem i oddaniem do użytku projektu Warsaw UNIT z początkiem II kwartału 2021 roku.

ZESTAWIENIE PRZYSZŁYCH MINIMALNYCH PRZYCHODÓW Z NAJMU

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

w tys. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Przyszłe minimalne przychody z najmu:		
Poniżej 1 roku	5 036	16 566
Od 1 roku do 2 lat	13 356	23 272
Od 2 do 3 lat	16 197	32 344
Od 3 do 4 lat	16 068	34 278
Od 4 do 5 lat	15 751	33 423
Powyżej 5 lat	35 947	144 636
PRZYSZŁE MINIMALNE PRZYCHODY Z NAJMU RAZEM	102 357	284 519

Wartość przyszłych minimalnych przychodów z najmu zmniejszyła się istotnie w porównaniu z poprzednim rokiem – o 182 162 tys. EUR do 102 357 tys. EUR. Zmniejszenie minimalnych przychodów z wynajmu wynika głównie ze sprzedaży projektu The Warsaw HUB w marcu 2022 roku.



22. INNE POZYCJE UWZGLĘDNIONE W ZYSKU/ STRACIE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE I KOSZTY OPERACYJNE W 2021 I 2020 ROKU OBEJMUJĄ NASTĘPUJĄCE POZYCJE:

Pozostałe przychody operacyjne	2021	2020
Zysk netto ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej	-	983
Pozostałe	9 993	6 025
RAZEM	9 993	7 008

Pozostałe przychody operacyjne za bieżący rok dotyczą głównie refakturowania na najemców kosztów aranżacji (wykończenia) lokali w projektach The Warsaw HUB i Warsaw UNIT.

Pozostały zysk ze zbycia w poprzednim roku dotyczył zysku ze sprzedaży lokalu o powierzchni 2 300 m² (ok. 45% całkowitej dostępnej powierzchni) w projekcie handlowym Łomianki na rzecz sieci handlowej z branży spożywczej, za cenę sprzedaży wynoszącą 4,3 mln EUR. W pozostałej części pozostałe przychody operacyjne dotyczyły głównie refakturowania na najemców kosztów aranżacji pomieszczeń w projektach Warsaw HUB i UNIT oraz zysku ze zbycia spółki RE Commercial Services Sp. z o.o. (658 tys. EUR) na rzecz Hanseta Holding Ltd.



	2021	2020
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	155 749	139 329

Korekty wartości godziwej w roku 2021 wynoszą 155 749 tys. EUR (wobec 139 329 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: The Warsaw HUB (57 190 tys. EUR), Warsaw UNIT (71 696 tys. EUR), The Bridge (dawniej Bellona Tower) (9 632 tys. EUR), Wola (dawniej Chopin + Stixx) (2 653 tys. EUR), Craft (6 570 tys. EUR) oraz TSKZ/ Teatr Żydowski (2 048 tys. EUR).

	2021	2020
Pozostałe koszty operacyjne		
Koszty mieszkaniowe	-19	0
Podatki i opłaty	-1 355	-996
Koszty ubezpieczenia	-297	-105
Koszty audytów, obsługi prawnej i podatkowej	-2 090	-1 282
Promocja	-292	-273
Koszty sprzedaży/ pośrednictwa	-1 239	-1 255
Koszty gwarancji najmu	-213	-742
Koszty utrzymania i napraw (projektów)	-7 885	-2 761
Koszty operacyjne z podmiotami powiązanymi	-13 297	-10 424
Różne	-2 724	-1 076
RAZEM	-29 411	-18 914

Pozostałe koszty operacyjne wzrosły istotnie o 10 497 tys. EUR do 29 411 tys. EUR.

Wzrost kosztów operacyjnych związanych z podmiotami powiązanymi dotyczy głównie kosztów wykończenia pomieszczeń (głównie w związku z realizacją projektów Warsaw HUB i UNIT) poniesionych przez Ghelamco Poland Sp. z o.o., które z kolei zostały refakturowane na najemców (poprzez pozostałe przychody operacyjne).

Z kolei koszty gwarancji najmu uległy zmniejszeniu po częściowym rozwiązaniu rezerwy na gwarancje najmu (o 400 tys. EUR do 300 tys. EUR), w związku z wynajęciem dotychczas wolnych powierzchni w sprzedawanych projektach.

Wzrost kosztów utrzymania i napraw o 5 124 tys. EUR do 7 885 tys. EUR związany jest głównie z realizowanymi w ciągu roku projektami Warsaw UNIT (komercyjny) i Warsaw HUB (komercyjny).

Koszty sprzedaży/ pośrednictwa w bieżącym roku związane są głównie z nowymi umowami najmu w projektach Warsaw HUB, Warsaw UNIT i umową sprzedaży udziałów w projekcie Wołoska 24.

Saldo w pozycji „Różne” związane jest głównie z ujemną Korektą Ceny Zakupu przy sprzedaży projektu Wołoska 24.



23. KOSZT ZAPASÓW OBEJMUJĄCYCH PROJEKTY DEWELOPERSKIE

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

	2021	2020
Zmiana stanu zapasów	-21 317	1 922
Zakupy (*)	-12 323	-16 329
	-33 640	-14 407

(*) 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 57 423 tys. EUR (wobec 170 579 tys. EUR w 2020 r.).



24. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

Przychody i koszty finansowe obejmują różne pozycje, jak poniżej:

	2021	2020
Dodatnie różnice kursowe	2 608	
Przychody z tytułu odsetek	14 739	13 815
Przychody finansowe razem	17 347	13 815
Koszty z tytułu odsetek	-22 061	-10 522
Inne koszty z tytułu odsetek i koszty finansowe	-10 888	-5 727
Ujemne różnice kursowe		-17 787
Koszty finansowe razem	-32 947	-34 036

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

Należy zauważyć, że powyższe wartości za 2021 i 2020 rok nie obejmują kosztów z tytułu odsetek związanych z (nieukończonymi) nieruchomościami inwestycyjnymi, ponieważ zostały one skapitalizowane bezpośrednio w nieruchomościach inwestycyjnych. Dotyczy to kwoty 7 566 tys. EUR (wobec 15 400 tys. EUR w zeszłym roku).

Koszty z tytułu odsetek dotyczą głównie odsetek od kredytów bankowych, obligacji i – w mniejszym zakresie – od zobowiązań finansowych wobec jednostek powiązanych. Znaczący wzrost kosztów z tytułu odsetek związany jest głównie z oddaniem do użytku projektu Warsaw HUB. Koszty finansowania projektów w budowie są aktywowane, natomiast koszty finansowania projektów oddanych do użytkowania/ generujących przychody są ujmowane w kosztach.

Na inne koszty finansowe składają się wydatki dotyczące amortyzacji (skapitalizowanej) emisji obligacji oraz (re)finansowania bankowego. Ponadto uwzględniono skutki finansowe wyliczenia wartości bieżącej zobowiązań z tytułu leasingu finansowego zgodnie z MSSF 16 (w kwocie 858 tys. EUR). Więcej informacji na ten temat przedstawiono w nocie 16.

Należy wspomnieć, że główna część różnic kursowych jest niezrealizowana (i dotyczy przeliczenia niespłaconych kredytów bankowych (w EUR) po kursie spotowym). Różnice kursowe odzwierciedlają sytuację na koniec roku i mogą ulec istotnej zmianie w zależności od zmiany kursu wymiany EUR/PLN. Dodatnie różnice kursowe w wysokości 2 608 tys. EUR związane są głównie z przewalutowaniem po kursie spot pozostających do spłaty kredytów bankowych (w EUR) w polskich podmiotach.

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



25. PODATKI DOCHODOWE

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

	31.12.2021	31.12.2020
Bieżąca część podatku dochodowego	-1 767	-1 515
Podatek odroczony	-32 535	-21 527
Razem	-34 302	-23 042

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

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

Uzgodnienie podatku dochodowego do wyniku bilansowego:

w tys. EUR	31.12.2021	31.12.2020
Wynik przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym	157 307	122 839
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego według stopy 19%	-29 888	-23 339
Wpływ odmiennych stawek podatku w innych jurysdykcjach	1 467	1 310
Wpływ kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	-3 264	-5 597
Wpływ przychodów nieopodatkowanych	571	2 237
Wpływ wykorzystania/ ujęcia nieujętych wcześniej strat podatkowych	333	1 374
Wpływ strat za bieżący rok, dla których nie ujęto aktywów z tytułu podatku odroczonego	-6 852	-861
Wpływ zachęt podatkowych nieujętych w rachunku zysków i strat	2 160	2 229
Wpływ przeszacowania/ niedoszacowania w poprzednich latach	158	-43
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	0
Pozostałe	-507	-352
KOSZT PODATKU UJĘTY W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	-34 302	-23 042

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 istotna kwota kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów związana jest z podatkami u źródła od otrzymanych odsetek.

Wpływ przychodów zwolnionych z opodatkowania dotyczy głównie otrzymanych dywidendy przez (cypryjską) spółkę dominującą polskich spółek 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 2021 i 2020 nie skorzystano z żadnych gwarancji.

Spółka	Nazwa projektu	Kwota finansowania bankowego (tys. EUR)	Gwarancja korporacyjna na dzień 31.12.2021 r. (tys. EUR)	
POLSKA			Gwarancja udzielona przez Granbero Holdings Ltd.	
Apollo Invest Sp. z o.o.	The Warsaw UNIT	115 297 EUR		Umowa poręczenia (obejmująca głównie przekroczenie kosztów, wkład własny, kwoty roszczeń)
The HUB SKA	The Warsaw HUB	309 019 EUR	8 000	Gwarancja korporacyjna, Umowa poręczenia
Isola SKA	The Bridge (dawniej Bellona Tower)	5 064 EUR	6 260	Umowa poręczenia
Vogla SKA	Plac Vogla	1 977 EUR	6 500	Gwarancja korporacyjna
Azira SKA	Nowe Centrum Łodzi	5 746 EUR	8 100	Umowa poręczenia
Sigma SKA	Wola Project	27 000 EUR	110 532	Umowa poręczenia

(*): Sam kredyt bankowy jest denominowany w PLN

Na dzień 31 grudnia 2021 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 ZAPEWNIENIA PRZEDSTAWIONE W ODNIESIENIU DO SPRZEDANYCH INWESTYCJI DEWELOPERSKICH

Jako strona sprzedająca udziały/ akcje swoich podmiotów zależnych, Spółka jest gwarantem w zakresie oświadczeń i zapewnień złożonych 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 zapewnień generalnie obejmuje okres 2–3 lat od daty sprzedaży (z wyjątkiem oświadczeń związanych z kwestiami podatkowymi, które dotyczą okresu od pięciu 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 zapewnień.

26.3 GWARANCJE OTRZYMANE OD WYKONAWCÓW

Zobowiązania z tytułu rękopisów ze strony dostawców usług budowlanych obejmują ryzyko wad konstrukcyjnych i innych nieruchomości. Dostawcy usług budowlanych (w tym strony powiązane Spółki) w Polsce mają obowiązek prawny naprawienia wszelkich wad konstrukcyjnych, które pojawią się w ciągu pierwszych pięciu lat po zakończeniu budowy elementów konstrukcyjnych. W odniesieniu do innych elementów obowiązują krótsze okresy



gwarancji, w zależności od charakteru takich elementów (każdy podwykonawca ma podobne zobowiązania wzajemne).

26.4 ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA AKTYWACH

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

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

	2021	2020
Umowy architektoniczne i inżynieryjne	10 499	12 859
Umowy budowlane	166 198	28 847
Razem	176 696	41 706

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

Na dzień 31 grudnia 2021 r. nie podpisano żadnych znaczących umów.

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 inżynieryjne oraz umowy budowlane, wydatki rozłożone są na kolejne 2–3 lata, w zależności od decyzji kierownictwa w sprawie dalszej realizacji poszczególnych projektów.

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

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

Główne umowy budowlane zawarte w powyższym zestawieniu dotyczą następujących projektów:

- The Warsaw HUB (ok. 118 000 m² powierzchni o funkcji mieszanej): 2 762 tys. EUR
- Warsaw UNIT (ok. 59 000 m² powierzchni biurowej): 9 041 tys. EUR
- The Bridge (ok. 47 500 m² powierzchni biurowej): 98 852 tys. EUR
- Kraków Kreo (ok. 26 000 m² powierzchni biurowej): 25 500 tys. EUR
- Craft (ok. 26 000 m² powierzchni biurowej): 29 189 tys. EUR
- Groen/ Konstancin (ok. 7 500 m² powierzchni mieszkaniowej): 1 565 tys. EUR
- Pattina (ok. 9 500 m² powierzchni mieszkaniowej): 8 330 tys. EUR

27.2 GWARANCJE NAJMU

Niezrealizowane gwarancje najmu na dzień 31 grudnia 2021 r. są to umowy gwarancji najmu dotyczące dwóch projektów biurowych (.BIG i Wronia) na niewynajęte powierzchnie biurowe i parkingowe. Umowy gwarancji najmu obowiązują przez 5 lat. W związku z tym pozostała rezerwa na gwarancje najmu wynosi 283 tys. EUR w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2021.

W ubiegłym roku w związku ze sprzedażą projektu Marynarska 12/T-Mobile Office Park oraz sprzedażą projektów .BIG i Wronia utworzono rezerwę na gwarancje najmu w łącznej wysokości 700 tys. EUR.



28. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Podczas konsolidacji wyeliminowano salda i transakcje pomiędzy Spółką a jej podmiotami zależnymi i te salda i transakcje nie zostały ujawnione w niniejszej notcie. Poniżej przedstawiono szczegółowe informacje o transakcjach pomiędzy Spółką a innymi stronami powiązanyymi (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 2021 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, INŻYNIERYJNYCH 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 Deweloperskiego (International Real Estate Services Comm. VA — podmiotu dominującego „Holdingu Deweloperskiego” należącego do Ghelamco):

- Ghelamco Poland z siedzibą w Warszawie;

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

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

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



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

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

USŁUGI W ZAKRESIE PROJEKTÓW INŻYNIERYJNYCH I ARCHITEKTONICZNYCH

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

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

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

28.3. NABYCIA I ZBYCIA UDZIAŁÓW I AKCJI ORAZ POZOSTAŁE TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

2021

Poza tym w 2021 roku nie miały miejsca żadne inne znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi.

2020

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

Poza tym w 2020 roku nie miały miejsca żadne inne znaczące transakcje z podmiotami powiązanymi.



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:

	31.12.2021	31.12.2020
Zakup usług budowlanych, inżynierskich i usług w zakresie projektowania architektonicznego:	-69 516	-137 140
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	2 511	79
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych	-25 499	-1 065
pożyczki długoterminowe udzielone podmiotom powiązany	417 446	348 642
pożyczki krótkoterminowe udzielone podmiotom powiązany	-	6 287
należności z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	56 833	45 341
należności krótkoterminowe od podmiotów powiązanych	109 775	109 975
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek długoterminowych	-8 335	-7 712
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu odsetek	-518	-576
zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	-	-



29. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

KONFLIKT UKRAIŃSKO-ROSYJSKI:

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

Kierownictwo będzie ściśle monitorować i śledzić wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie na działalność Spółki, 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.

SPRZEDAŻ THE WARSAW HUB NA RZECZ GOOGLE:

24 stycznia 2022 r. Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. HUB S.K.A. podpisała umowę najmu „Podium” z Google Poland, na wynajem 10.600 m² powierzchni biurowej.

Następnie, 10 marca 2022 r., spółka Ghelamco GP11 Sp. z o.o. HUB S.K.A., sprzedała spółce Google Poland część biurową, handlową, usługową oraz część podziemną projektu The 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 roku.

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

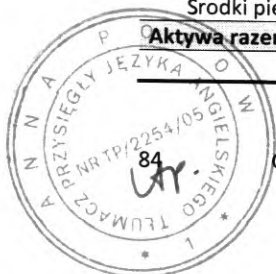
W bilansie bazowym transakcja ta została przekształcona jako zdarzenie po dniu bilansowym w bilansie Granbero na dzień 31 grudnia 2021 r., co oznacza wpływ, jaki miałyby transakcja, gdyby projekt The Warsaw HUB został sprzedany na dzień 31 grudnia 2021 r.

Przyjęto następujące główne założenia:

- 1) sprzedaż projektu The Warsaw HUB na podstawie wyceny na dzień 31 grudnia 2021 r. za kwotę 541 443 tys. EUR, który został zaklasyfikowany jako aktywa przeznaczone do sprzedaży.
- 2) spłata kredytu bankowego na dzień 31 grudnia 2021 r. na kwotę 314 017 tys. EUR.
- 3) zapłata podatku dochodowego od zysku osiągniętego ze sprzedaży, oszacowanego na 48 252 tys. EUR, ujętego w rezerwach z tytułu odroczonego podatku dochodowego na dzień 31 grudnia 2021 r.
- 4) spłata głównych zaległych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2021 r. na kwotę 23 380 tys. EUR.

Wynik po przekształceniu transakcji w bilansie Granbero jest wykazany w bilansie pro-forma na dzień 31 grudnia 2021 r.

	31.12.2021	Sprzedaż projektu HUB	Dane pro forma na 31.12.2021
Aktywa			
Aktywa trwałe	1 109 893	0	1 109 893
Aktywa obrotowe	892 601	-390 903	501 698
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	183 930	-5 612	178 318
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	541 443	-541 443	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	72 024	156 152	228 176
Aktywa razem	2 002 494	-390 903	1 611 591



Zobowiązania			
Kapitał własny razem	1 042 553		1 042 553
Zobowiązania długoterminowe	506 262	-53 506	452 756
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	93 381	-48 252	45 129
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	7 995	-5 254	2 741
Zobowiązania krótkoterminowe	453 679	-337 397	116 282
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	47 208	-23 380	23 828
Oprocentowane kredyty i pożyczki	403 844	-314 017	89 827
Zobowiązania razem	2 002 494	-390 903	1 611 591
Wskaźnik wypłacalności	52,06%		64,69%

Sprzedaż ta będzie miała pozytywny wpływ m.in. na wolne środki pieniężne i wskaźnik wypłacalności (52,06% do szacowanych 64,69%).

INNE KREDYTY I POŻYCZKI – OBLIGACJE:

Po zakończeniu roku, w dniu 11 stycznia 2022 r. w ramach Programu Emisji Obligacji (numer X) dokonano emisji następujących transz obligacji: w dniu 11 stycznia 2022 r. kwota 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%.

W styczniu 2022 roku wykupiono przedterminowo kilka serii obligacji (PG, PK i PL) na łączną kwotę 103 717 tys. PLN.

W lutym 2022 roku Spółka wykupiła przedterminowo kilka serii obligacji (PG, PK i PL) na łączną kwotę 20 503 tys. PLN.

W marcu 2022 roku Spółka wykupiła przedterminowo kilka serii obligacji (PG, PM, PO i PR) na łączną kwotę 118 132 tys. PLN.

[poniżej odręczne dopiski:]

(-) [odręczny nieczytelny podpis]
STAVROS STAVROU

(-) [odręczny nieczytelny podpis]
FRIXOS SAVVIDES

(-) [odręczny nieczytelny podpis]
CHRISTAKIS KLERIDES

(-) [odręczny nieczytelny podpis]
EVA AGATHANGELOU



30. SPRAWOZDANIE BIEGŁEGO REWIDENTA



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Granbero Holdings Ltd. na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółki Granbero Holdings Ltd. („Spółka”) i jej jednostek zależnych („Grupa”), obejmującego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 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 2 002 494 (tys.) EUR, natomiast skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat wykazuje zysk za rok obrotowy w wysokości 123 005 (tys.) EUR.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny obraz sytuacji finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2021 r., a także jej skonsolidowanych wyników finansowych i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok zakończony tego dnia zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone 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 sprawozdaniu, 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 sprawujących nadzór

Kierownictwo ponosi odpowiedzialność za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF, 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 oszustwa lub błędów.

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta w zakresie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

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

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

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

Zawentem, 23 marca 2022 r.

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

(-) [faksymile odręcznego nieczytelnego podpisu]
Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises / Bedrijfsrevisor

[na ostatniej, 81. stronie dokumentu ilustracja fotograficzna, a na niej napis:]

W DNIU 10 MARCA 2022 R. GHELAMCO **SPRZEDAŁA SPÓŁCĘ GOOGLE** DWA BIUROWCE WIEŻOWE **THE WARSAW HUB**



Tłumaczenie na podstawie dokumentu elektronicznego pdf

Repertorium numer 286/2023

**Ja, niżej podpisana Anna Popow, tłumacz przysięgły języka angielskiego,
wpisana na listę tłumaczy przysięgłych Ministra Sprawiedliwości
pod numerem TP/2254/05, stwierdzam zgodność powyższego tłumaczenia
z dokumentem sporządzonym w języku angielskim**

Warszawa, 23 sierpnia 2023 r.

