

Granbero Holdings Ltd
Wyniki za okres półrocza zakończony 30.06.2020 r.
(Tłumaczenie z języka angielskiego)

Stać koncentracja na działalności deweloperskiej i komercjalizacyjnej dająca w rezultacie doskonałe wyniki i zdrową strukturę bilansu

- Zysk netto za okres w wysokości 85 455 tys. EUR (wobec 39 913 tys. EUR na dzień 30.06.2019)
- Współczynnik wypłacalności na poziomie 55,2% (wobec 56,6% według stanu na dzień 31.12.2019)
- Finalizacja prac budowlanych w ramach projektu Warsaw HUB (117 000 m² powierzchni przeznaczonej na wynajem w 3 budynkach wieżowych umieszczonych na podium, z funkcją handlową, w warszawskim COB). Pozwolenie na użytkowanie uzyskano w lipcu 2020 roku, a obecnie do budynku wprowadzają się najemcy.
- Finalizacja robót budowlanych, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie oraz oddawanie na bieżąco do użytku nabywcom projektu mieszkaniowego Foksal (55 wysokiej klasy mieszkań w Warszawie).
- Dalsze i bardzo zaawansowane prace budowlane w ramach projektu Warsaw UNIT (ok. 59 000 m² powierzchni biurowej w warszawskim COB) oraz projektu mieszkaniowego Flisac (5 700 m² powierzchni mieszkalnej, a także ok. 980 m² powierzchni handlowej na parterze, w tym dwupoziomowy parking podziemny).
- Uzyskanie pozwolenia na budowę i rozpoczęcie prac budowlanych w ramach projektu Kreo przy ul. Wadowickiej w Krakowie (23 700 m² powierzchni biurowej z funkcją handlową na parterze i 325 miejsc parkingowych).
- Pomyślnie zrealizowane działania komercjalizacyjne, w wyniku których uzyskano wyższy wskaźnik powierzchni wynajętej dla projektu Warszawa UNIT (wstępne umowy najmu na ok. 25 400 m², z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia).

Uwaga wstępna

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

Ponieważ Granbero Holdings prowadzi w Polsce działalność pod firmą Ghelamco, w dalszej części dokumentu spółka Granbero Holdings zwana będzie „Ghelamco” lub „Spółką”.

Podsumowanie

Pierwsza połowa roku 2020 to okres wybuchu pandemii COVID-19, która dotknęła światową gospodarkę na wszystkich jej poziomach. Ghelamco koncentruje się na zdrowiu i bezpieczeństwie swoich pracowników,

wykonawców, klientów i innych interesariuszy, jednocześnie dbając o zabezpieczenie swojej działalności i zapewnienie ciągłości działalności deweloperskiej i usług świadczonych na rzecz klientów. Pandemia COVID-19 miała jedynie niewielki wpływ na wyniki za pierwsze półrocze 2020 r., co świadczy o skuteczności przyjętej strategii i realizowanych działań.

Na koniec pierwszego półrocza 2020 roku Spółka wykazała zysk netto w wysokości 85 455 tys. EUR. Zwracając w dalszym ciągu szczególną uwagę na innowacyjność (m.in. techniczną i środowiskową) oraz zrównoważony rozwój, Spółka w ciągu ostatniego półrocza koncentrowała się na działalności deweloperskiej i handlowej prowadzonej na swoich głównych rynkach. W bieżącym okresie Spółka ponownie dokonywała istotnych inwestycji w szereg dotychczasowych projektów (głównie Warsaw HUB i Warsaw UNIT) co pozwoliło na wygenerowanie istotnej wartości dodanej w obecnym portfelu projektów, pomimo pewnych niepewności, z jakimi borykają się obecnie rynki w związku z kryzysem spowodowanym COVID-19. W rezultacie suma bilansowa wzrosła do poziomu 1 630 072 tys. EUR, a kapitał własny do 899 392 tys. EUR. Na dzień 30 czerwca 2020 roku współczynnik wypłacalności wynosi 55,2%¹ (wobec 56,6% na koniec 2019 roku).

Działalność developerska realizowana w Polsce w pierwszej połowie 2020 r. koncentrowała się głównie na:

- Finalizacji robót budowlanych w ramach projektu Warsaw Hub zlokalizowanego przy rondzie Daszyńskiego w Warszawie (COB) i obejmującego 3 budynki wieżowe umieszczone na podium, z funkcją handlową, o łącznej powierzchni do wynajęcia ok. 117 000 m². Pozwolenie na użytkowanie uzyskano pod koniec lipca 2020 r. Prace wykończeniowe i instalacyjne dla najemców są realizowane równoległe z wprowadzaniem się najemców. Zakończenie realizacji i oddanie do użytkowania ma nastąpić do końca trzeciego kwartału 2020 r.
- Dalszych i mocno zaawansowanych pracach budowlanych w ramach projektu Warsaw UNIT również zlokalizowanego przy rondzie Daszyńskiego, o powierzchni ok. 59 000 m². Obecnie trwa budowa elewacji i montaż urządzeń technicznych. Przewidywany termin ukończenia projektu i oddania go do użytkowania to koniec III kw. 2021 r.
- Finalizacji prac budowlanych w ramach projektu Foksal, w tym renowacji zabytkowych budynków zlokalizowanych w historycznym centrum Warszawy. W kwietniu 2020 roku uzyskano ostateczne i wiążące pozwolenie na użytkowanie. Projekt obejmuje budowę 55 wyjątkowych wysokiej klasy mieszkań (łącznie ok. 6 400 m²) i pięciu lokali handlowych o powierzchni ok. 660 m². Obecnie trwa proces przekazywania lokali nabywcom. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu około 49% dostępnej powierzchni mieszkaniowej zostało już sprzedane.
- Kontynuacji prac budowlanych w ramach projektu Flisac (5 700 m² powierzchni mieszkalnej i ok. 980 m² powierzchni handlowej na parterze, w tym dwupoziomowy parking podziemny) zlokalizowanego nawarszawskim Powiślu. Przewidywany termin ukończenia projektu i oddania go do użytkowania to I kw. 2021 r. Działania komercjalizacyjne są realizowane z powodzeniem i na dzień sporządzenia niniejszego raportu około 71% dostępnej powierzchni zostało już przedsprzedane.
- Uzyskaniu pozwolenia na budowę w styczniu 2020 r. i rozpoczęciu prac budowlanych w ramach projektu Kreo przy ul. Wadowickiej w Krakowie (9-piętrowy budynek biurowy, który ma obejmować ok. 24 100 m² powierzchni biurowej z funkcją handlową na parterze i 325 miejsc parkingowych).
- Zakończeniu prac budowlanych w ramach projektu Łomianki (centrum handlowe o powierzchni ok. 5 500 m² z 153 naziemnymi miejscami parkingowymi, „Prima Bud”) i oddaniu go do użytkowania najemcom. Pozwolenie na użytkowanie zostało uzyskane już w listopadzie 2019 roku. 45% dostępnej powierzchni jest obecnie na zaawansowanym etapie sprzedaży, a kolejne 32% zostało wynajęte.
- Ostatecznie, w połowie marca 2020 roku otrzymano pozwolenie na budowę I etapu projektu GROEN (poprzednia nazwa robocza: Konstancin), który ma obejmować ok. 8 500 m² powierzchni mieszkalnej.

Ghelamco jest świadoma wyzwań i/lub trudności, z jakimi mogą borykać się niektórzy z jej klientów i uważnie monitoruje sytuację w odniesieniu do poszczególnych przypadków. Pomimo tych szczególnych okoliczności Ghelamco udało się utrzymać wskaźnik powierzchni wynajętej dla projektu Wołoska 24 (oddanego do użytku),

¹ Sposób obliczenia: kapitał własny/suma aktywów

zlokalizowanego na warszawskim Mokotowie (ok. 23 200 m²) oraz dla projektu handlowego Vogla (ok. 5 200 m²) na poziomie ok. 93% dla każdego z nich.

W odniesieniu do projektu Warsaw HUB, Spółka jest w trakcie zaawansowanych negocjacji z potencjalnymi najemcami dla nadal dostępnej powierzchni handlowej i biurowej. W marcu 2020 roku firma WeWork – w związku z działaniami podjętymi przez tę grupę na poziomie globalnym oraz reorganizacją modelu biznesowego WeWork w Polsce – wystąpiła o rozwiązanie umów najmu na ok. 10 500 m². Obecnie powierzchnia na jaką podpisane zostały umowy najmu wynosi ok. 91 622 m² (poziom wynajęcia powierzchni z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia wynosi około 94 603 m²).

Ponadto w wyniku działań komercjalizacyjnych podpisano już umowy najmu na ok. 25 400 m² powierzchni w projekcie Warsaw UNIT (z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia).

W odniesieniu do transakcji zbycia, w pierwszym półroczu 2020 roku Spółka nie sprzedała żadnej Nieruchomości Inwestycyjnej.

Najważniejsze dane liczbowe (w tys. EUR)

Wyniki	30.06.2020	30.06.2019
Wynik na działalności operacyjnej	105 064	42 396
Zysk za okres	85 455	39 913
Udział grupy w Zysku za okres obrotowy	85 455	39 913
Bilans	30.06.2020	31.12.2019
Aktywa razem	1 630 072	1 430 270
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	77 388	64 539
Zadłużenie finansowe netto (-) ²	543 682	452 993
Kapitał własny razem	899 392	809 864

Przychody za pierwsze półrocze 2020 r. wyniosły 14 295 tys. EUR i obejmowały głównie przychody ze sprzedaży mieszkań w projekcie Foksal (11 326 tys. EUR) oraz przychody z najmu (2 969 tys. EUR, głównie z projektu biurowego Wołoska 24 oraz projektu handlowego Plac Vogla). Wzrost sprzedaży mieszkań w stosunku do roku poprzedniego wynika całkowicie z realizacji projektu Foksal. Przychody związane ze sprzedanymi mieszkaniami zostały ujęte w oparciu o podpisane przez nabywców protokoły przekazania. Względny spadek przychodów z czynszów w stosunku do roku poprzedniego związany jest głównie ze sprzedażą projektu Wronia pod koniec kwietnia 2019 r.

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych (w budowie) wzrosła z poziomu 764 229 tys. EUR na koniec 2019 r. do 962 139 tys. EUR na koniec czerwca 2020 r. Na wzrost ten złożyły się następujące elementy: nakłady poniesione w bieżącym okresie (100 491 tys. EUR), korekty wartości godziwej (103 821 tys. EUR), przeniesienie projektów Łomianki i Unique z zapasów (16 996 tys. EUR), różnice kursowe (-22 410 tys. EUR), a także wpływ zmiany stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania ujętych zgodnie z MSSF 16 „Leasing” (-988 tys. EUR). Dokonana w bieżącym okresie korzystna korekta wartości godziwej wynika głównie ze zrównoważonego rozwoju Spółki oraz działalności w ramach najmu w połączeniu ze zmianą warunków rynkowych (zmiana wysokości zysku i czynszu).

Wynik operacyjny za pierwsze półrocze 2020 r. wynosi 105 064 tys. EUR, natomiast zysk netto zamyka się kwotą 85 455 tys. EUR.

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie zmniejszył się o 20 965 tys. EUR do poziomu 73 264 tys. EUR. Spadek ten wynika głównie z przeniesienia projektów Łomianki i Unique do nieruchomości inwestycyjnych oraz ujęcia sprzedaży (i związanych z nią kosztów sprzedaży) w związku z ukończeniem projektu Foksal (55 wysokiej klasy mieszkań, z czego 49% jest już sprzedanych na koniec pierwszego półrocza 2020 r.), przy jednoczesnej

² Sposób obliczenia: Zobowiązania długoterminowe: Oprocentowane kredyty i pożyczki + Zobowiązania krótkoterminowe: Oprocentowane kredyty i pożyczki - Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

kontynuacji prac budowlanych w ramach projektu Flisac (mieszkania o łącznej powierzchni 5 700 m², z czego 71% jest już sprzedanych na koniec pierwszego półrocza 2020 r.).

W tym okresie Spółka była w stanie pozyskać nowe kredyty bankowe i zwiększyć zaangażowanie z tytułu posiadanych linii kredytowych na łączną kwotę 105 160 tys. EUR. Z drugiej strony w wyniku spłat na kwotę 11 058 tys. EUR, łączna kwota kredytów bankowych do spłaty wynosi 338 719 tys. EUR (wobec 244 617 tys. EUR na koniec 2019 r.). Ponadto Spółka posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji (w ramach emisji publicznych i prywatnych) w wysokości 220 829 tys. EUR, pożyczek od podmiotów powiązanych w wysokości 9574 tys. EUR oraz pozostałych pożyczek od podmiotów niepowiązanych w wysokości 29 311 tys. EUR. Ponadto zobowiązanie z tytułu leasingu, które zostało ujęte zgodnie z MSSF 16 „Leasing”, wynosi 22 636 tys. EUR. Uwzględniając powyższe zobowiązania wskaźnik dźwigni³ wynosi 38%.

Informacje ogólne

W Polsce Spółka przede wszystkim utrzymała swój obecny bank ziemi. Mimo to pod koniec kwietnia 2020 roku dokonano zapłaty ostatniej raty w wysokości 5 mln PLN w związku z nabyciem działki w Piasecznie (na przedmieściach Warszawy) pod przyszłą budowę ok. 16 000 m² powierzchni mieszkalnej i handlowej.

Jak wspomniano, Spółka dokonała dalszych inwestycji głównie w realizację projektu Warsaw Hub, w przypadku którego trwają obecnie prace wykończeniowe oraz związane z wyposażeniem dla najemców, a pozwolenie na użytkowanie otrzymano pod koniec lipca 2020 roku.

Ponadto kontynuowano prace budowlane w ramach projektu Warsaw UNIT i są one na zaawansowanym etapie realizacji, a zakładany termin ukończenia to III kw. 2021 r.

Dodatkowo zakończono prace budowlane w ramach ekskluzywnego projektu mieszkaniowego Foksal w Warszawie. Obecnie finalizowany jest remont zabytkowej elewacji. Pozwolenie na użytkowanie uzyskano w kwietniu 2020 r. a obecnie trwa przekazywanie lokali najemcom. Zgodnie z planem kontynuowano również prace budowlane w ramach projektu mieszkaniowego Flisac na warszawskim Powiślu, a zakładany termin ukończenia to I kw. 2021 roku.

I wreszcie zakończono prace budowlane dotyczące centrum handlowego w Łomiankach, a także – po otrzymaniu w styczniu 2020 roku pozwolenia na budowę – rozpoczęto realizację projektu biurowego Kreo w Krakowie.

(Przed)najem i zajęcie powierzchni w projektach:

- Wskaźnik powierzchni wynajętej dla projektu Wołoska 24, zlokalizowanego na warszawskim Mokotowie (ok. 23 200 m²), a także dla projektu handlowego Vogla wynosi 93%.
- W przypadku projektu Warsaw HUB podpisano umowy najmu na około 91 622 m² (poziom wynajęcia powierzchni z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia wynosi około 94 603 m²). W marcu 2020 roku firma WeWork rozwiązała umowę najmu na ok. 10 500 m². Jednocześnie prowadzone są zaawansowane negocjacje dotyczące znacznej części powierzchni handlowych i biurowych, które są jeszcze dostępne.
- Dla projektu Warsaw UNIT, zlokalizowanego przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie, podpisano umowę najmu na ok. 4 600 m² z CBRE, dzięki czemu powierzchnia wynajęta wynosi obecnie ok. 25 400 m² (z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia).

Zbycia i/lub przychody:

- Przychody za bieżący okres dotyczyły głównie sprzedaży mieszkań w projekcie Foksal, w związku z przekazaniem sprzedanych mieszkań nabywcom, oraz przychodów z czynszów głównie z projektów Wołoska 24 i Plac Vogla.
- W bieżącym okresie nie dokonano sprzedaży żadnych projektów z zakresu Nieruchomości Inwestycyjnych.

³Obliczany w następujący sposób: oprocentowane kredyty i pożyczki/suma aktywów

Perspektywy

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

W drugiej połowie 2020 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, a dodatkowo zabezpieczyła już pewne istotne pozycje dla nowych dużych projektów.

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

Niemniej jednak kierownictwo jest świadome, że pandemia ta będzie miała wpływ na część bieżących i planowanych transakcji dotyczących nieruchomości i/lub transakcji finansowych. Uzyskiwanie niezbędnych zezwoleń administracyjnych w pierwszym półroczu 2020 r. było utrudnione z powodu ograniczeń w działalności wielu urzędów spowodowanych epidemią COVID-19. Dostępność kredytów w I półroczu 2020 roku istotnie się zmniejszyła – banki w odpowiedzi na wysoką zmienność otoczenia zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów. Ryzyko, o którym mowa, jest ograniczane w maksymalnym stopniu poprzez prowadzenie otwartych rozmów zkontrahentami lub partnerami, 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.

Ryzyka

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

Powyższe rodzaje ryzyka, opisane szczegółowo w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Granbero Holdings Ltd na dzień 31 grudnia 2019 r. wg MSSF, istnieją również w 2020 r. i są uważnie zarządzane i monitorowane przez kierownictwo Spółki.

Więcej informacji na temat ryzyka związanego z kryzysem wynikającym z pandemii COVID-19 przedstawiono w Nocie 1 „Podstawa sporządzenia”.

Oświadczenie zgodnie z art. 13 Belgijskiego Rozporządzenia Królewskiego z 14 listopada 2007 r.

Kierownictwo, działając w imieniu i na rzecz spółki GRANBERO HOLDINGS LTD, zaświadcza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą:

- śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości i przedstawia, we wszystkich istotnych aspektach, prawdziwy i rzetelny obraz skonsolidowanych aktywów i zobowiązań, sytuacji finansowej oraz skonsolidowanych wyników Grupy i jej podmiotów zależnych objętych konsolidacją za okres sześciu miesięcy;
- śródroczne sprawozdanie z zarządzania finansowego przedstawia, we wszystkich istotnych aspektach, prawdziwy i rzetelny obraz wszystkich istotnych wydarzeń oraz znaczących transakcji z podmiotami powiązаныmi, które miały miejsce w okresie sześciu miesięcy, oraz ich wpływ na śródroczne sprawozdanie finansowe, a także przedstawia ogólne informacje na temat istotnych rodzajów ryzyka i niepewności, z którymi będziemy mieć do czynienia w okresie pozostałych sześciu miesięcy roku obrotowego.



Paul Gheysens
CEO & Managing Director
Ieper
25/09/2020



Philippe Pannier
CFO
Ieper
25/09/2020

Paul Gheysens
Dyrektor Generalny i Dyrektor Zarządzający
Ieper
25/09/2020

Philippe Pannier
Dyrektor Finansowy
Ieper
25/09/2020

Informacje na temat Ghelamco

Grupa Ghelamco jest wiodącym europejskim inwestorem i deweloperem obecnym na rynkach powierzchni biurowych, mieszkaniowych, handlowych i logistycznych. 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. Grupa Ghelamco z powodzeniem działa na rynku belgijskim, francuskim, polskim i rosyjskim, a jej sukces budują profesjonalni, pełni entuzjazmu pracownicy motywowani przez wizję i pasję kierownictwa spółki.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Granbero Holdings Ltd na dzień 30 czerwca 2020 r.

Skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat (w tys. EUR)

	Nota	30.06.2020	30.06.2019
Przychody	7	14 295	4 081
Pozostałe przychody operacyjne	8	996	5 985
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie	7	-9 814	-988
Koszty świadczeń pracowniczych		-689	-219
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		-42	-10
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	8	103 821	39 949
Pozostałe koszty operacyjne	8	-3 503	-6 402
Wynik na działalności operacyjnej		105 064	42 396
Przychody finansowe	9	5 969	7 908
Koszty finansowe	9	-8 755	-7 840
Zysk przed opodatkowaniem		102 278	42 464
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego	10	-16 823	-2 551
Zysk za okres		85 455	39 913
Przypadający na			
Akcjonariuszy Spółki		85 455	39 913
Udziały niekontrolujące			

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów (w tys. EUR)

	30.06.2020	30.06.2019
Zysk za okres	85 455	39 913
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	4 561	2 523
Pozostałe	-500	0
Pozostałe niepodlegające przeklasyfikowaniu całkowite dochody za okres	4 061	2 523
Całkowite dochody/(strata) za okres razem	89 516	42 436
Przypadające na		
Akcjonariuszy Spółki	89 516	42 436
Udziały niekontrolujące		

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (w tys. EUR)

		30.06.2020	31.12.2019
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	962 139	764 229
Rzeczowe aktywa trwałe		228	343
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	11	334 515	332 477
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	2 775	2 360
Pozostałe aktywa finansowe	11	220	302
Aktywa trwałe razem		1 299 877	1 099 711
Aktywa obrotowe			
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	3	73 264	94 229
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11	179 538	171 578
Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego		5	213
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	4	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	77 388	64 539
Aktywa obrotowe razem		330 195	330 559
AKTYWA RAZEM		1 630 072	1 430 270

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (w tys. EUR) (cd.)

		30.06.2020	31.12.2019
PASYWA			
Kapitał i rezerwy przypadające akcjonariuszom Grupy			
Kapitał zakładowy		67	67
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		495 903	495 903
Różnice kursowe z przeliczenia		7 778	3 215
Zyski zatrzymane		395 633	310 668
		899 381	809 853
Udziały niekontrolujące		11	11
		899 392	809 864
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM			
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty i pożyczki	5,6,11	527 121	426 364
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	56 223	39 657
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		12 759	5 520
Rezerwy długoterminowe		0	0
		596 103	471 541
Zobowiązania długoterminowe razem			
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11	39 013	56 268
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku		1 615	1 429
Oprocentowane kredyty i pożyczki	5,6,11	93 949	91 168
Rezerwy krótkoterminowe		0	0
		134 577	148 865
Zobowiązania krótkoterminowe razem			
Zobowiązania razem			
		730 680	620 406
PASYWA RAZEM			
		1 630 072	1 430 270

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (w tys. EUR)

	Nota	30.06.2020	30.06.2019
Działalność operacyjna			
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		102 278	42 464
<i>Korekty:</i>			
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	4, 8	-103 821	-39 949
- Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		42	10
- Wynik netto ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	8	0	-4 270
- Zmiana stanu rezerw / odpisów aktualizujących wartość zapasów		0	0
- Koszty z tytułu odsetek netto	9	-4 918	-3 814
- Zmiany w kapitale obrotowym:			
- Zmiana stanu zapasów obejmujących proj. dew.		3 969	-7 275
- Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		-2 922	-15 092
- Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		-7 136	10 258
- Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych		7 239	-4 610
- Inne pozycje niepieniężne		34	-5
Zapłacony podatek dochodowy	10	-278	-2 301
Zapłacone odsetki (*)	9	-1 446	-1 347
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-6 959	-25 931
Działalność inwestycyjna			
Odsetki otrzymane	9	1 157	808
Zakup rzeczowych aktywów trwałych		73	3
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	4	-82 081	-67 894
Odsetki aktywowane w nieruchomościach inwestycyjnych (zapłacone)	4	-10 457	-7 935
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych / aktywów przeznaczonych do sprzedaży	4		101 840
Wydatki netto z tytułu przejęcia jednostek zależnych			
Wpływy/wydatki z tytułu pozostałych aktywów finansowych długoterminowych		-2 614	-24 452
Wpływy/wydatki z tytułu transakcji dotyczących udziałów niekontrolujących (NCI)			
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		-93 922	2 370
Działalność finansowa			
Wpływy z kredytów i pożyczek	5	142 321	132 890
Splata kredytów i pożyczek	5	-39 752	-91 106

Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej

	102 569	41 784
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 688	18 223
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia	64 539	32 313
Wpływ zmian kursów walut w krajach spoza strefy euro	11 161	4 414
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	77 388	54 950

(*): Odsetki aktywowane bezpośrednio w nieruchomości inwestycyjnej nie zostały uwzględnione (2020: 10 457 tys. EUR; 2019: 7 935 tys. EUR - przedstawione odrębnie w pozycji „Działalność inwestycyjna”)

Skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym (w tys. EUR)

	Przypadające na akcjonariuszy Spółki			Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Skumulowany kapitał rezerwowy z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych	Zyski zatrzymane		
Stan na 1 stycznia 2019 r.	495 970	877	229 043	7	725 897
Przewalutowanie (różnice kursowe z przeliczenia)		2 523			2 523
Zysk/(strata) za okres			39 913		39 913
Wypłata dywidendy					0
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących					0
Zmiana zakresu konsolidacji			-73		-73
Pozostałe					0
Stan na 30 czerwca 2019 r.	495 970	3 400	268 883	7	768 260
Stan na 1 stycznia 2020 r.	495 970	3 215	310 668	11	809 864
Przewalutowanie (różnice kursowe z przeliczenia)		4 563			4 563
Zysk/(strata) za okres			85 455		85 455
Wypłata dywidendy					0
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących					0
Zmiana zakresu konsolidacji			-500		-500
Pozostałe			10		10
Stan na 30 czerwca 2020 r.	495 970	7 778	395 633	11	899 392

Informacje dodatkowe do skróconego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2020 r.

1. Podstawa sporządzenia

Niniejsze śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w brzmieniu zatwierdzonym przez Unię Europejską i należy je czytać łącznie z ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym na dzień 31 grudnia 2019 r. i za rok obrotowy zakończony tego dnia („ostatnie roczne sprawozdanie finansowe”). Sprawozdanie to nie zawiera wszystkich informacji wymaganych dla pełnego sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera jednak wybrane informacje dodatkowe, objaśniające zdarzenia i transakcje, które mają znaczenie dla zrozumienia zmian w zakresie sytuacji finansowej i wyników Grupy, jakie zaszły od dnia sporządzenia ostatniego rocznego sprawozdania finansowego.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 30 września 2020 r.

Nowe interpretacje i standardy, które obowiązują od roku 2020 nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

Ryzyko związane z kryzysem spowodowanym pandemią COVID-19

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

Poniżej przedstawiono ocenę potencjalnego wpływu na działalność Ghelamco:

- Przerwanie lub spowolnienie prac 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 HUB, Warsaw UNIT, Foksal oraz Flisac) dla najemców Ghelamco.
- 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, zdrowie (wentylacja, klimatyzacja z wyciągiem powietrza). 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. 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 na etapie budowy lub przygotowania do realizacji, jest już wstępnie wynajęta (ok. 81% w przypadku HUB i ok. 45% w przypadku UNIT). 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 istotnych wypowiedzeń umów najmu ani ulg

czynszowych udzielonych najemcom oraz nie wystąpiły żadne istotne zaległości w płatnościach. Ponadto przychody Ghelamco uzyskiwane od najemców na dzień 30 czerwca 2020 r. stanowią jedynie 21% łącznych przychodów.

- Wycena nieruchomości inwestycyjnych i zapasów obejmujących projekty deweloperskie:
 - o Nieruchomości inwestycyjne: W portfelu Spółki zostały ujęte dodatnie korekty wartości godziwej netto. Największe korekty wartości godziwej zostały ujęte w odniesieniu do projektu HUB (+72 528 tys. EUR), Unique (+27 891 tys. EUR) i Bellona Tower (+5 297 tys. EUR), w wyniku prowadzonej w bieżącym okresie działalności deweloperskiej i handlowej, nieznacznie zrównoważone ujemną korektą wartości godziwej (-1,9 mln EUR) w odniesieniu do innych projektów, odzwierciedlającą m.in. wpływ kryzysu COVID-19 na główne parametry wyceny (głównie stopy zwrotu). W wyniku COVID-19 w raportach niezależnych rzeczoznawców majątkowych umieszcza się wzmiankę, że wyceny na dzień 30 czerwca 2020 r. zostały sporządzone z uwzględnieniem "istotnej niepewności wyceny", zgodnie z definicją zawartą w standardzie RICS, stosownie do komunikatu „Valuation Practice Alert” z dnia 02.04.2020 opublikowanym przez Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS – Królewski Instytut Rzeczoznawców od Wyceny Nieruchomości). W związku z tym wymagane jest przyjęcie niższego poziomu pewności i większej ostrożności w odniesieniu do uzyskanych wycen, niż miałyby to miejsce w normalnych warunkach rynkowych.
 - o Zapasy obejmujące projekty deweloperskie: COVID-19 nie wywarł znaczącego wpływu na prace budowlane, sprzedaż lokali mieszkalnych i planowane działania deweloperskie dotyczące zapasów obejmujących projekty deweloperskie. Na podstawie analizy przeprowadzonej przez kierownictwo nie stwierdzono konieczności dokonania korekt z tytułu utraty wartości w celu obniżenia kosztu wytworzenia zapasów obejmujących projekty deweloperskie do ich wartości netto możliwej do uzyskania na dzień 30 czerwca 2020 roku.
- Zezwolenia: Uzyskiwanie niezbędnych zezwoleń administracyjnych w pierwszym półroczu 2020 r. było utrudnione z powodu ograniczeń w działalności wielu urzędów spowodowanych epidemią COVID-19. Ryzyko, o którym mowa, jest ograniczane w maksymalnym stopniu poprzez prowadzenie otwartych rozmów z kontrahentami, których dotyczy.
- Trudniejszy dostęp do finansowania i/lub wyższe stopy procentowe wymagane przez banki i rynki finansowe, co może mieć wpływ na płynność: Dostępność kredytów w I półroczu 2020 roku istotnie się zmniejszyła – banki w odpowiedzi na wysoką zmienność otoczenia zaostryżyły kryteria przyznawania kredytów. Ryzyko, o którym mowa, jest ograniczane w maksymalnym stopniu poprzez prowadzenie otwartych rozmów z kontrahentami, których dotyczy. Ghelamco posiada jednak obecnie solidną dywersyfikację źródeł finansowania, obejmującą różne rodzaje instrumentów: kredyty bankowe, obligacje i pewne inne instrumenty finansowania typu mezzanine. Krótkoterminowe zobowiązania do spłaty obligacji w wysokości 209,6 mln PLN są regulowane z wykorzystaniem aktualnie dostępnych środków oraz refinansowania w drodze nowych emisji obligacji przeprowadzanych w lipcu, sierpniu i wrześniu 2020 roku. Krótkoterminowe kredyty bankowe dotyczą z jednej strony kredytów pomostowych na finansowanie podatku VAT, a z drugiej strony kredytów, które są pokrywane z przychodów z czynszów i/lub ze sprzedaży mieszkań. Na dzień 30 czerwca 2020 r. potrzeby finansowe Ghelamco w odniesieniu do realizowanych projektów są zaspokojone w wystarczającym stopniu. Biorąc pod uwagę solidną bazę projektów w przygotowaniu, kierownictwo w dalszym ciągu uważnie monitoruje wskaźniki dźwigni finansowej i wypłacalności, zgodnie z umowami z kredytodawcami, poszukując najbardziej optymalnych sposobów finansowania zobowiązań do zakupu oraz bieżących projektów deweloperskich, jak również terminy realizacji projektów. Na dzień 30 czerwca 2020 r. Ghelamco przestrzega warunków określonych w umowach kredytowych.

2. Istotne zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych (w budowie) oraz pochodnych instrumentów finansowych, które wyceniono według wartości godziwej.

Wszystkie dane liczbowe zostały wyrażone w EUR (tys. EUR), o ile nie wskazano inaczej.

Przyjęte zasady rachunkowości są spójne z zasadami stosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. oraz – we właściwym zakresie – z nowymi interpretacjami i standardami obowiązującymi od 2020 r.

3. Zapasy obejmujące projekty deweloperskie

Na zapasy obejmujące projekty deweloperskie składają się głównie działki utrzymywane w celu budowy obiektów mieszkalnych oraz budynki mieszkalne - zarówno ukończone, jak i znajdujące się w trakcie budowy.

	30.06.2020	31.12.2019
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	73 264	94 229
Materiały		
Produkty gotowe		
	73 264	94 229

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie zmniejszył się w porównaniu z końcem poprzedniego roku o 20 965 tys. EUR. Główne zmiany dotyczyły:

- stanu projektu Foksal (-8 817 tys. EUR do 27 417 tys. EUR) w związku z przekazaniem projektu do użytkowania i związanym z tym ujęciem (sprzedaży i) kosztu własnego sprzedaży;
- projektu Flisac (+2 674 tys. EUR do 14 472 tys. EUR) w związku w postępie realizacji robót budowlanych; oraz
- przeniesienia projektów Łomianki i Unique (łącznie 16 996 tys. EUR) do Nieruchomości inwestycyjnych.

Pozostałe zmiany wynikają z działalności deweloperskiej dotyczącej kilku innych bieżących projektów. W Nocie 6 przedstawiono również informacje na temat zaktualizowanej wartości aktywów z tytułu prawa do użytkowania (2 947 tys. EUR na dzień 30 czerwca 2020 r.) zgodnie z MSSF 16.

4. Nieruchomości inwestycyjne (w budowie)

Stan na 31 grudnia 2019 r.	764 229
Nabycie nieruchomości	
Nabycie poprzez połączenie jednostek gospodarczych	
Późniejsze nakłady	100 491
Przeniesienia	
- Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	
- Pozostałe przeniesienia	16 996
Korekta do wartości godziwej przez wynik finansowy	103 821
Zbycia	
Wpływ zmian kursu walutowego	-22 410
pozostałe	-988
Stan na 30 czerwca 2020 r.	962 139

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

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

Zgodnie z komunikatem „Valuation Practice Alert” z dnia 02.04.2020 opublikowanym przez Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS – Królewski Instytut Rzeczoznawców od Wyceny Nieruchomości), w raportach niezależnych rzeczoznawców majątkowych umieszcza się wzmiankę, że zostały one sporządzone z uwzględnieniem „istotnej niepewności wyceny”, określonej przez standardy RICS. W związku z tym wymagane jest przyjęcie niższego poziomu pewności i większej ostrożności w odniesieniu do uzyskanych wycen, niż miałyby to miejsce w normalnych warunkach rynkowych.

Spółka celowa (SPV)	Nazwa handlowa	Wycena	Kat.	30.06.2020	31.12.2019
				tys. EUR	tys. EUR
Apollo Invest Sp. z o.o	The Warsaw UNIT	JLL	C	137 856	108 651
Postępu SKA	Postępu Business Park	KNF	B	7 190	7 190
HUB SKA	The HUB	KNF	C	494 913	373 170
Sobieski SKA	Sobieski Tower	BNP	B	34 760	34 447
Market SKA	Mszczonów Logistics	ASB/Man	A	2 791	2 832
SBP SKA	Synergy Business Park, Wrocław	JLL	B	24 618	25 782
Isola SKA	Bellona Tower	KNF	D/A	37 070	32 143
Sigma SKA	Wola projekt (dawniej Chopin + Stixx)	KNF	B/D	43 854	44 335
Vogla SKA	Wilanow Retail	Savills	D/A	15 900	16 200
Dahlia SKA	Wołoska 24	KNF	D	57 518	57 890
Synergy SKA	Katowice	JLL	A	3 800	3 900
Azira SKA	NCL (Lodź)	Savills	C	26 592	27 891
Estima SKA	Kreo (Wadowicka Kraków)	Cresa	C	9 280	9 121
Prima Bud Sp. z o.o.	Łomianki	Savills	B	10 093	0
Unique SKA	Unique/Teatr Żydowski	KNF	B	36 215	0
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		Man	n/d	19 689	20 677
RAZEM:				962 139	764 229

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

Średnie stopy zysku (lub kapitalizacji) stosowane w wycenach rzeczoznawców na 30 czerwca przedstawiały się następująco: od 4,35% do 9,00% dla projektów polskich w zależności od specyfiki, charakteru i lokalizacji obiektu (wobec 4,25% do 7,50% na 31 grudnia 2019 r.).

Jak wskazano powyżej, w bieżącym okresie nie dokonano sprzedaży żadnych projektów z zakresu Nieruchomości Inwestycyjnych.

W związku z postępowaniem prac deweloperskich, projekty Łomianki i Unique zostały na koniec okresu sprawozdawczego przeniesione z zapasów obejmujących projekty deweloperskie. Spółka projektowa Unique SKA posiada działkę przy Placu Grzybowskiem przeznaczoną pod planowany projekt biurowy, który obejmie ok. 35 000 m² powierzchni do wynajęcia oraz 220 podziemnych miejsc parkingowych. Spółka Prima Bud Sp. z o.o. posiada centrum handlowe o powierzchni ok. 5 500 m² z 153 naziemnymi miejscami parkingowymi, którego budowa w obecnym okresie została zakończona i który jest przekazywany do użytku najemców.

Więcej informacji na temat salda aktywów z tytułu prawa do użytkowania, które zostały ujęte zgodnie z MSSF 16, przedstawiono w Nocie 6.

5. Oprocentowane kredyty i pożyczki

	30.06.2020	31.12.2019
Długoterminowe		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	322 012	231 601
Inne kredyty i pożyczki	185 272	172 971
Zobowiązania z tytułu leasingu	19 837	21 792
	527 121	426 364
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	16 708	13 016
Inne kredyty i pożyczki	74 442	75 967
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 799	2 185
	93 949	91 168
RAZEM	621 070	517 532

5.1 Kredyty i pożyczki bankowe (338 720 tys. EUR, w tym długoterminowe: 322 012 tys. EUR, krótkoterminowe: 16 708 tys. EUR).

W trakcie okresu Grupa zaciągnęła nowe zabezpieczone kredyty bankowe w EUR i/lub PLN oraz korzystała z posiadanych linii kredytowych w łącznej wysokości 105 160 tys. EUR oprocentowanych wg stawek EURIBOR i WIBOR. Z drugiej strony dokonano spłat (i/lub refinansowania) na kwotę 11 058 tys. EUR, bez uwzględniania przedłużenia szeregu kredytów i pożyczek.

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 deweloperskie (dodatkowe ok. 2-4 lata) oraz kredytów deweloperskich 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.

Jeśli chodzi o krótkoterminowe kredyty bankowe, które nie zostały spłacone, należy dodać, że w drugiej połowie 2020 r. część z nich zostanie faktycznie spłacona zgodnie z warunkami umownymi, a część zostanie przedłużona lub zrefinansowana (np. poprzez konwersję na kredyt na działalność deweloperską lub kredyt inwestycyjny).

Termin wymagalności 33% niespłaconych długoterminowych kredytów bankowych przypada w okresie 3 lat, natomiast termin spłaty pozostałych 67% kredytów jest dłuższy niż 5 lat.

5.2 Inne kredyty i pożyczki: Obligacje (220 829 tys. EUR, w tym długoterminowe: 175 699 tys. EUR, krótkoterminowe: 45 130 tys. EUR).

W bieżącym okresie (3 stycznia i 10 stycznia 2020) Spółka (za pośrednictwem Ghelamco Invest Sp. z o.o.) wyemitowała obligacje na kwotę odpowiednio 30 000 tys. PLN (seria PR) oraz 14 889 tys. PLN (seria PQ) w ramach realizowanych programów emisji. Obligacje te zostały wyemitowane na okres 3 lat i są oprocentowane odpowiednio według stawki WIBOR 6 miesięcy + 4,50% i WIBOR 6 miesięcy + 4.35%. Serie obligacji są zabezpieczone gwarancją udzieloną przez Granbero Holdings Ltd.

W dniu 27 lutego 2020 r. Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) zatwierdziła nowy Prospekt Emisyjny Bazowy Ghelamco Invest Sp. z o.o. w związku z nowym Programem Emisji Obligacji (nr VIII) na maksymalną kwotę 350 000 tys. PLN. W dniu 9 kwietnia Spółka wyemitowała nowe obligacje na kwotę 50 000 tys. PLN (seria PPO), z terminem wykupu 7 października 2023 roku i oprocentowaniem na poziomie Wibor 6 miesięcy +4,30%.

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 projektów deweloperskich Spółki na obszarze metropolii warszawskiej, we Wrocławiu lub w Katowicach.

W dniu 30 marca 2020 r. Spółka dokonała wykupu obligacji pozostających w obiegu (w terminie zapadalności) na łączną kwotę 68 744 tys. PLN.

Łączne saldo obligacji pozostających w obiegu na dzień bilansowy (220 829 tys. EUR) odpowiada wartości emisji (1 007 924 tys. PLN) pomniejszonej o skapitalizowane koszty emisji, które są amortyzowane przez okres ważności obligacji.

Po zakończeniu okresu dokonano kolejnych emisji nowych obligacji:

- w dniu 16 lipca 2020 r. na kwotę odpowiednio 75 000 tys. PLN (seria PPP1) i 35 000 tys. PLN (seria PPP2) z terminem zapadalności 15 stycznia 2024 r. i stałym oprocentowaniem w wysokości 6,1%;
- w dniu 31 lipca 2020 r. na kwotę 40 000 tys. PLN (seria PPR) z terminem zapadalności 15 stycznia 2024 r. i oprocentowaniem Wibor 6 miesięcy + 5%;
- w dniu 12 sierpnia 2020 r. na kwotę odpowiednio 45 000 tys. PLN (seria PPP3) i 50 000 tys. PLN (seria PPP4) z terminem zapadalności 15 stycznia 2024 r. i stałym oprocentowaniem w wysokości 6,1%;
- w dniu 25 września 2020 r. na kwotę 50 000 tys. PLN (seria PS) z terminem zapadalności 25 września 2024 r. i oprocentowaniem Wibor 6 miesięcy + 5%; oraz
- w dniu 30 września 2020 r. na kwotę 55 000 tys. PLN (seria PPS) z terminem zapadalności 15 stycznia 2024 r. i stałym oprocentowaniem w wysokości 5,5%.

Wpływy z tych obligacji zostaną również przeznaczone na wykup i obsługę obligacji pozostających do wykupu (w terminie wykupu lub poprzez wcześniejszy wykup) oraz na finansowanie projektów nieruchomościowych Spółki.

Po zakończeniu okresu, w dniach 14 lipca i 27 lipca 2020 r. dokonano wykupu (w dniu zapadalności) obligacji na kwotę odpowiednio 30 000 tys. PLN (seria PPH) i 49 600 tys. PLN (seria PPI).

5.3 Inne kredyty i pożyczki: Pozostałe (38 855 tys. EUR, w tym długoterminowe: 9 574 tys. EUR, krótkoterminowe: 29 311 tys. EUR).

Inne pożyczki pozostałe do spłaty obejmują głównie pożyczki od podmiotów powiązanych (9 574 tys. EUR) oraz kilka pożyczek krótkoterminowych od podmiotów niepowiązanych (29 311 tys. EUR).

5.4 Zobowiązania z tytułu leasingu (22 636 tys. EUR, w tym długoterminowe: 19 837 tys. EUR, krótkoterminowe: 2 799 tys. EUR).

Zobowiązania z tytułu leasingu (długo- i krótkoterminowe) odnoszą się w całości do nieodwoływalnych umów dzierżawy gruntów związanych z poszczególnymi projektami. Powyższe zobowiązania z tytułu leasingu zostały ujęte zgodnie z wymogami MSSF 16 „Leasing”. Więcej informacji przedstawiono w Nocie 6.

Na dzień 30 czerwca 2020 r. nie miały miejsca żadne opóźnienia w płatnościach ani naruszenia warunków umów kredytowych. Zabezpieczenie kredytów bankowych stanowią m.in. projekty budowlane prowadzone przez Spółkę, w tym grunty oraz roboty w toku, zastaw na udziałach w spółce celowej itp. Zabezpieczenie wyemitowanych obligacji stanowi gwarancja wykupu udzielona przez Granbero Holdings Ltd (Spółkę). 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 okresu oraz na dzień kończący okres nie miały miejsca żadne zdarzenia stanowiące naruszenie umów kredytowych. Ponadto na dzień bilansowy Spółka spełniała wszystkie warunki emisji obligacji.

6. Zobowiązania dotyczące dzierżawy (gruntu) (dot. Prawa wieczystego użytkowania)

Kwoty ujęte w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej i skróconym skonsolidowanym rachunku zysków i strat:

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16			
	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania Nieruchomości inwestycyjne	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	Razem
31.12.2019	20 679	3 293	23 972
Zwiększenie (nowe)	0	0	0
Zmniejszenie	0	-53	-53
Aktualizacja wyceny	-29	-148	-177
Różnice kursowe	-960	-146	-1 106
30.06.2020	19 690	2 946	22 636
Zobowiązania z tytułu leasingu ujęte zgodnie z MSSF 16			
	Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	Razem
31.12.2019	21 787	2 185	23 972
Zwiększenie (nowe)	0	0	0
Spłata	0	-801	-801
Zmniejszenie	-53	0	-53
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu (*)	624	0	624
Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term.	-1 552	1 552	0
Różnice kursowe	-969	-137	-1 106
30.06.2020	19 837	2 799	22 636

(*): ujęte w pozostałych kosztach finansowych. Więcej informacji przedstawiono poniżej w Nocie 9 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 pierwszego półrocza 2020 roku średnia długość okresu najmu wynosi ok. 80 lat.

7. Przychody

Rozróżnia się następujące źródła przychodów:

	30.06.2020	30.06.2019
Sprzedaż inwestycji mieszkaniowych	11 326	53
Przychody z najmu	2 968	4 028
PRZYCHODY OGÓŁEM	14 294	4 081

Wzrost sprzedaży inwestycji mieszkaniowych jest w pełni związany z przekazaniem do użytku sprzedanych lokali w projekcie Foksal. Przychody (i związane z nimi koszty sprzedaży) ze sprzedanych mieszkań zostały ujęte w oparciu o podpisane przez nabywców protokoły przekazania.

Przychody z najmu na dzień 30 czerwca 2020 r. dotyczą czynszu z inwestycji komercyjnych (głównie Wołoska 24 i Plac Vogla). Spadek w porównaniu z rokiem ubiegłym związany jest głównie ze sprzedażą projektów .Big (w styczniu 2019 r.) oraz Wronia (pod koniec kwietnia 2019 r.) do inwestorów zewnętrznych.

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

	30.06.2020	30.06.2019
Pozostałe przychody operacyjne	996	5 985

Pozostałe przychody operacyjne za bieżący okres obejmują głównie zysk ze zbycia spółki RE Commercial Services Sp. z o.o. na rzecz Hanseta Holding Ltd za kwotę 658 tys. EUR.

Pozostałe przychody operacyjne za poprzedni rok obejmowały głównie zyski ze sprzedaży projektów .Big i Wronia w wysokości odpowiednio 2 236 tys. EUR i 2 035 tys. EUR. Obejmowały one również kwoty refakturowane na podmioty powiązane (1 180 tys. EUR) oraz korektę ceny nabycia (193 tys. EUR) związaną ze sprzedażą projektu Przystanek mBank, która miała miejsce w 2017 r.

	30.06.2020	30.06.2019
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	103 821	39 949

Korekty wartości godziwej dokonane w pierwszej połowie 2020 r. wynoszą 103 821 tys. EUR, co wynika głównie z kontynuowanych w bieżącym okresie 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 HUB (72 528 tys. EUR), Unique (27 891 tys. EUR) oraz Bellona Tower (5 297 tys. EUR). W przypadku pozostałych projektów odnotowano ogólną, nieznacznie ujemną korektę wartości godziwej w wysokości 1,9 mln EUR, w związku z wpływem kryzysu związanego z Covid-19 na główne parametry wyceny (głównie stopy zwrotu).

	30.06.2020	30.06.2019
Pozostałe koszty operacyjne		
Podatki i opłaty	387	69
Koszty ubezpieczenia	10	69
Koszty audytów, obsługi prawnej i podatkowej	618	403
Promocja	175	130
Koszty sprzedaży / pośrednictwa	403	1 986
Koszty utrzymania i napraw (projektów)	582	197
Koszty gwarancji najmu	322	2 161
Koszty operacyjne z podmiotami powiązаныmi	714	1 257
Różne	292	130
Razem:	3 503	6 402

Pozostałe koszty operacyjne za bieżący okres uległy znacznemu zmniejszeniu o kwotę 2 899 tys. EUR. Spadek ten w znacznym stopniu wynika z ubiegłorocznych relatywnie wysokich kosztów sprzedaży/pośrednictwa pracy oraz kosztów gwarancji najmu, związanych ze sprzedażą projektów .Big i Wronia w pierwszej połowie 2019 roku. Ponadto nastąpił spadek kosztów gwarancji najmu, ponieważ w bieżącym okresie rezerwa na gwarancje najmu została zmniejszona o 755 tys. EUR, w związku z późniejszym wynajmem powierzchni w sprzedanych projektach, które wcześniej były niewykorzystane.

Z drugiej strony nastąpił wzrost w pozycjach „Podatki i opłaty” oraz „Koszty utrzymania i napraw”, głównie z uwagi na oddanie do użytkowania projektów Foksal (projekt mieszkaniowy) oraz The Warsaw HUB (głównie część handlowa) w pierwszej połowie 2020 r.

9. Przychody i koszty finansowe

	30.06.2020	30.06.2019
Dodatnie różnice kursowe		1 009
Przychody z tytułu odsetek	6 195	6 389
Inne przychody finansowe	-226	510
Przychody finansowe razem	5 969	7 908
Koszty z tytułu odsetek	-1 277	-2 575
Pozostałe koszty finansowe	-2 972	-1 242
Ujemne różnice kursowe	-4 506	-4 023
Koszty finansowe razem	-8 755	-7 840

Koszty z tytułu odsetek zmniejszyły się znacząco w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, ponieważ koszty finansowania projektów nieoddanych jeszcze do użytkowania (które stanowią większość obecnego portfela, w szczególności HUB i Warsaw UNIT) podlegają aktywowaniu, natomiast koszty finansowania projektów oddanych do użytkowania/generujących przychody są ujmowane jako koszty w rachunku zysków i strat.

Pozostałe koszty finansowe dotyczą głównie (amortyzacji) aktywowanych opłat i kosztów dotyczących kredytów bankowych. Ujemne różnice kursowe (4 506 tys. EUR) wynikają głównie z osłabienia się PLN w stosunku do EUR (związane głównie z przewalutowaniem po kursie kasowym kredytów bankowych (w EUR) pozostających do spłaty w polskich podmiotach).

10. Podatki dochodowe

	30.06.2020	30.06.2019
Bieżący podatek dochodowy	-216	-2,255
Podatek odroczony	-16 607	-296
Podatek dochodowy razem	-16 823	-2 551

Spadek obciążenia z tytułu bieżącego podatku dochodowego (- 2 039 tys. EUR) związany jest głównie z ubiegłorocznym obciążeniem z tytułu bieżącego podatku, które wynikało ze sprzedaży projektu .Big, (zrealizowanej jako transakcja sprzedaży przedsiębiorstwa).

Obciążenia z tytułu podatku odroczonego dotyczą głównie utworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego od wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Znaczący wzrost w stosunku do ubiegłego roku wynika z jednej strony z ujęcia większej kwoty dodatnich korekt wartości godziwej. Ponadto, saldo z ubiegłego roku zawierało kwotę 4 883 tys. EUR z tytułu rozwiązania wcześniej ujętych sald podatku odroczonego, w związku ze sprzedażą projektów .Big i Wronia.

11. 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)	30.06.2020				
	FVTPL	FVOCI	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe			220	220	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			334 515	334 515	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania			-	-	2
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			163 439	163 439	2
Instrumenty pochodne			-	-	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			77 388	77 388	2
Aktywa finansowe razem			575 562	575 562	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			322 012	322 012	2
Obligacje			175 699	179 962	1
Inne kredyty i pożyczki			9 574	9 574	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			19 837	19 837	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			16 708	16 708	2
Obligacje			45 130	44 854	1
Inne kredyty i pożyczki			29 311	29 311	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			2 799	2 799	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			32 334	32 334	2
Zobowiązania finansowe razem			653 404	657 391	

Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR)	31.12.2019				
	FVTPL	FVOCI	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe			302	302	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			332 477	332 477	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania			-	-	2
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			156 363	156 363	2
Instrumenty pochodne			-	-	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			64 539	64 539	2
Aktywa finansowe razem			553 681	553 681	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			231 601	231 601	2
Obligacje			164 527	168 220	1
Inne kredyty i pożyczki			8 444	8 444	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			21 792	21 792	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			13 016	13 016	2
Obligacje			61 445	63 653	1
Inne kredyty i pożyczki			14 522	14 522	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			2 185	2 185	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			43 289	43 289	2
Zobowiązania finansowe razem			560 821	566 722	

Tabela powyżej przedstawia 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).

12. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Działalność Ghelamco (Konsorcjum) prowadzona jest w ramach trzech głównych holdingów pozostających pod wspólną kontrolą faktycznych akcjonariuszy:

- Holding Inwestycyjny: obejmuje środki inwestowane w projekty dotyczące nieruchomości w Belgii, Polsce oraz w Rosji, a także podmioty celowe typu Financing Vehicles działające wewnątrz grupy – zwane dalej „Grupą Inwestycyjną” lub „Grupą”;
- Holding Deweloperski: obejmuje międzynarodowe podmioty świadczące usługi budowlane, inżynierskie i deweloperskie na rzecz Grupy Inwestycyjnej;
- Holding portfelowy: obejmuje pozostałe rodzaje działalności i inwestycje w nieruchomości, pozostające pod kontrolą faktycznych akcjonariuszy; oraz
- Ghelamco European Property Fund (Europejski Fundusz Nieruchomości Ghelamco): obejmujący od 2016 projekty nieruchomościowe utrzymywane przez dłuższy okres jako produkty generujące dochód.

Granbero Holdings Ltd („Spółka”) jest spółką dominującą dla działalności w Polsce prowadzonej przez spółkę Ghelamco Group Comm. VA, która z kolei jest spółką dominującą dla Grupy Inwestycyjnej. Granbero Holdings Ltd wraz z jej bezpośrednimi i pośrednimi prawnymi jednostkami zależnymi stanowi jednostkę sprawozdawczą na potrzeby niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego.

Salda i rozrachunki pomiędzy Spółką a podmiotami powiązаныmi (należącymi do Holdingu Deweloperskiego i Holdingu Portfelowego) dotyczą głównie usług budowlanych i deweloperskich z jednej strony, a także innych transakcji (finansowych) z podmiotami powiązаныmi z drugiej strony.

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”) będącymi jednostkami zależnymi spółki International Real Estate Services Comm. VA – podmiotu dominującego należącego do Ghelamco „Holdingu Deweloperskiego”:

- Ghelamco Poland z siedzibą w Warszawie.

Usługi w zakresie projektów inżynieryjnych i architektonicznych

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

13. Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаными

Zrealizowane zyski i powiązane wpływy, które są wygenerowane przez działalność deweloperską Spółki mogą zostać nie tylko ponownie zainwestowane w polskie projekty, lecz również – z zachowaniem zgodności z obowiązującymi warunkami umownymi – zainwestowane w projekty lub podmioty w innych krajach lub w podmioty należące do Holdingu Deweloperskiego, Holdingu Portfelowego lub Funduszu Nieruchomości w postaci pożyczek krótko- i długoterminowych. Pożyczki te udzielane są na warunkach rynkowych.

Opisane powyżej transakcje i rozrachunki z podmiotami powiązаными można wyszczególnić następująco:

	30.06.2020	30.06.2019
Zakup usług budowlanych, inżynieryjnych i usług w zakresie projektowania architektonicznego	-79 186	-52 845
Przychody z tytułu odsetek	5 443	5 873
	30.06.2020	31.12.2019
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	53	29
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych	-18 625	-31 110
Pożyczki długoterminowe udzielone podmiotom powiązаными	327 163	327 403
Należności z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	40 417	35 730
Należności krótkoterminowe od podmiotów powiązanych	110 130	110 125
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek długoterminowych	-9 574	-8 444
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu odsetek	-429	-281
Zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	0	0

14. Zdarzenia po dniu bilansowym

Brak, z wyjątkiem emisji nowych obligacji, o których mowa w pkt 5.2 powyżej.



Raport niezależnego biegłego rewidenta dla zarządu spółki Granbero Holdings Ltd. z przeglądu skróconych skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych na dzień 30 czerwca 2020 r. oraz za okres sześciu miesięcy zakończony tego dnia

Wprowadzenie

Dokonaliśmy przeglądu załączonego skróconego Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej spółki Granbero Holdings Ltd. na dzień 30 czerwca 2020 r., skróconego Skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, sprawozdania przepływów pieniężnych i sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres sześciu miesięcy zakończony tego dnia oraz informacji dodatkowych do śródrocznych informacji finansowych („skrócone Skonsolidowane śródroczne informacje finansowe”). Zarząd jest odpowiedzialny za sporządzenie i prezentację skróconych Skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, zatwierdzonym przez Unię Europejską. Naszym zadaniem jest wyrażenie wniosków na temat tych skróconych Skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych w oparciu o przeprowadzony przez nas przegląd.

Zakres przeglądu

Nasz przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 — „Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki”. Przegląd śródrocznych informacji finansowych obejmuje wykorzystanie informacji uzyskanych w szczególności od osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość jednostki oraz zastosowanie procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres przeglądu jest istotnie węższy niż zakres badania przeprowadzanego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej, a zatem nie pozwala na uzyskanie pewności, że zidentyfikowano wszystkie istotne kwestie, które mogłyby zostać stwierdzone w ramach badania. W związku z powyższym, nie wyrażamy opinii z badania.

Wniosek

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, że załączone skrócone Skonsolidowane śródroczne informacje finansowe na dzień 30 czerwca 2020 r. oraz za okres sześciu miesięcy zakończony tego dnia nie zostały sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, zatwierdzonego przez Unię Europejską.

KPMG Bedrijfsrevisoren - Reviseurs d'Entreprises,
belgijska spółka CVBA/SCRL i członek sieci niezależnych
stowarzyszonych firm członkowskich KPMG powiązanych
z KPMG International Cooperative („KPMG International”),
podmiotem prawa szwajcarskiego. Klasyfikacja
dokumentu: KPMG Poufne

Zetel - Siegel:
Luchthaven Brussel Nationaal 1K 1930 Zaventem
Belgie – Belgique

KPMG Bedrijfsrevisoren - Reviseurs d'Entreprises
CVBA/SCRL
BTW - TVA BE 0419.122.548
RPR Brussel - RPM Bruxelles
IBAN : BE 62 4377 5152 9261
BIC : KREDBEBB

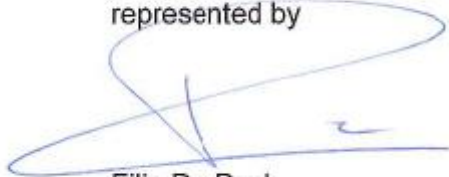
Paragraf objaśniający – Istotne zdarzenie – COVID-19

Zwracamy uwagę na Notę 1 w skróconych Skonsolidowanych śródrocznych informacjach finansowych, która opisuje wpływ pandemii COVID-19 na działalność i sytuację finansową Grupy oraz podejmowane przez nią działania, a także istotną niepewność związaną z wyceną nieruchomości inwestycyjnych (zgodnie z definicją zawartą w standardach RICS). Nasz wniosek nie został zmieniony w odniesieniu do tej kwestii.

Zaventem, 30 września 2020 r.

KPMG Réviseurs d'Entreprises / Bedrijfsrevisoren Niezależny biegły
Rewident reprezentowany przez
/podpis nieczytelny/
Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises / Bedrijfsrevisor

KPMG Réviseurs d'Entreprises / Bedrijfsrevisoren
Independent Auditor
represented by



Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises / Bedrijfsrevisor