



Ghelamco Invest Sp. z o.o.

**Półroczne Skrócone Sprawozdanie
Finansowe za okres 6 miesięcy
zakończony dnia 30 czerwca 2021 roku**

SPIS TREŚCI

| | |
|---|----------|
| I. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 4 |
| II. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | 5 |
| III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | 6 |
| IV. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM | 7 |
| V. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2021 | 8 |
| 1. Informacje ogólne | 8 |
| 1.1. Informacje o jednostce | 8 |
| 1.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza | 9 |
| 1.3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe | 9 |
| 1.4. Porównywalność danych finansowych ujawnionych w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym, z uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi | 9 |
| 1.5. Zmiany zasad sporządzania sprawozdania finansowego | 9 |
| 2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej | 9 |
| 2.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2021 | 9 |
| 3. Stosowane zasady rachunkowości | 9 |
| 3.1. Podstawa sporządzenia | 9 |
| 4. Kontynuacja działalności | 10 |
| 5. Istotne wartości oparte na szacunkach | 15 |
| 5.1. Znaczące szacunki | 15 |
| 6. Sprawozdawczość segmentowa | 16 |
| 7. Przychody finansowe | 16 |
| 8. Koszty finansowe | 16 |
| 9. Podatek dochodowy | 17 |
| 9.1. Podatek dochodowy odniesiony w wynik finansowy | 17 |
| 9.2. Bieżące aktywa i zobowiązania podatkowe | 17 |
| 9.3. Saldo podatku odroczonego | 18 |
| 10. Aktywa finansowe – udzielone pożyczki | 19 |
| 11. Kapitał podstawowy | 19 |
| 12. Kapitał rezerwowy | 19 |
| 13. (Straty)/Zyski zatrzymane | 20 |
| 14. Wyemitowane obligacje | 20 |
| 14.1. Noty do obligacji prezentowanych w zobowiązaniach sprawozdania z sytuacji finansowej | 20 |
| 15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | 23 |
| 16. Transakcje z jednostkami powiązаныmi | 24 |

| | | |
|--------|--|----|
| 16.1. | Przychody z tytułu odsetek od pożyczek od jednostek powiązanych | 24 |
| 16.2. | Przychody od jednostek powiązanych z tytułu opłat za świadczenia związane z utrzymaniem salda | 24 |
| 16.3. | Należności z tytułu pożyczek (kapitał + odsetki + opłaty za świadczenia związane z utrzymaniem salda) od jednostek powiązanych | 25 |
| 16.4. | Zobowiązania wobec jednostek powiązanych | 26 |
| 17. | Instrumenty finansowe..... | 27 |
| 17.1. | Zarządzanie kapitałem | 27 |
| 17.2. | Wskaźnik zadłużenia | 27 |
| 17.3. | Kategorie instrumentów finansowych | 27 |
| 17.4. | Cele zarządzania ryzykiem finansowym | 28 |
| 17.5. | Ryzyko rynkowe | 28 |
| 17.6. | Zarządzanie ryzykiem walutowym | 28 |
| 17.7. | Zarządzanie ryzykiem stóp procentowych | 28 |
| 17.8. | Zarządzanie ryzykiem kredytowym | 29 |
| 17.9. | Zarządzanie ryzykiem płynności | 30 |
| 17.10. | Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych jednostki | 31 |
| 18. | Środki pieniężne i ich ekwiwalenty..... | 34 |
| 19. | Zmiany należności i zobowiązań finansowych oraz przepływy pieniężne z nimi związane | 34 |
| 20. | Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe..... | 37 |
| 20.1. | Zobowiązania warunkowe..... | 37 |
| 20.2. | Gwarancje otrzymane | 37 |
| 21. | COVID-19 | 38 |
| 22. | Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego | 39 |
| 22.1. | Wykupy i nowe Emisje obligacji po zakończeniu okresu sprawozdawczego | 40 |
| 23. | Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej..... | 41 |
| 24. | Zatwierdzenie sprawozdania finansowego | 42 |

I. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2021 r.

| AKTYWA | Nota | Stan na | Stan na |
|---|-----------|------------------|------------------|
| | | 30-06-2021 | 31-12-2020 |
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| | | Dane niebadane | |
| AKTYWA | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Udzielone pożyczki | <u>10</u> | 782 044 | 847 239 |
| Rozliczenia międzyokresowe czynne | | 504 | 71 |
| Aktywa trwałe razem | | 782 548 | 847 310 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Udzielone pożyczki | <u>10</u> | 608 576 | 318 724 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | <u>18</u> | 30 916 | 93 226 |
| Aktywa obrotowe razem | | 639 492 | 411 950 |
| Aktywa razem | | 1 422 040 | 1 259 260 |
| PASywa | Nota | Stan na | Stan na |
| | | 30-06-2021 | 31-12-2020 |
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| | | Dane niebadane | |
| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA | | | |
| Kapitał własny | | | |
| Wyemitowany kapitał podstawowy | <u>11</u> | 25 150 | 25 150 |
| Kapitał rezerwowy | <u>12</u> | 50 032 | 38 513 |
| (Straty)/ Zyski zatrzymane | <u>13</u> | 2 093 | -5 153 |
| Razem kapitał własny | | 77 275 | 58 510 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Długoterminowe obligacje | <u>14</u> | 990 599 | 996 340 |
| Rezerwa na podatek odroczoney | | 13 356 | 10 885 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | | 1 003 955 | 1 007 225 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania | <u>15</u> | 1 585 | 670 |
| Bieżące zobowiązania podatkowe | | 24 | 21 |
| Krótkoterminowe obligacje | <u>14</u> | 339 064 | 192 673 |
| Rezerwy krótkoterminowe | | 136 | 162 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | | 340 810 | 193 526 |
| Zobowiązania razem | | 1 344 765 | 1 200 750 |
| Pasywa razem | | 1 422 040 | 1 259 260 |

Warszawa, dnia 30 września 2021 roku

 Jeroen van der Toolen
 Prezes Zarządu

 Jarosław Jukiel
 Członek Zarządu
 (osoba odpowiedzialna za
 prowadzenie ksiąg rachunkowych)

 Joanna Krawczyk-Nasiłowska
 Członek Zarządu

 Jarosław Zagórski
 Członek Zarządu

 Damian Woźniak
 Członek Zarządu

 Arnold Neuville
 Członek Zarządu

II. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2021r.

| SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | Nota | Okres zakończony | Okres zakończony |
|---|------|-----------------------|-----------------------|
| | | 30-06-2021 | 30-06-2020 |
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| | | <i>dane niebadane</i> | <i>dane niebadane</i> |
| Koszty zarządu | | -1 235 | -917 |
| Strata na działalności operacyjnej | | -1 235 | -917 |
| Przychody finansowe | 7 | 65 487 | 40 432 |
| Koszty finansowe | 8 | -43 015 | -35 293 |
| Zysk przed opodatkowaniem | | 21 237 | 4 222 |
| Podatek dochodowy | 9 | -2 472 | 5 621 |
| ZYSK NETTO | | 18 765 | 9 843 |
| SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | | 18 765 | 9 843 |

Warszawa, dnia 30 września 2021 roku

Jeroen van der Toolen
 Prezes Zarządu

Jarosław Jukiel
 Członek Zarządu
(osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg rachunkowych)

Joanna Krawczyk-Nasiłowska
 Członek Zarządu

Jarosław Zagórski
 Członek Zarządu

Damian Woźniak
 Członek Zarządu

Arnold Neuville
 Członek Zarządu

III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2021 r.

| Nota | Okres zakończony 30-06-2021 PLN'000 dane niebadane | Okres zakończony 30-06-2020 PLN'000 dane niebadane |
|---|---|---|
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | | |
| (Strata)/ Zysk za rok obrotowy | 18 765 | 9 843 |
| Korekty: | | |
| Koszt podatku dochodowego ujęty w wyniku | 2 472 | -5 621 |
| Koszty działalności finansowej ujęte w wyniku | 43 015 | 35 293 |
| Przychody z inwestycji ujęte w wyniku | -65 487 | -40 432 |
| | -1 235 | -917 |
| Zmiany w kapitale obrotowym: | | |
| (Zwiększenie) / zmniejszenie salda należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności | 0 | 10 |
| Zwiększenie/ (zmniejszenie) salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań | 919 | 0 |
| (Zwiększenie) / zmniejszenie salda rozliczeń międzyokresowych czynnych | 0 | 13 |
| Zwiększenie / (zmniejszenie) rezerw | -26 | 54 |
| Środki pieniężne wygenerowane na działalności operacyjnej | -342 | -840 |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | -342 | -840 |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | | |
| Płatności z tytułu nabycia aktywów finansowych | -297 591 | -203 641 |
| Wpływy z wykupu aktywów finansowych i spłat pożyczek | 117 951 | 138 610 |
| Otrzymane odsetki | 15 982 | 45 668 |
| Prowizje z tytułu wcześniejszej spłaty | 2 021 | 1 405 |
| Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej | -161 637 | -17 958 |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej | | |
| Wpływy z tytułu emisji papierów dłużnych | 396 791 | 94 313 |
| Wykup papierów dłużnych | -254 591 | -68 744 |
| Odsetki zapłacone | -34 007 | -30 823 |
| Płatności z tytułu kosztów emisji papierów dłużnych | -8 522 | -8 649 |
| Środki pieniężne netto wygenerowane na/wykorzystane z działalności finansowej | 99 670 | -13 903 |
| Zmniejszenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | -62 309 | -33 618 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu sprawozdawczego | 93 226 | 189 087 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu sprawozdawczego | 30 916 | 155 469 |

18

Warszawa, dnia 30 września 2021 roku

 Jeroen van der Toolen
 Prezes Zarządu

 Jarosław Jukiel
 Członek Zarządu
 (osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg
 rachunkowych)

 Joanna Krawczyk-Nasiłowska
 Członek Zarządu

 Jarosław Zagórski
 Członek Zarządu

 Damian Woźniak
 Członek Zarządu

 Arnold Neuville
 Członek Zarządu

IV. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2021r.

| | Kapitał podstawowy | Kapitał rezerwowy | (Straty)/ Zyski zatrzymane | Razem |
|--|--------------------|-------------------|----------------------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| Stan na 1 stycznia 2020 roku | 25 150 | 38 513 | -16 672 | 46 991 |
| Zysk netto za okres 01-06.2020 r.* | 0 | 0 | 9 843 | 9 843 |
| Suma całkowitych dochodów * | 0 | 0 | 9 843 | 9 843 |
| Stan na 30 czerwca 2020 roku* | 25 150 | 38 513 | -6 829 | 56 834 |
| Stan na 31 grudnia 2020 roku | 25 150 | 38 513 | -5 153 | 58 510 |
| Zysk netto za okres 01-06.2021* | 0 | 0 | 18 765 | 18 765 |
| Suma całkowitych dochodów* | 0 | 0 | 18 765 | 18 765 |
| Przeniesienie zysku do kapitału rezerwowego* | 0 | 11 519 | -11 519 | 0 |
| Stan na 30 czerwca 2021 roku* | 25 150 | 50 032 | 2 093 | 77 275 |

*Dane niebadane

Warszawa, dnia 30 września 2021 roku

 Jeroen van der Toolen
 Prezes Zarządu

 Jarosław Jukiel
 Członek Zarządu
 (osoba odpowiedzialna za prowadzenie ksiąg
 rachunkowych)

 Joanna Krawczyk-Nasiłowska
 Członek Zarządu

 Jarosław Zagórski
 Członek Zarządu

 Damian Woźniak
 Członek Zarządu

 Arnold Neuville
 Członek Zarządu

V. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2021

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce

Spółka Ghelamco Invest Sp. o.o. jest Emitentem obligacji notowanych na rynkach: Catalyst, ASO Bond Spot, ASO GPW, GPW RR. Spółka zajmuje się alokacją pozyskanych kapitałów na projekty inwestycyjne spółek celowych kontrolowanych przez jej udziałowca, tj. spółki Granbero Holdings Limited.

Spółka Ghelamco Invest Sp. o.o. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 10 grudnia 2003 roku. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie przy Placu Europejskim 1. Aktualnie Spółka jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie Rejonowym w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000185773.

Na dzień sporządzenia niniejszego półrocznego skróconego sprawozdania finansowego, skład organów zarządczych i nadzorujących jednostki jest następujący:

Zarząd:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Jeroen van der Toolen | - Prezes Zarządu |
| Jarosław Jukiel | - Członek Zarządu |
| Joanna Krawczyk-Nasiłowska | - Członek Zarządu |
| Damian Woźniak | - Członek Zarządu |
| Jarosław Zagórski | - Członek Zarządu |
| Arnold Neuville | - Członek Zarządu |

Rada Nadzorcza:

| |
|--|
| Frixos Savvides – Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| Jarosław Myjak - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej |
| Philippe Pannier – Członek Rady Nadzorczej |
| Agnieszka Słomka - Gołębiowska - Członek Rady Nadzorczej |

Według stanu na dzień 30 czerwca 2021 roku struktura udziałowców jednostki jest następująca:

| Podmiot | Siedziba | Ilość udziałów | % posiadanego kapitału | % posiadanych praw głosów |
|---------------------------|----------|----------------|------------------------|---------------------------|
| Granbero Holdings Limited | Cypr | 50.300 | 100% | 100% |
| Razem | | | 100% | 100% |

Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Ghelamco Group Comm. VA.

Czas trwania działalności jednostki nie jest ograniczony.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy.

Podstawowa działalność jednostki obejmuje:

1. Pozyskiwanie kapitałów na rynkach finansowych poprzez emisję obligacji na rynkach: Catalyst, ASO Bond Spot, ASO GPW, GPW RR.
2. Alokacja kapitałów na projekty inwestycyjne spółek celowych.

3. Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych

1.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych (PLN). Polski złoty jest walutą funkcjonalną i prezentacji jednostki. Dane w sprawozdaniach finansowych zostały wykazane w tysiącach złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach zostały podane z większą dokładnością.

1.3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przygotowywane przez udziałowca Spółki Granbero Holdings Limited oraz przez jednostkę nadrzędną w stosunku do udziałowca Spółki, spółkę Ghelamco Group Comm. VA z siedzibą Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Jest to konsolidacja sporządzana na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi Spółka jako jednostka zależna.

1.4. Porównywalność danych finansowych ujawnionych w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym, z uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi

W okresie objętym niniejszym skróconym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły zdarzenia wymagające doprowadzenia do porównywalności danych finansowych.

1.5. Zmiany zasad sporządzania sprawozdania finansowego

Zasady sporządzania sprawozdania finansowego stosowane w półrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym oraz zasady rachunkowości stosowane przez Spółkę są zgodne z zasadami zastosowanymi przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r

2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

2.1. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2021

Od dnia opublikowania Sprawozdania Finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku sporządzonego według MSSF UE nie zostały opublikowane żadne nowe standardy i interpretacje.

3. Stosowane zasady rachunkowości

3.1. Podstawa sporządzenia

Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości (MSR) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa („MSR 34”) oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego, z wyłączeniem tej zasady dla instrumentów finansowych (pożyczki udzielone), które wyceniane są w wartości godziwej. Za wartość godziwą uznaje się cenę, którą można uzyskać przy sprzedaży składnika aktywów lub zapłaconą w celu przeniesienia zobowiązania w zwyczajowej transakcji w głównym (lub najkorzystniejszym) rynku w dniu wyceny i na obecnych warunkach rynkowych, niezależnie od tego, czy cena jest bezpośrednio obserwowalna czy oszacowana przy użyciu innej techniki wyceny. W wycenie do wartości godziwej składnika aktywów lub zobowiązania, jednostka bierze pod uwagę właściwości danego składnika aktywów lub zobowiązań, jeżeli uczestnicy rynku biorą te cechy pod uwagę przy wycenie aktywów lub zobowiązań na dzień wyceny. Wartość godziwą dla celów wyceny i / lub ujawniania informacji w sprawozdaniu finansowym jednostki ustala się na w/w podstawie.

Ponadto, dla celów sprawozdawczości finansowej, wyceny w wartości godziwej są skategoryzowane według trzech poziomów w zależności od stopnia, w jakim dane wsadowe do pomiarów wartości godziwej są obserwowalne i od znaczenia danych wsadowych do wyceny w wartości godziwej jako całości. Poziomy te kształtują się w następujący sposób:

Poziom 1: danymi wsadowymi są ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny.

Poziom 2: danymi wsadowymi są dane inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne

dla składnika aktywów lub zobowiązań, bezpośrednio lub pośrednio.

Poziom 3: danymi wsadowymi są nieobserwowalne dane do wyceny składnika aktywów lub zobowiązań

4. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku suma zobowiązań krótkoterminowych razem wyniosła 340 810 tys. zł (wliczając krótkoterminowe obligacje w kwocie 339 064 tys. zł) przy aktywach obrotowych w kwocie 639 492 tys. zł (wliczając środki pieniężne w kwocie 30 916 tys. zł) wykazując kapitał obrotowy netto w kwocie 298 682 tys. zł.

W okresie 12 miesięcy od daty przygotowania sprawozdania finansowego tj. do dnia 30 września 2022 roku do spłaty z tytułu obligacji pozostała kwota 277.882 tys. zł. (wartość nominalna)

W dniu 29 września 2021 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu celem umorzenia obligacji serii PPM na kwotę 35.000 tys. zł. (obligacje 3 letnie z datą zapadalności w dniu 29 marca 2022 r.)

W dniu 29 września 2021 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu celem umorzenia obligacji serii PPN na kwotę 25.000 tys. zł. (obligacje 3 letnie z datą zapadalności w dniu 29 marca 2022 r.)

Razem po dacie bilansowej dokonano częściowych przedterminowych wykupów obligacji serii PPM i PPN na łączną kwotę 60.000 tys. zł.

Po uwzględnieniu przedterminowych częściowych wykupów opisanych powyżej w okresie 12 miesięcy od daty przygotowania sprawozdania finansowego tj. do dnia 30 września 2022 roku do spłaty z tytułu obligacji pozostała kwota 277.882 tys. zł. (wartość nominalna)

Poza oczekiwanyimi spłatami pożyczek oraz należności, które wchodzi w skład aktywów obrotowych, analizując możliwość obsługi długu przez Spółkę należy wziąć pod uwagę następujące czynniki:

1) do dnia 30 września 2021 roku spółka dokonała:

W dniu 19 lipca 2021 emisji Obligacji serii PW1 w łącznej wartości nominalnej 30.000 tys. zł (ISIN: PLGHLMC00537).

2) niektóre Spółki Projektowe, którym Ghelamco Invest udzieliło pożyczek posiadają gotowe aktywa w postaci nieruchomości inwestycyjnych. Terminy realizacji sprzedaży i realizacji zysków Grupy Ghelamco mogą być wcześniejsze lub późniejsze niż wskazane w umowach. Niedopasowanie wymagalności aktywów do wymagalności zobowiązań z tytułu obligacji w latach 2021-2023 wynika z charakteru działalności i postanowień umów podporządkowania finansowania udzielonego przez Emitenta czy inne spółki z Grupy Ghelamco spłatom kredytów bankowych. Średni czas trwania projektu deweloperskiego od dnia rozpoczęcia budowy do dnia sprzedaży czy refinansowania projektu to 2-3 lata, a w przypadku większych projektów 4-5 lat. W przypadku pozyskania finansowania bankowego przez Spółkę Projektową dla danego Projektu Inwestycyjnego, terminy zapadalności pożyczek udzielonych spółkom projektowym są wydłużane, tak aby zapadały po ostatecznej dacie spłaty kredytu bankowego (włączając okres potencjalnego finansowania długoterminowego, inwestycyjnego następującego po spełnieniu warunków konwersji kredytu budowlanego w kredyt długoterminowy). Nadwyżka płynnościowa w okresie 15 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego wynika m.in. z szacunków, które mogą podlegać zmianom, dotyczących dat spłaty pożyczek podporządkowanych w tym udzielonych spółkom Ghelamco GP 11 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością the Hub S.K.A. (projekt zakończony), Ghelamco GP 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Foksal S.K.A. (zakończona budowa) Ghelamco GP 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Vogla S.K.A. (projekt zakończony), Prima Bud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (projekt zakończony), Tilia Bis spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (projekt zakończony), Apollo Invest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (projekt zakończony), Ghelamco GP 9 sp. z o.o. Isola SKA (projekt w fazie budowy), Ghelamco GP 1 sp. z o.o. Konstancin SKA (projekt w fazie budowy).

3) możliwe jest także refinansowanie wybranych projektów kredytem bankowym, skutkiem czego Spółka może otrzymać zaangażowane przez siebie środki wcześniej lub później niż określona w umowach data spłaty pożyczek i obligacji. Terminy realizacji sprzedaży i realizacji zysków Grupy Ghelamco mogą być wcześniejsze niż terminy zapadalności pożyczek wynikających z postanowień umów podporządkowania podpisanych przez Spółki Projektowe w przypadku pozyskania finansowania bankowego.

4) dodatkowo wpływ na ocenę kontynuacji działalności mają potencjalnie dalsze do uzyskania środki z emisji obligacji w ramach X programu emisji (program do 200 mln zł pomniejszony o emisję serii PW1 na kwotę 30.000 tys. zł; opisane powyżej) mogą zostać przeznaczone na refinansowanie zapadającego długu obligacyjnego, wydłużenie finansowania udzielonego spółkom projektowym w przypadku gdy przewidywane zyski z inwestycji mogą zostać zrealizowane po obecnych, umownych terminach zapadalności pożyczek udzielonych Spółkom Projektowym.

Mając na uwadze powyższe, na dzień 30 czerwca 2021 roku oraz na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej jednostki.

Tabela poniżej przedstawia zapadalność zobowiązań z tytułu obligacji (kapitał), zgromadzonych środków pieniężnych na dzień przygotowania sprawozdania wraz z tzw. luką płynnościową w okresie 12 miesięcy od daty publikacji sprawozdania finansowego, dalej skorygowaną o kwoty należności od spółek projektowych w stosunku do których Spółka udziela finansowania.

| | okres 15 mcy zakończony 30 września 2022 r. | okres 3 mcy zakończony 31 grudnia 2022 r. | okres 12 mcy zakończony 31 grudnia 2023 r. | okres 12 mcy zakończony 31 grudnia 2024 r. | okresy 2025- 2029 | Razem |
|--|--|---|--|--|----------------------|------------|
| Środki pieniężne na dzień 30 czerwca 2021 r. | 30 916 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 916 |
| Emisja obligacji serii PW1 w dniu 19 lipca 2021 r. [kwota nominalna pomniejszona o dyskonto i koszty emisji] | 28 692 | 0 | 0 | 0 | 0 | 28 692 |
| Wartość nominalna obligacji serii PPN, PPM wykupionych przedterminowo do dnia 30 września 2021 r. | -60 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | -60 000 |
| Pozostałe zmiany środków pieniężnych tj. Zmiana salda należności, koszty odsetek, koszty wykupu i inne koszty poniesione | 127 398 | 0 | 0 | 0 | 0 | 127 398 |
| Środki pieniężne na dzień publikacji sprawozdania finansowego | 127 006 | 0 | 0 | 0 | 0 | 127 006 |
| Saldo / zapadalność / zobowiązania z tytułu emisji na dzień 30 czerwca 2021 | -337 882 | 0 | -214 889 | -795 000 | 0 | -1 347 771 |
| Emisja obligacji serii PW1 w dniu 19 lipca 2021 r. | 0 | 0 | 0 | 0 | -30 000 | -30 000 |
| Przedterminowy wykup obligacji serii PPN w dniu 29 września 2021 r. | 25 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25 000 |
| Przedterminowy wykup obligacji serii PPM w dniu 29 września 2021 r. | 35 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 35 000 |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo / zapadalność / zobowiązania z tytułu emisji na dzień publikacji sprawozdania finansowego | -277 882 | 0 | -214 889 | -795 000 | -30 000 | -1 317 771 |
| Nadwyżka (niedobór / luka płynnościowa) na 30 czerwca 2021 r. | -306 966 | 0 | -214 889 | -795 000 | 0 | -1 316 855 |
| Nadwyżka (niedobór / luka płynnościowa) na dzień publikacji sprawozdania finansowego | -150 876 | 0 | -214 889 | -795 000 | -30 000 | -1 190 765 |
| Należności na dzień 30 czerwca 2021 r. | 612 244 | 0 | 180 495 | 47 738 | 555 070 | 1 395 546 |
| Pożyczki udzielone w okresie od 1 lipca 2021 r. do 30 września 2021 r. | 24 769 | 0 | 15 000 | 4 900 | 31 651 | 76 320 |

| | | | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|------------------|
| Odsetki i opłaty za utrzymanie salda narosłe w okresie od 1 lipca 2021 r. do 30 września 2021 r. | 11 489 | 0 | 4 032 | 976 | 10 258 | 26 755 |
| Splata kapitałów w okresie od 1 lipca 2021 r. do 30 września 2021 r. | -183 702 | 0 | 0 | -505 | -18 300 | -202 507 |
| Splata odsetek i opłat za utrzymanie salda w okresie od 1 lipca 2021 r. do 30 września 2021 r. | -18 152 | 0 | 0 | -16 | 0 | -18 169 |
| Różnice kursowe w okresie od 1 lipca 2021 r. do 30 września 2021 r. | 0 | 0 | 0 | 0 | -3 | -3 |
| Należności na dzień publikacji sprawozdania finansowego | 446 648 | 0 | 199 527 | 53 092 | 578 676 | 1 277 942 |
| Nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień 30 czerwca 2021 r. | 305 278 | 0 | -34 394 | -747 262 | 555 070 | 78 691 |
| Skumulowana nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień 30 czerwca 2021 r. | 305 278 | 305 278 | 270 884 | -476 379 | 78 691 | 0 |
| Nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień publikacji sprawozdania finansowego | 295 772 | 0 | -15 362 | -741 908 | 548 676 | 87 177 |
| Skumulowana nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień publikacji sprawozdania finansowego | 295 772 | 295 772 | 280 410 | -461 498 | 87 177 | 0 |
| Szacowane koszty odsetek od obligacji w kolejnych okresach | -80 483 | -12 900 | -51 396 | -54 069 | -132 929 | -331 778 |
| Szacowane otrzymane spłaty naliczonych odsetek od pożyczek udzielonych spółkom projektowym | 16 739 | 83 593 | 32 481 | 44 940 | 207 254 | 385 008 |

| | | | | | | |
|--|---------|---------|---------|----------|----------|---------|
| Nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień 30 czerwca 2021 r. oraz odsetek | 232 027 | 70 693 | -34 277 | -751 038 | 623 001 | 140 407 |
| Skumulowana nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień 30 czerwca 2021 r. oraz odsetek | 232 027 | 302 721 | 268 444 | -482 594 | 140 407 | 0 |
| Potencjalna i szacowana minimalna wartość emisji wymagana dla utrzymania nadwyżki płynności oraz oczekiwana spłata w kolejnych okresach. Rzeczywiste wartości emisji jak również moment emisji mogą różnić się od przedstawionych. | 0 | 0 | 0 | 500 000 | -500 000 | 0 |
| Nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień 30 czerwca 2021 r. oraz potencjalnych i szacowanych minimalnych wartości emisji wymaganych dla utrzymania nadwyżki płynności oraz odsetek | 232 027 | 70 693 | -34 277 | -251 038 | 123 001 | 140 407 |
| Skumulowana nadwyżka płynnościowa / (niedobór) za dany okres po uwzględnieniu należności od spółek celowych na dzień 30 czerwca 2021 r. oraz potencjalnych i szacowanych minimalnych wartości emisji wymaganych dla utrzymania nadwyżki płynności oraz odsetek | 232 027 | 302 721 | 268 444 | 17 406 | 140 407 | 0 |

5. Istotne wartości oparte na szacunkach

Stosując zasady rachunkowości obowiązujące w jednostce, Zarząd jednostki zobowiązany jest do dokonywania szacunków i założeń dotyczących kwot wyceny poszczególnych składników aktywów i zobowiązań. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą odbiegać od przyjętych wartości szacunkowych. Oszacowania poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne. Istotne wartości oparte na szacunkach oraz źródła niepewności nie uległy zmianie w stosunku do tych opisanych w rocznym sprawozdaniu finansowym w 2020.

5.1. Znaczące szacunki

Stosowanie polityki rachunkowości Spółki w odniesieniu do udzielonych pożyczek w transakcjach z podmiotami z Grupy Ghelamco polega na dokonaniu szacunku, czy przyszłe korzyści ekonomiczne, będące wynikiem uzyskanych przychodów z tytułu udzielonych pożyczek, są prawdopodobne. Przy szacowaniu przychodów z tytułu udzielonych pożyczek Spółka dokonuje estymacji przyszłych zdarzeń i okoliczności, w tym określenia czy udzielone pożyczki oraz przychody przez nie generowane będą spłacone przez pożyczkobiorców.

Poniżej przedstawiono podstawowe szacunki, dokonane przez zarząd w procesie stosowania zasad rachunkowości jednostki i mające największy wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym. Szacunki i leżące u ich podstaw założenia podlegają bieżącej weryfikacji.

5.1.1. Udzielone pożyczki i objęte obligacje

Wartość księgowa pożyczek wynosi 1,390.620 mln PLN (na 31 grudnia 2020: 1,165.963 mln PLN). Szczegółowe informacje o tych aktywach zamieszczono w Nocie 10.

5.1.1.1. Ryzyka kredytowe i stopa dyskontowa

Spółki projektowe są finansowane w pierwszej kolejności przez samodzielnie zaciągane kredyty bankowe, które są m.in. zabezpieczane na majątku spółek projektowych, w tym na nieruchomościach oraz na udziałach w spółkach projektowych. W drugiej kolejności, spółki projektowe są finansowane pożyczkami udzielonymi przez jednostkę, a także pożyczkami udzielanymi im przez inne podmioty. W razie niewypłacalności spółek projektowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym na majątku spółek projektowych lub na ich udziałach. Narażenie jednostki na ryzyko wiarygodności kredytowej spółek projektowych jest stale monitorowane, a zagregowaną wartość zawartych transakcji rozkłada się w sposób zapewniający bezpieczną koncentrację aktywów zaangażowanych w poszczególne podmioty z Grupy Granbero. Spółki projektowe z Grupy Ghelamco, którym Spółka udzieliła pożyczek, posiadają aktywa w postaci nieruchomości inwestycyjnych. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2021 r. została oszacowana na podstawie eksperty z wydanych przez niezależnych rzeczoznawców Knight Frank Sp. z o.o., Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., BNP Paribas Real Estate Poland Sp. z o.o., Savills Sp. z o.o., Cresa Polska Sp. z o.o., posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe oraz legitymujących się doświadczeniem w wycenach nieruchomości inwestycyjnych.

Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka przyjęła, że poziom ryzyka kredytowego dla wszystkich aktywów jest taki sam.

Przy określeniu stopy dyskontowanej dla umownych przepływów Spółka stosuje marżę kredytową na poziomie 7,07 % p.a. (7,30 % na koniec 31 grudnia 2020 r.)

5.1.1.2. Prezentacja udzielonych pożyczek

Spółka klasyfikuje udzielone pożyczki jako aktywa krótkoterminowe, jeśli oczekuje, że udzielone pożyczki zostaną spłacone w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Zarząd szacuje oczekiwane terminy spłaty udzielonych pożyczek na podstawie swojej wiedzy rynkowej, doświadczenia, aktualnego i oczekiwanego stanu zaawansowania projektów prowadzonych przez Spółki Projektowe, średniego czasu trwania projektu deweloperskiego oraz zaawansowania procesu negocjacji z potencjalnymi nabywcami projektów prowadzonych przez Spółki Projektowe.

6. Sprawozdawczość segmentowa

Spółka nie sporządza informacji segmentowej z uwagi na fakt, iż prowadzi jednorodną działalność w obrębie jednego segmentu. Spółka finansuje działalność spółek projektowych grupy Ghelamco prowadzących projekty deweloperskie na terenie Polski.

7. Przychody finansowe

| Przychody finansowe/Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony: | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|---------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Przychody odsetkowe: | | |
| - Odsetki od lokat bankowych | 0 | 116 |
| Pozostałe przychody finansowe: | | |
| - Odsetki dotyczące udzielonych pożyczek SPV | 34 680 | 38 978 |
| - Opłata za świadczenia związane z utrzymaniem salda | 16 061 | 0 |
| - Wycena wyemitowanych obligacji w zamortyzowanym koszcie | 402 | -454 |
| - Zmiana wartości godziwej pożyczek udzielonych oraz obligacji objętych | 12 323 | 45 |
| - Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi | 0 | 379 |
| - Prowizja za wcześniejszą spłatę udzielonych pożyczek | 549 | 1 368 |
| - Prowizja za udzielenie pożyczki | 1 472 | 0 |
| Razem | 65 487 | 40 432 |

8. Koszty finansowe

| Koszty finansowe/Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony: | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|--|------------|------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Koszty odsetkowe: | | |
| - Odsetki od wyemitowanych obligacji | 33 207 | 30 034 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| - Koszty emisji obligacji rozliczane w czasie | 7 292 | 4 178 |
| Koszty odsetkowe razem od zobowiązań finansowych | 40 499 | 34 212 |
| Pozostałe koszty finansowe: | | |
| - Wynagrodzenie z tytułu udzielonego poręczenia Granbero | 896 | 692 |
| - Premia za przedterminowy wykup obligacji | 1 240 | 0 |
| - Pozostałe koszty finansowe | 336 | 389 |
| - Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi | 44 | 0 |
| Pozostałe koszty finansowe razem: | 2 516 | 1 081 |
| Razem | 43 015 | 35 293 |

9. Podatek dochodowy

9.1. Podatek dochodowy odniesiony w wynik finansowy

| Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony: | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|---------------|--------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Podatek odroczony | -2 472 | 5 621 |
| Koszt podatkowy ogółem | -2 472 | 5 621 |

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej kształtuje się jak poniżej:

| Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony: | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|--|--------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Zysk przed opodatkowaniem | 21 237 | 4 222 |
| Koszt podatku dochodowego wg stawki 19% (2020 19%) | 4 035 | 802 |
| Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów | 1 297 | 56 |
| Wykorzystanie strat podatkowych od których nie zostało utworzone aktywo z tytułu podatku odroczonego | | -2 032 |
| Utworzenie aktywa od strat podatkowych za lata poprzednie | | -4 447 |
| Nieutworzone aktywo z tytułu podatku odroczonego od strat podatkowych | -2 860 | 0 |
| Koszt podatku dochodowego | 2 472 | -5 621 |

9.2. Bieżące aktywa i zobowiązania podatkowe

| Stan na | 2021-06-30 | 2020-12-31 |
|---|------------|------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Zobowiązanie z tyt. podatku PIT | 6 | 7 |
| Należności z tyt. podatku ZUS | 18 | 14 |
| Bieżące zobowiązania podatkowe razem | 24 | 21 |

9.3. Saldo podatku odroczonego

Poniżej znajduje się analiza aktywów /(rezerwy) z tytułu odroczonego podatku w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej:

| Stan na | 2021-06-30 | 2020-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | 10 472 | 9 399 |
| Rezerwa na podatek odroczonego | 23 828 | 20 284 |
| Rezerwa na podatek odroczonego per saldo | 13 356 | 10 885 |

| Okres zakończony | 2021-06-30 | | | 2020-12-31 | | |
|---|-------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|---------------|-----------------------|
| | Stan na początek okresu | Ujęte w wynik | Stan na koniec okresu | Stan na początek okresu | Ujęte w wynik | Stan na koniec okresu |
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| Różnice przejściowe dotyczące (rezerw) / aktywów z tytułu podatku odroczonego: | | | | | | |
| Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji | 2 983 | -159 | 2 824 | 2 461 | 522 | 2 983 |
| Rezerwy na koszty | 31 | -5 | 26 | 136 | -105 | 31 |
| Strata podatkowa podlegająca odliczeniu | 2 860 | 3 656 | 6 515 | 0 | 2 860 | 2 860 |
| Niezrealizowane różnice kursowe | -23 | 7 | -16 | 0 | -23 | -23 |
| Należności z tytułu odsetek od pożyczek | -20 261 | -3 552 | -23 813 | -18 842 | -1 419 | -20 261 |
| Wycena instrumentów finansowych | 3 525 | -2 418 | 1 107 | 3 795 | -270 | 3 525 |
| Razem aktywa (rezerwy) z tytułu podatku odroczonego | -10 885 | -2 472 | -13 356 | -12 450 | 1 565 | -10 885 |

9.3.1. Terminy wygaśnięcia strat podatkowych

| | Strata do rozpoznania | | Rok wygaśnięcia straty | | | | |
|-------------------------|-----------------------|---------------|------------------------|----------|--------------|--------------|---------------|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Razem | |
| Rok poniesienia straty: | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| 2017 | 10 373 | 10 373 | 0 | | | | 10 373 |
| 2018 - koszyk ogólny | 19 728 | 9 864 | 9 864 | | | | 19 728 |
| 2021 – koszyk ogólny | 4 190 | | | 2 095 | 2 095 | | 4 190 |
| | 34 291 | 20 237 | 9 864 | 0 | 2 095 | 2 095 | 34 291 |

10. Aktywa finansowe – udzielone pożyczki

| Stan na | 2021-06-30 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| | wartości godziwej | wartości godziwej |
| Inwestycje - pożyczki wykazane według | | |
| Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym | 1 390 620 | 1 165 963 |
| Aktywa trwale i obrotowe razem: | 1 390 620 | 1 165 963 |
| Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym | 608 576 | 318 724 |
| Aktywa obrotowe | 608 576 | 318 724 |
| Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym | 782 044 | 847 239 |
| Aktywa trwałe | 782 044 | 847 239 |

Jednostka posiada należności z tytułu pożyczek udzielonych spółkom celowym z Grupy Ghelamco stanowiące źródło dochodu ze zmiennego oprocentowania. Średnia nominalna stopa oprocentowania tych papierów wartościowych wynosi 8,98% rocznie (9,27% w pierwszym półroczu 2020). Daty zapadalności udzielonych pożyczek wynoszą od 4 miesięcy do 66 miesięcy od dnia bilansowego. Aktywa te nie są przeterminowane.

Spółka rozpoznała w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 r. zysk z tytułu wyceny udzielonych pożyczek do wartości godziwej w wysokości 12.323 tys. zł (45 tys. zł. w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r.), która została zaprezentowana w przychodach finansowych.

Szczegółowe informacje dotyczące wyceny aktywów zostały omówione w nocie 17.10 Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych jednostki.

11. Kapitał podstawowy

| Stan na: | 2021-06-30 | 2020-12-31 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Kapitał podstawowy | 25 150 | 25 150 |

Kapitał podstawowy składa się z 50.300 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez Granbero Holdings Limited. Kapitał został w pełni opłacony.

12. Kapitał rezerwowy

| Stan na: | 2021-06-30 | 2020-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Kapitał rezerwowy o charakterze ogólnym | 50 032 | 38 513 |
| Kapitał rezerwowy ogółem: | 50 032 | 38 513 |

Kapitał rezerwowy tworzony jest w drodze uchwały Wspólników Spółki z zysków wypracowanych w poprzednich latach obrotowych. Tworzony jest w celu pokrycia ewentualnych strat z przyszłych okresów.

13. (Straty)/Zyski zatrzymane

| Stan na: | 2021-06-30 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------|--------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| (Straty)/ Zyski zatrzymane | 2 093 | -5 153 |

| Zyski zatrzymane według stanu na | 2021-06-30 | 2020-12-31 |
|--|--------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Stan na początek okresu sprawozdawczego | -5 153 | -16 672 |
| (Strata)/ Zysk netto | 18 765 | 11 519 |
| Zwiększenie kapitału rezerwowego z zysków zatrzymanych | -11 519 | 0 |
| Stan na koniec okresu sprawozdawczego | 2 093 | -5 153 |

14. Wyemitowane obligacje

| Stan na | 2021-06-30 | 2020-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Zabezpieczone poręczeniem udziałowca – wg kosztu zamortyzowanego | | |
| Obligacje krótkoterminowe | 339 064 | 192 673 |
| Obligacje długoterminowe | 990 599 | 996 340 |
| Obligacje ogółem | 1 329 663 | 1 189 013 |

14.1. Noty do obligacji prezentowanych w zobowiązaniach sprawozdania z sytuacji finansowej

14.1.1. Obligacje wyrażone w wartościach nominalnych w podziale na terminowość

| obligacje | 2021-06-30 | 2020-12-31 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Zabezpieczone poręczeniem udziałowca | | |
| długoterminowe | 1 063 345 | 1 060 499 |
| od 1 roku do 5 lat | 1 063 345 | 1 060 499 |
| od 5 lat | | 0 |
| krótkoterminowe (do 1 roku) | 284 426 | 141 863 |
| Razem | 1 347 771 | 1 202 362 |

14.1.2. Obligacje wyrażone w wartościach nominalnych w podziale na waluty (po przeliczeniu na PLN)

| obligacje | 2021-06-30 | 2020-12-31 |
|--------------|------------------|------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| PLN | 1 347 771 | 1 202 362 |
| Razem | 1 347 771 | 1 202 362 |

14.1.3. Obligacje według rodzaju stopy procentowej

| obligacje | o zmiennym oprocentowaniu | | o stałym oprocentowaniu | | Razem | |
|-------------------|---------------------------|------------|-------------------------|------------|------------|------------|
| | 2021-06-30 | 2020-12-31 | 2021-06-30 | 2020-12-31 | 2021-06-30 | 2020-12-31 |
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| Wartość nominalna | 1 087 771 | 942 362 | 260 000 | 260 000 | 1 347 771 | 1 202 362 |
| Wartość księgową | 1 071 562 | 932 978 | 258 101 | 256 035 | 1 329 663 | 1 189 013 |

14.1.4. Obligacje wyemitowane od 1 stycznia 2014 do 30 czerwca 2021

| | Wartość nominalna | | Data subskrypcji | Termin wykupu | Stopa bazowa | Marża |
|------------------------------------|-------------------|----------|------------------|---------------|--------------|-------|
| | PLN | EURO | | | | |
| | PLN'00 | EURO'000 | | | | |
| | 0 | | | | | |
| Program emisji obligacji 2014-2020 | | | | | | |
| Seria PA | 114 520 | | 2014-01-29 | 2018-01-29 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Seria PB | 120 360 | | 2014-04-11 | 2018-07-11 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Seria H | 27 170 | | 2014-04-25 | 2018-04-25 | 6M WIBOR | 4,50% |
| Seria J | 30 000 | | 2014-07-04 | 2018-07-04 | 6M WIBOR | 4,50% |
| Seria I | 30 000 | | 2014-07-09 | 2018-07-09 | 6M WIBOR | 4,50% |
| Seria K | 11 240 | | 2014-07-16 | 2018-07-09 | 6M WIBOR | 4,50% |
| Seria PC | 30 800 | | 2014-07-15 | 2018-07-16 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Seria PD | 37 780 | | 2014-08-26 | 2018-08-26 | 6M WIBOR | 4,75% |
| Seria EA * | 26 938 | 6 320 | 2014-09-30 | 2018-09-28 | 6M EURIBOR | 4,30% |
| Seria PPA | 50 000 | | 2014-12-23 | 2019-06-16 | 6M WIBOR | 3,50% |
| Seria PE | 50 000 | | 2015-05-22 | 2019-05-22 | 6M WIBOR | 4,50% |
| Seria PPB | 50 000 | | 2015-06-23 | 2019-06-16 | 6M WIBOR | 4,00% |
| Seria PPC | 30 000 | | 2015-06-30 | 2019-06-16 | 6M WIBOR | 4,00% |
| Seria PPD | 50 000 | | 2015-11-04 | 2019-11-04 | 6M WIBOR | 4,00% |
| Seria PPE | 50 000 | | 2016-03-30 | 2020-03-30 | 6M WIBOR | 4,00% |
| Seria PPF | 30 000 | | 2016-04-05 | 2020-03-30 | 6M WIBOR | 4,00% |
| Seria PPG | 50 000 | | 2016-04-27 | 2020-03-30 | 6M WIBOR | 4,00% |
| Seria PPH | 30 000 | | 2016-07-14 | 2020-07-14 | 6M WIBOR | 4,00% |
| Seria PPI | 50 000 | | 2016-07-27 | 2020-07-14 | 6M WIBOR | 4,00% |
| Seria PPJ | 20 000 | | 2016-10-28 | 2020-10-27 | 6M WIBOR | 4,00% |

| | | | | | |
|--------------|------------------|------------|--------------|----------|-------|
| Seria PPK | 25 000 | 2016-12-09 | 2020-12-09 | 6M WIBOR | 4,00% |
| Seria PPL | 35 000 | 2016-12-09 | 2020-12-09 | 6M WIBOR | 4,00% |
| Seria PF | 115 200 | 2016-12-28 | 2021-12-28 | 6M WIBOR | 4,30% |
| Seria PG | 147 854 | 2017-03-16 | 2022-03-16 | 6M WIBOR | 4,30% |
| Seria PH | 50 000 | 2017-12-07 | 2020-12-07 | 6M WIBOR | 3,50% |
| Seria PI | 20 000 | 2017-12-07 | 2021-12-07 | 6M WIBOR | 3,60% |
| Seria PJ | 9 080 | 2018-06-15 | 2021-06-15 | 6M WIBOR | 3,65% |
| Seria PK | 140 000 | 2019-02-26 | 2022-02-28 | 6M WIBOR | 4,50% |
| Seria PL | 50 000 | 2019-03-28 | 2022-03-28 | 6M WIBOR | 4,50% |
| Seria PPM | 35 000 | 2019-03-29 | 2022-03-29 | 6M WIBOR | 4,25% |
| Seria PPN | 25 000 | 2019-03-29 | 2022-03-29 | 6M WIBOR | 4,25% |
| Seria PM | 30 000 | 2019-07-25 | 2022-07-25 | 6M WIBOR | 4,25% |
| Seria PN | 24 756 | 2019-08-05 | 2022-08-05 | 6M WIBOR | 4,25% |
| Seria PO | 85 000 | 2019-12-19 | 2023-06-19 | 6M WIBOR | 4,50% |
| Seria PP | 35 000 | 2019-12-30 | 2023-06-19 | 6M WIBOR | 4,35% |
| Seria PR | 30 000 | 2020-01-03 | 2023-06-19 | 6M WIBOR | 4,83% |
| Seria PQ | 14 889 | 2020-01-10 | 2023-06-19 | 6M WIBOR | 4,35% |
| Seria PPO | 50 000 | 2020-04-09 | 2023-10-07 | 6M WIBOR | 4,30% |
| Seria PPP1 | 75 000 | 2020-07-16 | 2024-01-15 | 6,10% | |
| Seria PPP2 | 35 000 | 2020-07-16 | 2024-01-15 | 6,10% | |
| Seria PPR | 40 000 | 2020-07-31 | 2024-01-15 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Seria PPP3 | 45 000 | 2020-08-12 | 2024-01-15 | 6,10% | |
| Seria PPP4 | 50 000 | 2020-08-12 | 2024-01-15 | 6,10% | |
| Seria PS | 50 000 | 2020-09-25 | 2024-09-25 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Seria PPS | 55 000 | 2020-09-30 | 2024-01-15 | 5,50% | |
| Seria PT | 45 000 | 2020-12-16 | 2024-12-16 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Seria PU 1 | 35 000 | 2021-03-11 | 2024-12-16 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Seria PU 2 | 285 000 | 2021-03-25 | 2024-12-16 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Seria PU 3 | 80 000 | 2021-06-09 | 2024-12-16 | 6M WIBOR | 5,00% |
| Razem | 2 605 587 | | 6 320 | | |

Zestawienie nie zawiera emisji obligacji po zakończeniu okresu sprawozdawczego wykazanych w nocie 22.1

14.1.5. Obligacje wyemitowane w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2021 roku i wykupione od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku

| Stan na: | wartość początkowa | stan na 2021-01-01 | sprzedaż do 2021-06-30 | wykup do 2021-06-30 | stan na 2021-06-30 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|---------------------|--------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| Program emisji obligacji 2014-2021 | | | | | |
| Seria PF | 115 200 | 113 700 | | -113 700 | 0 |
| Seria PG | 147 854 | 145 854 | | -10 750 | 135 104 |
| Seria PI | 20 000 | 19 083 | | | 19 083 |
| Seria PJ | 9 080 | 9 080 | | -9 080 | 0 |
| Seria PK | 140 000 | 140 000 | | -109 498 | 30 502 |
| Seria PL | 50 000 | 50 000 | | -10 263 | 39 737 |
| Seria PPM | 35 000 | 35 000 | | | 35 000 |
| Seria PPN | 25 000 | 25 000 | | | 25 000 |
| Seria PM | 30 000 | 30 000 | | | 30 000 |
| Seria PN | 24 756 | 24 756 | | -1 300 | 23 456 |
| Seria PO | 85 000 | 85 000 | | | 85 000 |
| Seria PP | 35 000 | 35 000 | | | 35 000 |
| Seria PR | 30 000 | 30 000 | | | 30 000 |
| Seria PQ | 14 889 | 14 889 | | | 14 889 |
| Seria PPO | 50 000 | 50 000 | | | 50 000 |
| Seria PPP1 | 75 000 | 75 000 | | | 75 000 |
| Seria PPP2 | 35 000 | 35 000 | | | 35 000 |
| Seria PPR | 40 000 | 40 000 | | | 40 000 |
| Seria PPP3 | 45 000 | 45 000 | | | 45 000 |
| Seria PPP4 | 50 000 | 50 000 | | | 50 000 |
| Seria PS | 50 000 | 50 000 | | | 50 000 |
| Seria PPS | 55 000 | 55 000 | | | 55 000 |
| Seria PT | 45 000 | 45 000 | | | 45 000 |
| Seria PU 1 | 35 000 | | 35 000 | | 35 000 |
| Seria PU 2 | 285 000 | | 285 000 | | 285 000 |
| Seria PU 3 | 80 000 | | 80 000 | | 80 000 |
| Razem | 1 606 779 | 1 202 362 | 400 000 | -254 591 | 1 347 771 |

Zestawienie wykupionych obligacji po zakończeniu okresu sprawozdawczego znajduje się w nocie 22.1

15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

| Stan na | 2021-06-30 | 2020-12-31 |
|---|--------------|------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania | 1 585 | 670 |
| Zobowiązania ogółem | 1 585 | 670 |

16. Transakcje z jednostkami powiązаныmi

Spółka udzieliła pożyczek spółkom projektowym grupy Ghelamco, które prowadzą działalność deweloperską.

16.1. Przychody z tytułu odsetek od pożyczek od jednostek powiązanych

| Spółka powiązana / Za okres 6 miesięcy zakończony: | 2021-06-30 | 2020-06-30 |
|---|---------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Estima Sp. z o.o. | 1 076 | 853 |
| Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The Hub SKA | 9 489 | 11 753 |
| Dahlia W24 sp. z o.o. | 958 | 1 678 |
| Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. | 69 | 0 |
| Oaken Sp. z o.o. Pattina SKA | 361 | 377 |
| Ghelamco GP 9 Sp. z o.o. Isola SKA | 2 375 | 2 874 |
| Tilia Bis Sp. z o.o. | 660 | 1 135 |
| Ghelamco GP 4 Sp. z o.o. SBP SKA | 1 787 | 2 088 |
| Ghelamco GP 5 Sp. z o.o. Foksal SKA | 1 880 | 2 614 |
| Prima Bud Sp. z o.o. | 553 | 450 |
| Ghelamco GP 7 Sp. z o.o. Postępu SKA | 489 | 1 149 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Unique SKA | 546 | 921 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Vogła SKA | 966 | 1 489 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Konstancin SKA | 1 042 | 64 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Port Żerański SKA | 334 | 337 |
| Ghelamco GP 10 Sp. z o.o. Sigma SKA | 3 933 | 4 643 |
| Sobieski Towers sp. z o.o. | 1 300 | 1 779 |
| Abisal sp. z o.o. | 1 527 | 0 |
| Kemberton Sp. z o.o. | 359 | 304 |
| Ghelamco GP 2 Sp. z o.o. Synergy SKA | 379 | 301 |
| Ghelamco GP 10 Sp. z o.o. Azira SKA | 1 493 | 2 011 |
| Apollo Invest Sp. z o.o. | 2 989 | 2 158 |
| Pianissima Sp. z o.o. | 3 | 0 |
| Erato sp. z o.o. | 2 | 0 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Azalia SKA | 1 | 0 |
| Ghelamco GP 10 Sp. z o.o. Arifa SKA | 111 | 0 |
| Razem przychody z tytułu odsetek od pożyczek | 34 680 | 38 978 |

16.2. Przychody od jednostek powiązanych z tytułu opłat za świadczenia związane z utrzymaniem salda

Począwszy od dnia 1.01.2021 roku spółka nalicza opłatę za świadczenia związane z utrzymaniem salda. Wysokość opłaty jest uzależniona od okresu finansowania i wynosi od 2,2226% do 4,0834%.

| Spółka powiązana / Za okres 6 miesięcy zakończony: | 2021-06-30 |
|---|---------------|
| | PLN'000 |
| Estima Sp. z o.o. | 573 |
| Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The Hub SKA | 6 334 |
| Dahlia W24 sp. z o.o. | 0 |
| Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. | 25 |
| Oaken Sp. z o.o. Pattina SKA | 172 |
| Ghelamco GP 9 Sp. z o.o. Isola SKA | 994 |
| Tilia Bis Sp. z o.o. | 163 |
| Ghelamco GP 4 Sp. z o.o. SBP SKA | 654 |
| Ghelamco GP 5 Sp. z o.o. Foksal SKA | 527 |
| Prima Bud Sp. z o.o. | 195 |
| Ghelamco GP 7 Sp. z o.o. Postępu SKA | 180 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Unique SKA | 200 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Vogla SKA | 354 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Konstancin SKA | 382 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Port Żerański SKA | 65 |
| Ghelamco GP 10 Sp. z o.o. Sigma SKA | 1 440 |
| Sobieski Towers sp. z o.o. | 447 |
| Abisal sp. z o.o. | 572 |
| Kemberton Sp. z o.o. | 148 |
| Ghelamco GP 2 Sp. z o.o. Synergy SKA | 199 |
| Ghelamco GP 10 Sp. z o.o. Azira SKA | 626 |
| Apollo Invest Sp. z o.o. | 1 810 |
| Pianissima Sp. z o.o. | 1 |
| Erato sp. z o.o. | 1 |
| Razem przychody z tytułu opłat za udostępnienie kapitału | 16 061 |

16.3. Należności z tytułu pożyczek (kapitał + odsetki + opłaty za świadczenia związane z utrzymaniem salda) od jednostek powiązanych

Udzielone pożyczki są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej.

Pożyczki udzielone spółkom powiązanim są oprocentowane według stopy bazowej określonej w danej umowie pożyczki, powiększonej o marżę odsetkową oraz opłatę za świadczenia związane z utrzymaniem salda w wysokości uzależnionej od okresu finansowania.

Na dzień bilansowy oprocentowanie nominalne udzielonych pożyczek (w tym opłata za świadczenia związane z utrzymaniem salda) do jednostek powiązanych w PLN wynosi od 8,24% do 10,11% a oprocentowanie pożyczek udzielonych w EUR wynosi 8,32%.

| Nazwa spółki powiązanej / Stan na | 2021-06-30 | 2020-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The HUB SKA | 374 520 | 313 798 |
| Dahlia W24 sp. z o.o. | 0 | 41 307 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Erato Sp.z o.o. | 147 | 0 |
| Oaken Sp. z o.o. Pattina SKA | 15 947 | 7 420 |
| Ghelamco GP 9 Sp.zo.o. Isola SKA | 107 344 | 87 560 |
| Tilia Bis Sp.z o.o. | 23 062 | 31 749 |
| Ghelamco GP 4 Sp.z o.o.SBP S.K.A | 74 734 | 55 583 |
| Ghelamco GP 5 Sp.z o.o. Foksal SKA | 56 704 | 70 855 |
| Ghelamco GP 7 Sp. z o.o. Postępu SKA | 34 545 | 17 627 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o .Unique SKA | 27 138 | 19 992 |
| Ghelamco GP 1 Sp z.o.o.Vogla SKA | 47 312 | 41 382 |
| Ghelamco GP 1 Sp.z o.o. Konstancin SKA | 50 413 | 25 609 |
| Ghelamco GP 1 Sp z o.o. Port Żerański SKA | 13 737 | 6 526 |
| Ghelamco GP 2 Sp.z o.o. Sigma SKA | 161 823 | 126 900 |
| Sobieski Towers Sp. z o.o. | 65 584 | 44 365 |
| Ghelamco GP1 Sp.z o.o. Azira SKA | 61 841 | 58 946 |
| Abisal sp. z o.o. | 53 683 | 51 584 |
| Ghelamco GP 2 Sp.z o.o.Synergy SKA | 19 729 | 11 264 |
| Apollo Invest Sp. z o.o. | 118 963 | 104 163 |
| Kemberton Sp. z o.o. | 20 138 | 8 182 |
| Estima Sp. z o.o. | 44 549 | 38 270 |
| Prima Bud Sp. z o.o. | 19 005 | 18 244 |
| Ghelamco GP 3 Sp.z o.o. | 4 130 | 1 681 |
| Pianissima sp. z o.o. | 166 | 102 |
| Ghelamco PL 18 sp z o.o. | 102 | 102 |
| Ghelamco GP 10 Sp. z o.o. Arifa SKA | 98 | 0 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Azalia SKA | 131 | 0 |
| RAZEM | 1 395 546 | 1 183 212 |
| Wycena wg wartości godziwej | -4 926 | -17 249 |
| Należności z tytułu udzielonych pożyczek ujęte w bilansie | 1 390 620 | 1 165 963 |

16.4. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych

| Nazwa spółki powiązanej / Stan na | 2021-06-30 | 2020-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Granbero Holdings Limited | 896 | 433 |
| RE Advisory Services Sp. z o.o. | 44 | 82 |
| RAZEM | 941 | 515 |

17. Instrumenty finansowe

17.1. Zarządzanie kapitałem

Jednostka zarządza kapitałem i zobowiązaniami by zagwarantować zdolność do kontynuowania działalności dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania jednostki nie zmieniła się od 2013 roku.

Struktura pasywów jednostki obejmuje zadłużenie, na które składają się wyemitowane obligacje (ujawnione w nocie 14), oraz kapitał własny jednostki, w tym kapitał podstawowy, kapitały rezerwowe i zysk i straty zatrzymane (ujawnione odpowiednio w notach od 11 do 13).

Tak jak inne jednostki z branży, Spółka monitoruje kapitał i zobowiązania przy pomocy wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę zobowiązań (obejmujących wyemitowane obligacje, zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania wykazane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączną wartość kapitału prezentuje się jako kapitał własny wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

17.2. Wskaźnik zadłużenia

Wskaźnik zadłużenia na 30 czerwca 2021 i 31 grudnia 2020 kształtuje się następująco:

| Stan na | 2021-06-30 | 2020-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Zadłużenie (i) | 1 331 248 | 1 189 683 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 30 916 | 93 226 |
| Zadłużenie netto | 1 300 332 | 1 096 457 |
| Kapitał własny (ii) | 77 275 | 58 510 |
| Stosunek zadłużenia netto do kapitału własnego | 17 | 19 |

Zadłużenie rozumiane jest jako zadłużenie długo- i krótkoterminowe z tytułu wyemitowanych obligacji oraz zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania.

(i) Kapitał własny obejmuje kapitał wykazany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

17.3. Kategorie instrumentów finansowych

| Stan na | 2021-06-30 | 2020-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Aktywa finansowe | 1 421 536 | 1 259 188 |
| Udzielone pożyczki | 1 390 620 | 1 165 963 |
| Środki pieniężne | 30 916 | 93 226 |
| Zobowiązania finansowe | 1 331 248 | 1 189 683 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania | 1 585 | 670 |
| Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu | 1 329 663 | 1 189 013 |

17.4. Cele zarządzania ryzykiem finansowym

Zarząd Spółki koordynuje dostęp do rynków finansowych, monitoruje i zarządza ryzykiem finansowym związanym z działalnością jednostki za pomocą wewnętrznych raportów dotyczących ryzyka, zawierających analizę zaangażowania w podziale na stopień i wielkość ryzyka. Rodzaje ryzyka obejmują ryzyko rynkowe (w tym walutowe, stopy procentowej i inne rodzaje ryzyka cenowego), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

17.5. Ryzyko rynkowe

Działalność jednostki wiąże się z ekspozycją na ryzyko finansowe zmian kursów walut (patrz nota 17.6.1) i stóp procentowych (patrz nota 17.7). Jednostka zarządza ryzykiem kursowym i stóp procentowych poprzez działania z zakresu tak zwanego hedgingu naturalnego obejmujące:

- inwestowanie w aktywa finansowe generujące przychody odsetkowe w oparciu o tę samą bazową stopę zmienną, w oparciu o którą kalkulowane są odsetki stanowiące koszt finansowania pozyskiwanego przez Spółkę na rynku w celu obniżenia ryzyka wynikającego ze zmian stóp procentowych;
- inwestowanie w aktywa finansowe denominowane w tej samej walucie, w której denominowane są zobowiązania finansowe Spółki w celu obniżenia ryzyka wynikającego ze zmian kursów walut.

Narażenie jednostki na ryzyko rynkowe ani sposób jego pomiaru i zarządzania nim nie uległy zmianie w stosunku do roku poprzedniego.

17.6. Zarządzanie ryzykiem walutowym

Jednostka nie jest narażona w istotny sposób na ryzyko walutowe. Zarówno na 30 czerwca 2021 r. oraz na koniec 2020 r. wartość instrumentów finansowych denominowanych w walutach obcych jest nieistotna.

17.6.1. Wrażliwość na ryzyko walutowe

Przedstawione poniżej analizy wrażliwości oparto o stopień narażenia na ryzyko wahań kursów aktywów i zobowiązań denominowanych w EUR na koniec okresu sprawozdawczego. W przypadku zobowiązań i aktywów denominowanych w walutach obcych zakłada się na potrzeby analizy, że kwota zobowiązań i aktywów niespłaconych na koniec okresu sprawozdawczego była niespłacona przez cały rok.

Gdyby kursy walutowe były o 5 procent wyższe/niższe, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wynik finansowy jednostki za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 r. zwiększyłby się/zmniejszyłby się o 107 tys. zł. (za okres zakończony 30 czerwca 2020 r.: o 418 tys. zł). Zmianę tę spowodowałaby zmiana wyceny środków pieniężnych w EUR, a także należności z tytułu pożyczek w EUR oraz innych należności i zobowiązań w EUR.

17.7. Zarządzanie ryzykiem stóp procentowych

Jednostka jest narażona na ryzyko stóp procentowych, ponieważ udziela pożyczek podmiotom powiązanym oprocentowanych według zmiennych stóp procentowych. Ponadto jednostka pozyskuje finansowanie z rynku oprocentowane według stóp zmiennych i stałych. Jednostka zarządza tym ryzykiem utrzymując

odpowiednią strukturę obligacji wyemitowanych i udzielonych pożyczek oprocentowanych według tych samych stóp zmiennych, co obligacje nabyte od innych podmiotów

Narażenie jednostki na ryzyko stóp procentowych związane z aktywami i zobowiązaniami finansowymi omówiono szczegółowo w nocie 17.9.

17.7.1. Wrażliwość na wahania stóp procentowych

Przedstawione poniżej analizy wrażliwości oparto o stopień narażenia na ryzyko stóp procentowych instrumentów finansowych na koniec okresu sprawozdawczego. W przypadku aktywów i zobowiązań o oprocentowaniu zmiennym zakłada się na potrzeby analizy, że kwota zobowiązań i aktywów niespłaconych na koniec okresu sprawozdawczego była niezapłacona przez cały rok. W sprawozdaniach wewnętrznych sporządzanych na potrzeby kluczowych członków kierownictwa jednostki i dotyczących ryzyka stopy procentowej analizuje się wahania stóp procentowych w górę i w dół o 1 punkt procentowy, co odzwierciedla ocenę kierownictwa co do prawdopodobnej zmiany stóp procentowych.

Gdyby stopy procentowe były o 1 punkt procentowy wyższy/niższy, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wynik finansowy jednostki za okres 1 stycznia do 30 czerwca 2021 r. zmniejszyłby się/zwiększyłby się o 1.664 tys. zł (za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.: o 1.258 tys. zł). Zmianę tę spowodowałoby przede wszystkim narażenia jednostki na ryzyko zmiennego oprocentowania wyemitowanych obligacji oraz udzielonych pożyczek.

17.8. Zarządzanie ryzykiem kredytowym

Ryzyko kredytowe oznacza ryzyko, że kontrahent nie dopełni zobowiązań umownych, w wyniku czego jednostka poniesie straty finansowe. Jednostka dokonuje transakcji wyłącznie z jednostkami powiązanymi, kontrolowanymi przez jej udziałowca, Granbero Holdings Limited.

Zasadnicza część majątku jednostki składa się z wierzytelności wobec spółek projektowych i innych podmiotów z Grupy Granbero, w szczególności z tytułu pożyczek. Jednostka pozostaje tym samym narażona na wszelkie ryzyka, na które narażone są inne podmioty wchodzące w skład Grupy Granbero, w tym spółki projektowe.

Spółki projektowe są finansowane w pierwszej kolejności przez samodzielnie zaciągane kredyty bankowe, które są m.in. zabezpieczane na majątku spółek projektowych, w tym na nieruchomościach oraz na udziałach w spółkach projektowych. W drugiej kolejności, spółki projektowe są finansowane pożyczkami i obligacjami spółek projektowych obejmowanymi przez jednostkę, a także pożyczkami udzielanymi im przez inne podmioty. W razie niewypłacalności spółek projektowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym na majątku spółek projektowych lub na ich udziałach, a pożyczki im udzielone od innych podmiotów z Grupy Granbero będą spłacane w ostatniej kolejności. Narażenie jednostki na ryzyko wiarygodności kredytowej spółek projektowych jest stale monitorowane, a zagregowaną wartość zawartych transakcji rozkłada się w sposób zapewniający bezpieczną koncentrację aktywów zaangażowanych w poszczególne podmioty z Grupy Granbero.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Spółka nie zidentyfikowała żadnych istotnych ryzyk niewypłacalności w zakresie posiadanych aktywów finansowych. Maksymalne narażenie aktywów na ryzyko kredytowe odpowiada ich księgowej wartości.

17.8.1. Zabezpieczenie ryzyka kredytowego

Jednostka nie posiada zabezpieczenia ryzyka kredytowego związanego z aktywami finansowymi.

17.8.2. Ryzyko koncentracji

Poniżej zaprezentowano koncentrację aktywów finansowych w postaci udzielonych pożyczek do spółek projektowych dla projektów, dla których zaangażowanie wynosi nie mniej niż 5%

| | |
|--|-----|
| Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The HUB S.K.A. | 27% |
| Ghelamco GP 10 Sp. z o.o. Sigma S.K.A. | 12% |
| Apollo Invest Sp. z o.o. | 9% |
| Ghelamco GP 9 Sp. z o.o. Isola S.K.A. | 8% |
| Ghelamco GP 4 Sp. z o.o. SBP S.K.A. | 5% |

W zakresie dysponowania aktywami finansowymi w postaci depozytów, jednostka ocenia ryzyko koncentracji jako wysokie w związku z posiadaniem depozytów pieniężnych o znacznej wartości tylko w jednej instytucji finansowej - Banku Pekao S.A. Zarząd przeprowadził okresową ocenę ryzyka koncentracji środków pieniężnych w jednej instytucji i ocenił, że poziom ryzyka się nie zmienił w stosunku do okresów wcześniejszych a ocena banku wg EuroRating dla Banku Pekao S.A. to A-, a perspektywa stabilna. Wartość środków pieniężnych w banku Pekao S.A. na dzień 30 czerwca 2021 wyniosła 30 916 tys. PLN.

17.9. Zarządzanie ryzykiem płynności

Ostateczną odpowiedzialność za zarządzanie ryzykiem płynności ponosi Zarząd, który opracował odpowiedni system służący do zarządzania krótko-, średnio- i długoterminowymi wymogami dotyczącymi finansowania i zarządzania płynnością. Zarządzanie ryzykiem płynności w jednostce ma formę utrzymywania odpowiedniego poziomu kapitału rezerwowego, ciągłego monitoringu prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywania profili zapadalności aktywów i wymagalności zobowiązań finansowych.

17.9.1. Tabele ryzyka płynności i stopy procentowej

Poniższe tabele przedstawiają umowne terminy wymagalności niepochodnych zobowiązań finansowych z uzgodnionymi terminami spłaty. Opracowano je w oparciu o niezdykontowane przepływy pieniężne ze zobowiązań finansowych na najwcześniejszy wymagany termin spłaty. Obejmują przepływy pieniężne zarówno z odsetek, jak i z kapitału. W przypadku zmiennych stóp procentowych kwotę niezdykontowaną obliczono na podstawie krzywych stóp procentowych na koniec okresu sprawozdawczego. Umowny termin wymagalności wyznaczono jako najwcześniejszy możliwy termin żądania spłaty przez stronę kontraktu.

| Zapadalność | | Poniżej * 1 miesiąca | od 1 mies. do 3 m-cy | od 3 mies. do 1 roku | od 1 roku do 5 lat | Ponad 5 lat | Razem |
|-------------|---|----------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------|---------|
| | % | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |

Stan na 30 czerwca 2021 r.

| | | | | | | | |
|---|-------|-------|-------|---------|---------|---|------------------|
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | 4,91% | 1 711 | 7 975 | 327 816 | 884 994 | 0 | 1 222 496 |
| Instrumenty o stałej stopie procentowej | 5,97% | 7 701 | 0 | 7 829 | 291 060 | 0 | 306 590 |

| | | | | | | | |
|---|-------|-------|--------|---------|---------|---|------------------|
| Stan na 31 grudnia 2020 r. | | | | | | | |
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | 4,70% | 1 657 | 11 055 | 173 178 | 848 629 | 0 | 1 034 519 |
| Instrumenty o stałej stopie procentowej | 5,97% | 7 199 | 0 | 7 701 | 298 889 | 0 | 313 789 |

*Średnia nominalna stopa procentowa

Poniższa tabela przedstawia umowne terminy zapadalności aktywów finansowych jednostki niebędących instrumentami pochodnymi. Opracowano ją w oparciu o niezdykontowane kwoty zapadalności aktywów finansowych z uwzględnieniem należnych odsetek. Uwzględnienie informacji o aktywach finansowych niebędących instrumentami pochodnymi jest niezbędnym warunkiem zrozumienia zasad zarządzania ryzykiem płynności jednostki obliczanym na podstawie wartości netto aktywów i zobowiązań. W tabelce nie uwzględniono środków pieniężnych.

| Zapadalność: | * | Poniżej | od 1 mies. | od 3 mies. | od 1 roku | Ponad 5 lat | Razem |
|--------------|---|------------|------------|------------|-----------|-------------|---------|
| | | 1 miesiąca | do 3 m-cy | do 1 roku | do 5 lat | | |
| | % | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |

Stan na 30 czerwca 2021 r.

| | | | | | | | |
|---|-------|---|---|---------|---------|---------|------------------|
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | 8,97% | 0 | 0 | 625 594 | 508 120 | 584 980 | 1 718 694 |
|---|-------|---|---|---------|---------|---------|------------------|

Stan na 31 grudnia 2020 r.

| | | | | | | | |
|---|-------|---|---|---------|---------|---------|------------------|
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | 8,49% | 0 | 0 | 510 123 | 479 808 | 488 716 | 1 478 647 |
|---|-------|---|---|---------|---------|---------|------------------|

*Średnia nominalna efektywna stopa procentowa

17.10. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych jednostki

Na dzień 30.06.2021 udzielone pożyczki wyceniane są w wartości godziwej.

| Opis | Stan na | 2021-06-30 | Stan na | 2020-12-31 | * |
|---|------------------|-------------------|------------------|-----------------|---|
| | Wartość księgowa | Wartość godziwa * | Wartość księgowa | Wartość godziwa | |
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | |
| Aktywa finansowe: | | | | | |
| Aktywa finansowe długo i krótkoterminowe łącznie: | | | | | |
| - środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 30 916 | 30 916 | 93 226 | 93 226 | |
| - pożyczki | 1 390 620 | 1 390 620 3 | 1 165 963 | 1 165 963 3 | |

31

| | | | | |
|---|------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Razem | 1 421 536 | 1 421 536 | 1 259 189 | 1 259 189 |
| Zobowiązania finansowe: | | | | |
| Zobowiązania finansowe wyceniane po zamortyzowanym koszcie długu i krótkoterminowe łącznie: | | | | |
| - obligacje | 1 329 663 | 1 338 335 3 | 1 189 013 | 1 176 344 3 |
| Razem | 1 329 663 | 1 338 335 3 | 1 189 013 | 1 176 344 3 |

*poziomy hierarchii wartości godziwej

Wartości godziwe aktywów finansowych zawartych w powyższym Poziomie 3 zostały określone zgodnie z ogólnie przyjętymi modelami wyceny w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych, natomiast najbardziej znaczącymi danymi wsadowymi jest stopa dyskontowa odzwierciedlająca ryzyka kredytowe kontrahentów.

Opis metody wyznaczania wartości godziwej

Na potrzeby określenia wartości godziwej udzielonych przez Spółkę pożyczek o (zaklasyfikowanych do Poziomu 3 wyceny hierarchii wartości godziwej) zastosowano model zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Spółka wycenia udzielone pożyczki do wartości godziwej ze względu na brak zdanego testu SPPI. Brak zdanego testu SPPI wynika z faktu, że w przypadku wszystkich udzielonych przez Spółkę pożyczek naliczane odsetki nie są wymagalne na koniec danego okresu odsetkowego, lecz w datach zapadalności poszczególnych instrumentów. Przedmiotem wyceny były pozostające do spłaty z tytułu poszczególnych instrumentów kwoty kapitałów w łącznej wysokości 1.254.156 tys. PLN (na 31 grudnia 2020 r. 1.076.573 tys. PLN), szacowane na kontraktowe daty zapadalności odsetki i opłaty za świadczenia związane z utrzymaniem salda w łącznej wysokości 464 538 tys. PLN (na 31 grudnia 2020 r. 402 074 tys. PLN), z tego odpowiednio odsetki w wysokości 337 417 tys. PLN i opłaty 127 121 tys. PLN – obie wartości zdyskontowane na koniec okresu sprawozdawczego z umownych dat wymagalności poszczególnych instrumentów.

Na poziom zastosowanego współczynnika dyskonta składają się stopa wolna od ryzyka oraz marża dyskontowa.

Stopa wolna od ryzyka jest równa stopie zerokuponowej wyliczanej na datę umownego przepływu pieniężnego metodą bootstrapping w oparciu o obowiązujące na datę bilansową stopy procentowe rynku pieniężnego oraz międzybankowe stawki IRS dla waluty umownego przepływu pieniężnego. Na dzień 30 czerwca 2021 roku, w zależności od daty umownego przepływu pieniężnego, poziom stopy wolnej od ryzyka kształtował się dla przepływów w PLN na poziomie od 0,20% p.a. do 1,48% p.a. (w roku 2020 od 0.15% do 0.74%, w roku 2019 od 1.72% do 1.81%), a w przypadku przepływów w EUR na poziomie od -0,53% p.a. do -0,51% p.a. (w roku 2020 od - 0.54% do - 0.53%, w roku 2019 od - 0.22% do - 0.05%).

Z kolei marża dyskontowa na poziomie 7,07% p.a. (na 31 grudnia 2020 r. 7,30% p.a.. na 31 grudnia 2019 r. 6,41%) uwzględnia:

- 1) dane wejściowe obserwowalne:
 - a) średnioważony koszt finansowania (kalkulowany w oparciu o dane wynikające z ostatnich emisji przed końcem okresu sprawozdawczego) wyniósł w 2021 roku 5,72% p.a. (w roku 2020 6,22% p.a., w roku 2019 5,41% p.a.)

- 2) dane wejściowe nieobserwowalne:
 - b) marżę Gwaranta wyemitowanych obligacji 0,5% p.a. (odpowiednio na koniec roku 2020 i 2019 0,5% p.a.),
 - c) oczekiwaną przez Spółkę stopę zysku 0,5% p.a., (odpowiednio na koniec roku 2020 i 2019 0,5 % p.a.)
 - d) korektę odzwierciedlającą ocenę Spółki w zakresie specyficznych ryzyk, w tym związanych z epidemią Covid-19 w 2021 roku 0,35% p.a.(w roku 2020 0,08% p.a., w roku 2019 0,00% p.a.).

Opis procesu związanego z wyznaczaniem wartości godziwej

Spółka ma ustalony system kontroli w odniesieniu do wyceny wartości godziwej. Obejmuje on zespół ds. wyceny, który ponosi ogólną odpowiedzialność za nadzorowanie wszystkich znaczących wycen wartości godziwej, w tym wartości godziwych poziomu 3, i raportuje bezpośrednio do Dyrektora Finansowego.

Zespół ds. wyceny regularnie dokonuje przeglądu istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych i korekt wyceny. Jeżeli do wyceny wartości godziwej wykorzystywane są informacje stron trzecich, takie jak oferty maklerskie lub usługi wyceny, zespół wyceny ocenia dowody uzyskane od stron trzecich na poparcie wniosku, że wycena ta spełnia wymogi MSSF, w tym hierarchię wartości godziwej, w której wyceny powinny być sklasyfikowane.

Istotne problemy z wyceną są zgłaszane Komitetowi Audytu.

Przy wycenie wartości godziwej składnika aktywów lub zobowiązań Spółka wykorzystuje w miarę możliwości rynkowe dane obserwowalne.

Wartości godziwe są podzielone na różne poziomy w hierarchii, na podstawie danych wejściowych zastosowanych w technikach wyceny:

- Poziom 1: ceny notowane (niepodlegające korekcie) na rynkach aktywnych za identyczne aktywa lub zobowiązania.
- Poziom 2: dane wejściowe inne niż ceny notowane zawarte na poziomie 1, które są obserwowalne dla danego składnika aktywów lub zobowiązania, bezpośrednio (tj. jako ceny) lub pośrednio (tj. na podstawie cen)
- Poziom 3: dane wejściowe do składnika aktywów lub zobowiązania, które nie są oparte na obserwowalnych danych rynkowych (dane nieobserwowalne)

Jeżeli dane wejściowe użyte do wyceny wartości godziwej składnika aktywów lub zobowiązania mogą zostać sklasyfikowane na różnych poziomach hierarchii wartości godziwej, wówczas wycena wartości godziwej jest sklasyfikowana w całości na tym samym poziomie hierarchii wartości godziwej, jako dane wejściowe z najniższego poziomu, który jest znaczący dla całej wyceny.

Z uwagi na fakt, że kontrahenci Spółki należą do Grupy Ghelamco, ryzyko kredytowe kontrahentów zostało określone na poziomie zbieżnym z ryzykiem kredytowym Spółki. Za miarę tego ryzyka przyjęto marżę rynkową obowiązującą dla wyemitowanych przez Spółkę obligacji powiększoną o koszt przygotowania i poręczenia emisji oraz oczekiwaną przez Spółkę marżę zysku.

Wrażliwość wyceny do wartości godziwej

Gdyby stopa dyskontowa była o 0,5 punktu procentowego wyższa, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to wartość godziwa aktywów finansowych zmniejszyłaby się o 15 675 tys. zł, a wynik finansowy jednostki za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 r. zmniejszyłby się o 12 697 tys. zł.

Analogicznie, gdyby stopa dyskontowa była o 0,5 punktu procentowego niższa, to wartość godziwa aktywów finansowych zwiększyłaby się o 16 050 tys. zł, a zysk netto zwiększyłby się o 13 000 tys. zł.

Pozostałe aktywa i zobowiązania, które nie są wyceniane w wartości godziwej

Na dzień 30 czerwca 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. wartość godziwa i wartość wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej pozostałych aktywów (należności i środki pieniężne) i zobowiązań finansowych są zbliżone.

Przy wycenie wartości godziwej przyjęto następujące założenia:

- **środki pieniężne i ich ekwiwalenty:** wartość księgowa instrumentów finansowych odpowiada wartości godziwej, z uwagi na szybką zapadalność tych instrumentów,
- **należności handlowe, pozostałe należności, zobowiązania handlowe oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów:** wartość księgowa jest zbliżona do wartości godziwej z uwagi na krótkoterminowy charakter tych instrumentów,

18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Dla celów sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku obrotowego wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych można w następujący sposób uzgodnić do sprawozdania z sytuacji finansowej:

| Stan na | 2021-06-30 | 2020-12-31 |
|--|------------|------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych | 30 916 | 93 226 |

19. Zmiany należności i zobowiązań finansowych oraz przepływy pieniężne z nimi związane

Poniższa tabela prezentuje efekt zmian należności finansowych oraz przepływy pieniężne z nimi związane

| | Stan na 01-01-2021 | przepływy pieniężne | | | | zmiany niepieniężne | | | | Stan na 30-06-2021 |
|---|-----------------------|---------------------|----------------|----------------|-----------------|---------------------|--|-----------------|------------------|-----------------------|
| | | spłata kapitałów | spłata odsetek | nowo udzielone | spłata prowizji | naliczone odsetki | naliczone opłaty za udostępnienie kapitału | różnice kursowe | wycena wg MSSF 9 | |
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| pożyczki (kapitał + odsetki + opłata za utrzymanie salda) | 1 165 963 | -117 951 | -15 982 | 297 591 | -2 021 | 34 680 | 16 061 | -44 | 12 323 | 1 390 620 |
| Razem | 1 165 963 | -117 951 | -15 982 | 297 591 | -2 021 | 34 680 | 16 061 | -44 | 12 323 | 1 390 620 |

| | Stan na 01-01-2020 | przepływy pieniężne | | | zmiany niepieniężne | | | Stan na 31-12-2020 |
|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------|----------------|---------------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| | | spłata kapitałów | spłata odsetek | nowo udzielone | odsetki naliczone | różnice kursowe | wycena wg MSSF 9 | |
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| pożyczki (kapitał + odsetki) | 851 232 | -374 431 | -70 546 | 679 503 | 77 988 | 364 | 1 852 | 1 165 963 |
| Razem | 851 232 | -374 431 | -70 546 | 679 503 | 77 988 | 364 | 1 852 | 1 165 963 |

Poniższa tabela prezentuje efekt zmian zobowiązań finansowych oraz przepływy pieniężne z nimi związane:

| | Stan na 01-01-2021 | przepływy pieniężne | | | dyskonto/koszty opłacone w okresie | zmiany niepieniężne | | wycena wg MSSF 9 | Koszty poniesione w poprzednim okresie opłacone w bieżącym | rozliczenie prowizji w czasie/dyskonta | Stan na 30-06-2021 |
|---|-----------------------|------------------------|----------------|------------------|--|------------------------|-----------------|---------------------|---|---|-----------------------|
| | | wykup obligacji | spłata odsetek | wypłata z emisji | | odsetki naliczone | różnice kursowe | | | | |
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| zobowiązania finansowe z tyt. obligacji (kapitał + odsetki- minus dyskonto) | 1 210 215 | -254 591 | -34 007 | 396 791 | | 33 207 | | -402 | 0 | 1 562 | 1 352 774 |
| koszty emisji rozliczane w czasie + dyskonto | -21 202 | 0 | 0 | 0 | -8 522 | 0 | | | | 6 613 | -23 112 |
| Razem | 1 189 013 | -254 591 | -34 007 | 396 791 | -8 522 | 33 207 | 0 | -402 | 0 | 8 175 | 1 329 663 |

| | Stan na 01-01-2020 | przepływy pieniężne | | | dyskonto/koszty opłacone w okresie | zmiany niepieniężne | | wycena wg MSSF 9 | Koszty poniesione w poprzednim okresie opłacone w bieżącym | rozliczenie prowizji w czasie/dyskonta | Stan na 31-12-2020 |
|---|-----------------------|------------------------|----------------|------------------|--|------------------------|-----------------|---------------------|---|---|-----------------------|
| | | wykup obligacji | spłata odsetek | wypłata z emisji | | odsetki naliczone | różnice kursowe | | | | |
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| zobowiązania finansowe z tyt. obligacji (kapitał + odsetki- minus dyskonto) | 990 356 | -269 305 | -57 696 | 485 060 | | 60 640 | | 429 | 0 | 731 | 1 210 215 |
| koszty emisji rozliczane w czasie + dyskonto | -13 460 | 0 | 0 | 0 | -21 214 | 0 | | | 4 017 | 9 455 | -21 202 |
| Razem | 976 896 | -269 305 | -57 696 | 485 060 | -21 214 | 60 640 | 0 | 429 | 4 017 | 10 186 | 1 189 013 |

20. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

20.1. Zobowiązania warunkowe

Zarówno na dzień 30 czerwca 2021 r., jak i na dzień 31 grudnia 2020 r. jednostka nie posiadała zobowiązań warunkowych.

20.2. Gwarancje otrzymane

Zarówno na dzień 30 czerwca 2021r., jak i na dzień 31 grudnia 2020 r. jednostka posiadała gwarancje z tytułu poręczenia spłaty obligacji udzielone przez Granbero Holdings Limited.

| Typ finansowania | Nominalna kwota obligacji w tys. zł. na 30.06.2021 r. | Maksymalna kwota poręczenia w tys. zł. | Aktualna kwota poręczenia w tys. zł. |
|---|---|--|--------------------------------------|
| Emisja obligacji do kwoty 400 000 000 pod programem V | | | |
| PG series bonds | 135 104 | | 135 104 |
| PI series bonds | 19 083 | | 19 083 |
| PM series bonds | 30 000 | | 30 000 |
| PN series bonds | 23 456 | | 23 456 |
| Emisja obligacji do kwoty 400 000 000 pod programem VI | | | |
| PPM series bonds | 35 000 | 720 000 | 35 000 |
| PPN series bonds | 25 000 | | 25 000 |
| Emisja obligacji do kwoty 400 000 000 pod programem VII | | | |
| PK series bonds | 30 502 | 720 000 | 30 502 |
| PL series bonds | 39 737 | | 39 737 |
| PO series bonds | 85 000 | | 85 000 |
| PP series bonds | 35 000 | | 35 000 |
| PQ series bonds | 14 889 | | 14 889 |
| PR series bonds | 30 000 | | 30 000 |
| PT series bonds | 45 000 | | 45 000 |
| Emisja obligacji do kwoty 350 000 000 pod programem VIII | | | |
| PPO series bonds | 50 000 | 630 000 | 50 000 |
| PPP1 series bonds | 75 000 | | 75 000 |
| PPP2 series bonds | 35 000 | | 35 000 |
| PPR series bonds | 40 000 | | 40 000 |
| PPP3 series bonds | 45 000 | | 45 000 |
| PPP4 series bonds | 50 000 | | 50 000 |
| PPS series bonds | 55 000 | | 55 000 |
| Emisja obligacji do kwoty 400 000 000 pod programem IX | | | |
| PU1 series bonds | 35 000 | 720 000 | 35 000 |
| PU2 series bonds | 285 000 | | 285 000 |
| PU3 series bonds | 80 000 | | 80 000 |

| | | | |
|---------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | | |
| PS series bonds | 50 000 | 90 000 | 50 000 |
| Razem (w tys. zł.) | 1 347 771 | 2 880 000 | 1 347 771 |

21. COVID-19

Wpływ epidemii COVID-19 na bieżącą działalność Spółki i Grupy Kapitałowej

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku wszystkie obszary działalności operacyjnej spółek Grupy były kontynuowane bez większych zakłóceń. Budowy realizowane przez Spółki Projektowe postępowały zgodnie z planem przy zastosowaniu środków ostrożności rekomendowanych przez WHO i GIS. Należy jednak zauważyć, że rynek, na którym działa Grupa w czasie COVID-19 odczuł spowolnienie w procesowaniu kwestii administracyjnych, w tym wydawaniu pozwoleń na budowę nowych projektów. Zaistniała sytuacja w obecnej chwili nie miała jednak bezpośredniego przełożenia na wyniki finansowe oraz plany Grupy.

Zarząd Spółki zdecydował się na zabezpieczenie płynności finansowej spółek Grupy poprzez zwiększenie akcji emisyjnej obligacji i emisję obligacji po 30 czerwca 2021 r. o wartości 30.000.000,00 zł., wskutek czego stan środków pieniężnych i środków na rachunkach po dacie 30 czerwca 2021 r., po uwzględnieniu kosztów emisji został zasilony kwotą 28.692 tys. zł.

W ocenie Zarządu Spółki sytuacja płynnościowa Spółki jest dobra, a epidemia COVID-19 nie miała istotnego wpływu na wyniki finansowe Spółki. Zarząd rozważył wpływ epidemii i spowodowanego nią kryzysu gospodarczego na działalność Spółki i spółek Grupy.

Czynniki makroekonomiczne

Na działalność Spółki i Grupy, niezmiennie w istotny sposób wpływają zjawiska o zasięgu globalnym, a w szczególności ich skutki dla kondycji gospodarczej Polski. Istotne dla działalności Grupy są w szczególności czynniki makroekonomiczne dotyczące kondycji polskiej gospodarki: poziom PKB, poziom inwestycji, dochody gospodarstw domowych, stopy procentowe, inflacja, poziom bezrobocia, sytuacja w branży deweloperskiej i budowlanej oraz koniunktura na rynku nieruchomości. Duże znaczenie ma też aktywność inwestorów na globalnym rynku inwestycyjnym, w tym zwłaszcza na rynku komercyjnych aktywów nieruchomościowych.

Ogłoszona w marcu 2020 roku epidemia COVID-19 w Polsce istotnie wpłynęła na otoczenie makroekonomiczne Spółki. Zamrożenie gospodarki i wzmożona niepewność przełożyły się na pogorszenie koniunktury w gospodarce. Kryzys gospodarczy wywołany epidemią COVID-19 nierównomiernie wpłynął na poszczególne branże.

Negatywny wpływ pandemii COVID-19 na działalność Spółki i Grupy oraz cały rynek deweloperski był relatywnie niewielki i w częściowo skompensowany przez decyzję wielu osób oczekujących wzrostu inflacji o ulokowaniu nadwyżek finansowych w nieruchomościach.

Dostępność kredytów

Dostępność kredytów w I półroczu 2021 roku istotnie się zmniejszyła – banki w odpowiedzi na wysoką zmienność otoczenia zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów. Zarząd Spółki dostrzega jednak pierwsze sygnały poluzowania polityki kredytowej przez banki, co może wesprzeć finansowanie projektów realizowanych przez Grupę w najbliższym czasie. W obecnej sytuacji może wzrosnąć znaczenie pozabankowych źródeł finansowania.

22. Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Emisja Obligacji serii PW1 na kwotę 30.000.000 PLN

W dniu 19 lipca 2021 roku, w ramach X-go Programu Emisji Obligacji, Spółka wyemitowała 30.000 sztuk obligacji serii PW1 o wartości nominalnej 1000.00 zł każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6-miesięczny plus marża 5%, na podstawie oferty publicznej zgodnie z art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w związku ze stosownymi wyjątkami od obowiązku opublikowania prospektu, na kwotę ogółem 30.000.000 PLN, z terminem wykupu w dniu 16 lipca 2025 roku.

Obligacje były oferowane (i) do inwestorów kwalifikowanych w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego będących dealerami pośredniczącymi przy ofercie Obligacji lub inwestorami kwalifikowanymi, dla których dealer świadczy usługę zarządzania portfelem instrumentów finansowych i w ramach tej usługi, oraz (ii) do mniej niż 150 osób fizycznych lub prawnych innych niż inwestorzy kwalifikowani w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, tym samym brak konieczności sporządzenia prospektu wynikał z art. 1 ust. 4 lit. a) i b) Rozporządzenia Prospektowego.

Memorandum o którym mowa w art. 38b ustawy o ofercie zostało sporządzone w dniu 15 czerwca 2021 r. i złożone do Komisji Nadzoru Finansowego. Memorandum nie musiało być zatwierdzone, gdyż korzystało z wyjątku przewidzianego w art. 31zb ustawy dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. Memorandum zostało opublikowane poprzez bezpośrednią jego wysyłkę do indywidualnie wybranych inwestorów. Spółka ani dealerzy pośredniczący przy ofercie nie udostępniali memorandum do publicznej wiadomości, gdyż wówczas oferta obligacji serii PW1 skierowana byłaby do więcej niż 149 inwestorów innych niż inwestorzy kwalifikowani.

Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Limited. Spłata kwoty emisji została objęta poręczeniem spłaty obligacji do kwoty 360.000 tys. zł udzielonym przez Granbero Holdings Limited w ramach Programu X emisji obligacji.

Wykupy obligacji

W dniu 29 września 2021 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu celem umorzenia obligacje serii PPN na kwotę 25.000.000 PLN (obligacje 3 letnie z datą zapadalności w dniu 29 marca 2022 r. , kod ISIN: PLGHLMC00388).

W dniu 29 września 2021 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu celem umorzenia obligacje serii PPM na kwotę 35.000.000 PLN (obligacje 3 letnie z datą zapadalności w dniu 29 marca 2022 r. , kod ISIN: PLGHLMC00321).

Razem po dacie bilansowej dokonano częściowych przedterminowych wykupów obligacji serii PPN i PPM na łączną kwotę 60.000.000 PLN.

22.1. Wykupy i nowe Emisje obligacji po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Tabela przedstawia obligacje wyrażone w wartościach nominalnych

| Stan na: | nominalna wartość początkowa | stan na 01-01-2021 | stan na 30-06-2021 | wykup obligacji po 30-06-2021 | emisje obligacji po 30-06-2021 | stan na dzień przygotowania sprawozdania finansowego |
|------------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|--|
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| Program emisji obligacji 2014-2020 | | | | | | |
| Seria PF | 115 200 | 113 700 | 0 | | | 0 |
| Seria PG | 147 854 | 145 854 | 135 104 | | | 135 104 |
| Seria PI | 20 000 | 19 083 | 19 083 | | | 19 083 |
| Seria PJ | 9 080 | 9 080 | 0 | | | 0 |
| Seria PK | 140 000 | 140 000 | 30 502 | | | 30 502 |
| Seria PL | 50 000 | 50 000 | 39 737 | | | 39 737 |
| Seria PPM | 35 000 | 35 000 | 35 000 | -35 000 | | 0 |
| Seria PPN | 25 000 | 25 000 | 25 000 | - 25 000 | | 0 |
| Seria PM | 30 000 | 30 000 | 30 000 | | | 30 000 |
| Seria PN | 24 756 | 24 756 | 23 456 | | | 23 456 |
| Seria PO | 85 000 | 85 000 | 85 000 | | | 85 000 |
| Seria PP | 35 000 | 35 000 | 35 000 | | | 35 000 |
| Seria PR | 30 000 | 30 000 | 30 000 | | | 30 000 |
| Seria PQ | 14 889 | 14 889 | 14 889 | | | 14 889 |
| Seria PPO | 50 000 | 50 000 | 50 000 | | | 50 000 |
| Seria PPP1 | 75 000 | 75 000 | 75 000 | | | 75 000 |

| | | | | | | |
|--------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|---------------|------------------|
| Seria PPP2 | 35 000 | 35 000 | 35 000 | | | 35 000 |
| Seria PPR | 40 000 | 40 000 | 40 000 | | | 40 000 |
| Seria PPP3 | 45 000 | 45 000 | 45 000 | | | 45 000 |
| Seria PPP4 | 50 000 | 50 000 | 50 000 | | | 50 000 |
| Seria PS | 50 000 | 50 000 | 50 000 | | | 50 000 |
| Seria PPS | 55 000 | 55 000 | 55 000 | | | 55 000 |
| Seria PT | 45 000 | 45 000 | 45 000 | | | 45 000 |
| Seria PU 1 | 35 000 | | 35 000 | | | 35 000 |
| Seria PU 2 | 285 000 | | 285 000 | | | 285 000 |
| Seria PU 3 | 80 000 | | 80 000 | | | 80 000 |
| Seria PW1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 000 | 30 000 |
| RAZEM | 1 606 779 | 1 202 362 | 1 347 771 | - 60 000 | 30 000 | 1 317 771 |

23. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Wynagrodzenie ze stosunku pracy wypłacone członkom Zarządu jednostki w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021r. wyniosło 158 tys. złotych. W analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego członkowie Zarządu jednostki pobrali wynagrodzenie w tej samej wysokości.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej jednostki za okres od 1 stycznia 2021 r. do 30 czerwca 2021 r. wyniosło 300 tys. złotych. W analogicznym okresie poprzedniego roku obrotowego członkowie Rady Nadzorczej jednostki pobrali wynagrodzenie w wysokości 292 tys. złotych.

W obu porównywanych okresach, w odniesieniu do członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie wystąpiły świadczenia po okresie zatrudnienia, pozostałe świadczenia długoterminowe, świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy oraz płatności na bazie akcji.

24. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 30 września 2021 roku.

Jeroen van der Toolen

Prezes Zarządu

Damian Woźniak

Członek Zarządu

Jarosław Jukiel

Członek Zarządu

Jarosław Zagórski

Członek Zarządu

Joanna Krawczyk-Nasiłowska

Członek Zarządu

Arnold Neville

Członek Zarządu

Warszawa, 30 września 2021 r.