

Granbero Holdings Ltd
Wyniki za okres półrocza zakończony 30.06.2021 r.
(Tłumaczenie z języka angielskiego)

**Dalsze tworzenie wartości dodanej dzięki ciągłej działalności deweloperskiej,
co zaowocowało doskonałymi wynikami i solidną strukturą bilansu**

- Zysk netto za okres w wysokości 65 959 tys. EUR (wobec 85 455 tys. EUR na dzień 30.06.2020)
- Stabilny współczynnik wypłacalności na poziomie 53,7% (wobec 53,1% według stanu na dzień 31.12.2020)
- W dniu 23 kwietnia 2021 r. Spółka z powodzeniem sprzedała inwestorowi instytucjonalnemu projekt Wołoska 24 (23 250 m² powierzchni biurowej i handlowej). Wartość nieruchomości została ustalona na poziomie 60,5 mln EUR. Na dzień zamknięcia Spółka spłaciła kredyty bankowe na kwotę 32,5 mln EUR.
- Kontynuacja wprowadzania się najemców do projektu Warsaw HUB przy Rondzie Daszyńskiego w warszawskim COB (+/- 118 600 m² powierzchni przeznaczonej na wynajem, rozmieszczonej w 3 budynkach wieżowych umieszczonych na podium, oferujących unikalne połączenie powierzchni biurowej i handlowej, z uzupełniającymi się funkcjami i udogodnieniami). Ogólny wskaźnik powierzchni wynajętej wynosi obecnie +/- 87%. Powierzchnie biurowe, handlowe, centrum konferencyjne i hotele w kompleksie Warsaw HUB otrzymały w 2021 roku certyfikat WELL Health-Safety Rating.
- Zakończenie prac budowlanych w projekcie Warsaw UNIT (+/- 59 000 m² powierzchni biurowej w warszawskim COB, obejmującej 46 kondygnacji i 400 miejsc parkingowych) w marcu 2021 r. Pozwolenie na użytkowanie zostało uzyskane 24 marca 2021 r. Pierwsi najemcy już się wprowadzili, a obecny wskaźnik powierzchni wynajętej wynosi ok. 60%.
- Rozpoczęcie prac budowlanych w warszawskim projekcie The Bridge (projekt biurowy o łącznej powierzchni biurowej i handlowej ok. 52 800 m²) na Placu Europejskim w Warszawie.
- Bliskie ukończenie prac budowlanych w ramach projektu mieszkaniowego Flisac (+/- 5 700 m² powierzchni mieszkalnej i ok. 980 m² powierzchni handlowej na parterze, w tym dwupoziomowy parking podziemny) zlokalizowanego na warszawskim Powiślu. W czerwcu 2021 roku uzyskano pozwolenie na użytkowanie, a następnie rozpoczęto przekazywanie lokali. Obecnie ok. 95% dostępnej powierzchni zostało już (przed)sprzedane.

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

W pierwszej połowie 2021 r. miały miejsce następujące po sobie cykle pozytywnych i negatywnych zmian związanych z pandemią COVID-19. Na początku 2021 r. władze państw europejskich podtrzymywały restrykcyjne środki mające na celu opanowanie kryzysu zdrowotnego związanego z COVID-19. Po rozpoczęciu szczepień rządy złagodziły obostrzenia, przywracając życie gospodarcze do (nowej) normalności. Ghelamco nadal koncentruje się na zdrowiu i bezpieczeństwie swoich pracowników, wykonawców, klientów i innych interesariuszy, jednocześnie dbając o zabezpieczenie swojej działalności i zapewnienie ciągłości działalności. Biorąc pod uwagę obowiązkową lub strukturalną ewolucję w zakresie pracy z domu, Spółka w pierwszym półroczu 2021 r. nie tylko nie odnotowała spadku popytu na powierzchnie biurowe, lecz nawet odnotowała jego wzrost. Dlatego pandemia COVID-19 tylko w niewielkim stopniu wpłynęła na działalność i wyniki w I połowie 2021 r., co świadczy o skuteczności przyjętej strategii oraz podjętych wysiłków.

Na koniec pierwszego półrocza 2021 roku Spółka wykazała zysk netto w wysokości 65 959 tys. EUR. Stawiając w dalszym ciągu na zrównoważony rozwój w ramach realizowanych projektów (m.in. na innowacje techniczne i środowiskowe), Spółka koncentrowała się w minionym półroczu na działalności deweloperskiej i handlowej prowadzonej na swoich głównych rynkach. W bieżącym okresie Spółka ponownie dokonywała istotnych inwestycji w szereg dotychczasowych projektów (głównie Warsaw UNIT i the Bridge) co pozwoliło na wygenerowanie istotnej wartości dodanej w obecnym portfelu projektów. Ponadto Spółka z powodzeniem sprzedała inwestorowi zewnętrznemu znaczący projekt, którego realizacja została zakończona. W rezultacie suma bilansowa wzrosła do poziomu 1 832 523 tys. EUR, a kapitał własny do 983 565 tys. EUR. Na dzień 30 czerwca 2021 roku współczynnik wypłacalności wynosi 53,7%¹ (wobec 53,1% na koniec 2020 roku).

Działalność developerska realizowana w Polsce w pierwszej połowie 2021 r. koncentrowała się głównie na:

- Zakończeniu prac budowlanych w ramach projektu biurowego **Warsaw UNIT** oferującego ok. 59 000 m² powierzchni biurowej na 46 piętrach oraz 400 miejsc parkingowych przy Rondzie Daszyńskiego. Pozwolenie na użytkowanie zostało uzyskane pod koniec marca 2021 r. Prace wykończeniowe i instalacyjne dla najemców są obecnie realizowane równolegle z wprowadzaniem się najemców. Ponadto projekt Warsaw UNIT jest pierwszym projektem w Polsce, który uzyskał certyfikat WELL v2 Core and Shell, potwierdzający najwyższą jakość projektowania budynków pod kątem ochrony zdrowia, wygody i komfortu pracowników. Warsaw UNIT jest również pierwszym na rynku projektem wyposażonym w rozwiązania antypandemiczne, pozwalające zapobiegać sytuacjom kryzysowym lub reagować w przypadku ich wystąpienia.
- Kontynuacji prac budowlanych przy projekcie **The Bridge** (obejmującym budowę nowego biurowego budynku wieżowego o powierzchni ok. 47 500 m² oraz renowację istniejącego biurowca o powierzchni ok. 5 300 m²). Rozpoczęcie procesu komercjalizacji planowane jest na IV kwartał 2021 r.
- Finalizacji 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 na warszawskim Powiślu. W dniu 9 czerwca 2021 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie obiektu, po

¹ Sposób obliczenia: kapitał własny/suma aktywów * 100

zakończeniu ostatecznych inspekcji przeprowadzanych przez odpowiednie służby. Obecnie trwa proces przekazywania lokali nabywcom. Dotychczasowa komercjalizacja projektu przebiega pomyślnie, ponieważ obecnie ok. 95% dostępnej powierzchni zostało (przed)sprzedane.

- Dalszych prac budowlanych w ramach I etapu projektu **GROEN** w Konstancinie, który oferować będzie ok. 7 500 m² powierzchni mieszkalnej (48 lokali). Proces komercjalizacji zakończył się sukcesem, a wskaźnik przedsprzedaży wyniósł 100%. Obecnie rozpoczęła się również komercjalizacja II etapu (oferującego kolejne 8 700 m² powierzchni mieszkalnej (48 lokali)).
- Kontynuacji prac budowlanych w ramach projektu **Kreo** przy ul. Wadowickiej w Krakowie (9-piętrowy budynek biurowy, który ma obejmować ok. 23 700 m² powierzchni biurowej z funkcją handlową na parterze i 325 miejsc parkingowych) oraz projektu **Craft** (ok. 26 000 m² powierzchni biurowej z 240 miejscami postojowymi w garażu podziemnym) przy ul. Ściegiennego w Katowicach. Projekt znajduje się w niedalekiej odległości od dworca kolejowego, w najbliższym otoczeniu znajdują się projekty handlowe, mieszkaniowe i przemysłowe.

Ghelamco jest nadal świadoma wyzwań i trudności, z jakimi mogą borykać się niektórzy z jej klientów i uważnie monitoruje sytuację. Pomimo tych niepewnych okoliczności Ghelamco udało się utrzymać wskaźnik powierzchni wynajętej dla oddanego do użytku projektu Wołoska 24 (+/- 23 200 m²) oraz dla projektu handlowego Vogla (+/- 5 200 m²) na poziomie, odpowiednio, 97% i 100%.

W przypadku projektu Warsaw HUB (+/- 118 600 m²) podpisano umowy najmu na około 102 085 m² (poziom wynajęcia powierzchni z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia wynosi około 86,5%). Spółka jest w trakcie zaawansowanych negocjacji z potencjalnymi najemcami dla nadal dostępnej powierzchni handlowej i biurowej. Ponadto w przypadku projektu Warsaw UNIT (+/- 59 000 m²) wskaźnik powierzchni wynajętej wynosi obecnie ok. 60% (również z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia).

W odniesieniu do transakcji zbycia, w dniu 23 kwietnia 2021 r. Spółka sprzedała projekt Wołoska 24 (23 250 m² powierzchni biurowej zlokalizowanej na warszawskim Mokotowie) na rzecz czeskiego inwestora instytucjonalnego ZFP Investments. Sprzedaż udziałów została dokonana w oparciu o wartość transakcyjną wynoszącą 60,5 mln EUR. W momencie sprzedaży projektu dokonano spłaty kredytu bankowego związanego z tym projektem (32,5 mln EUR).

Najważniejsze dane liczbowe (w tys. EUR)

Wyniki	30/06/2021	30/06/2020
Wynik na działalności operacyjnej	77 226	105 064
Zysk za okres	65 959	85 455
Udział grupy w Zysku za okres obrotowy	66 294	85 455
Bilans	30/06/2021	31/12/2020
Aktywa razem	1 832 523	1 734 117
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 254	39 163
Zadłużenie finansowe netto ²	693 230	669 479
Kapitał własny razem	983 565	920 240

Przychody za pierwsze półrocze 2021 r. wyniosły 33 044 tys. EUR i obejmowały głównie przychody ze sprzedaży mieszkań w projekcie Foksal (7 257 tys. EUR) i projekcie Flisac (12 190 tys. EUR) oraz przychody z tytułu najmu (13 597 tys. EUR, głównie z projektu biurowego Wołoska 24, projektu handlowego Plac Vogla i projektu Warsaw HUB). Wzrost sprzedaży mieszkań w stosunku do roku poprzedniego wynika z realizacji projektów Foksal i Flisac.

² Obliczane w następujący sposób: oprocentowane kredyty i pożyczki/suma aktywów

Przychody związane ze sprzedanymi mieszkaniami zostały ujęte w oparciu o podpisane przez nabywców protokoły przekazania. Względny wzrost przychodów z najmu w stosunku do roku ubiegłego związany jest głównie z oddaniem do użytku kompleksu Warsaw HUB w II połowie 2020 r. oraz późniejszym wprowadzeniem się nowych najemców, co w pełni wpłynęło na przychody z najmu w bieżącym okresie.

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych (w budowie) wzrosła z poziomu 1 061 655 tys. EUR na koniec 2020 roku do 1 121 009 tys. EUR na koniec czerwca 2021 roku. Na wzrost ten złożyły się następujące elementy: nakłady poniesione w bieżącym okresie (34 748 tys. EUR), korekty wartości godziwej (69 006 tys. EUR), sprzedaż projektu Wołoska 24 (-56 080 tys. EUR), różnice kursowe (13 392 tys. EUR) oraz wpływ zmiany stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania ujętych zgodnie z MSSF 16 „Leasing” (-1 712 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 2021 r. wynosi 77 226 tys. EUR, a zysk netto za ten okres zamyka się kwotą 65 959 tys. EUR.

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie zmniejszył się o 7 517 tys. EUR do poziomu 70 858 tys. EUR. Spadek ten wynika głównie z ujęcia sprzedaży (i związanych z nią kosztów sprzedaży) w związku z oddaniem do użytkowania budynków Foksal (55 wysokiej klasy apartamentów, z których 63% zostało sprzedanych do połowy 2021 r.) oraz Flisac (6 680 m² apartamentów i powierzchni handlowej, z których 95% zostało przedsprzedanych do połowy 2021 r.).

W tym okresie Spółce była w stanie pozyskać nowe kredyty bankowe i zwiększyć zaangażowanie z tytułu posiadanych linii kredytowych na łączną kwotę 24 103 tys. EUR. Z drugiej strony w wyniku spłat na kwotę 33 266 tys. EUR, łączna kwota kredytów bankowych do spłaty wynosi 367 764 tys. EUR (wobec 376 927 tys. EUR na koniec 2020 r.). Spłaty w bieżącym okresie związane są głównie ze sprzedażą projektu Wołoska 24, która miała miejsce w kwietniu. Ponadto Spółka posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji (w ramach emisji publicznych i prywatnych) w wysokości 291 155 tys. EUR, pożyczek od podmiotów powiązanych w wysokości 8534 tys. EUR oraz pozostałych pożyczek od podmiotów niepowiązanych w wysokości 37 892 tys. EUR. Ponadto zobowiązanie z tytułu leasingu, które zostało ujęte zgodnie z MSSF 16 „Leasing”, wynosi 22 139 tys. EUR. Uwzględniając powyższe zobowiązania wskaźnik dźwigni² wynosi 40%.

Informacje ogólne

W Polsce Spółka przede wszystkim utrzymała swój obecny bank ziemi.

Jak wspomniano, Spółka dokonała dalszych inwestycji głównie w realizację projektu Warsaw UNIT, w przypadku którego pozwolenie na użytkowanie uzyskano pod koniec marca 2021 r., a obecnie trwają prace wykończeniowe i wyposażeniowe.

Ponadto kontynuowane były prace budowlane w ramach projektu The Bridge (nowy wieżowiec biurowy o powierzchni ok. 47 500 m²), które znajdują się na zaawansowanym etapie. Ponadto zakończono prace budowlane w projekcie mieszkaniowym Flisac na Powiślu. W czerwcu 2021 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie, a obecnie trwa przekazywanie lokali nabywcom. Zgodnie z planem kontynuowano również prace budowlane w ramach I etapu projektu mieszkaniowego Groen w Konstancinie.

Ponadto kontynuowano zgodnie z planem prace budowlane w ramach projektu biurowego Kreo w Krakowie oraz projektu biurowego Craft w Katowicach.

(Przed)najem i zajęcie powierzchni w projektach:

- Projekt Wołoska 24 (+/- 23 250 m² powierzchni biurowej) na warszawskim Mokotowie był wynajęty w 97% w momencie oddania do użytkowania w kwietniu 2021 roku.
- Oddany do użytku park handlowy Plac Vogla został wynajęty w 100%.
- W przypadku oddanego do użytkowania projektu Warsaw HUB (ok. 118 600 m²) wskaźnik powierzchni wynajętej na koniec czerwca 2021 r. wynosi 86,5%, natomiast w odniesieniu do wciąż dostępnych powierzchni handlowych i biurowych prowadzone są zaawansowane negocjacje z potencjalnymi najemcami.
- Dla projektu Warsaw UNIT, zlokalizowanego przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie, podpisano umowy najmu na ok. 35 700 m², co daje wskaźnik powierzchni wynajętej na poziomie ok. 60% (z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia).
- W lipcu 2021 roku, po zakończeniu okresu, podpisana została pierwsza umowa najmu +/- 2 300 m² z najemcą w ramach projektu Craft w Katowicach.

Zbycia i/lub przychody:

- Przychody za bieżący okres dotyczyły głównie sprzedaży mieszkań w projektach Foksal i Flisak, w związku z przekazaniem sprzedanych mieszkań nabywcom, oraz przychodów z czynszów, które są głównie uzyskiwane z projektów Warsaw HUB, Wołoska 24 i Plac Vogla.
- W kwietniu 2021 roku projekt biurowy Wołoska 24 na warszawskim Mokotowie został sprzedany na rzecz ZFP Investments. Sprzedaż udziałów została dokonana w oparciu o bazową wartość transakcyjną wynoszącą 60,5 mln EUR.

Perspektywy

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

W drugiej połowie 2021 roku Spółka będzie kontynuowała realizację swoich ambicji w zakresie zrównoważonego wzrostu. Ponadto będzie ona uważnie monitorować poszczególne etapy rozwoju tych rynków nieruchomości i ich segmentów, na których jest obecna, 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 może mieć wpływ na część bieżących i planowanych transakcji dotyczących nieruchomości i/lub transakcji finansowych. Ryzyko, o którym mowa, jest ograniczane w maksymalnym stopniu poprzez prowadzenie otwartych rozmów z kontrahentami 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 2020 r. wg MSSF, istnieją również w 2021 r. i są uważnie zarządzane i monitorowane przez kierownictwo Spółki.

Dodatkowe informacje na temat szczególnego ryzyka związanego z kryzysem wynikającym z pandemii COVID-19 znajdują się również w notcie 1 „Podstawa sporządzenia”.

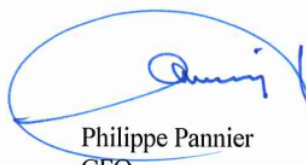
Declaration in accordance with Art. 13 of the Belgian Royal Decree of 14 November 2007

The Management, acting in the name of and on behalf of GRANBERO HOLDINGS LTD, attest that to the best of their knowledge,

- the interim condensed financial statements are prepared in accordance with applicable accounting standards and give, in all material respect, a true and fair view of the consolidated assets and liabilities, financial position and consolidated results of the Group and of its subsidiaries included in the consolidation for the six month period;
- the interim financial management report, in all material respect, gives a true and fair view of all important events and significant transactions with related parties that have occurred in the first six month period and their effects on the interim financial statements, as well as an overview of the most significant risks and uncertainties we are confronted with for the remaining six months of the financial year.



Paul Gheysens
CEO & Managing Director
Ieper
28/09/2021



Philippe Pannier
CFO
Ieper
28/09/2021

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 powiązanymi, 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
Dyrektor Generalny i Dyrektor Zarządzający
Ieper
28/09/2021

Philippe Pannier
Dyrektor Finansowy
Ieper
28/09/2021



Informacje na temat Grupy 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, brytyjskim i polskim, 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 2021 r.

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

	Nota	30/06/2021	30/06/2020
Przychody	6	33 044	14 295
Pozostałe przychody operacyjne	7	4 641	996
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie		-14 128	-9 814
Koszty świadczeń pracowniczych		-679	-689
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		-32	-42
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	7	69 006	103 821
Pozostałe koszty operacyjne	7	-14 626	-3 503
Wynik na działalności operacyjnej		77 226	105 064
Przychody finansowe	8	19 168	5 969
Koszty finansowe	8	-13 182	-8 755
Zysk przed opodatkowaniem		83 212	102 278
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego	9	-17 253	-16 823
Zysk za okres		65 959	85 455
Przypadający na			
Akcjonariuszy Spółki		66 294	85 455
Udziały niekontrolujące		-335	

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

	30/06/2021	30/06/2020
Zysk za okres	65 959	85 455
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-2 634	4 561
Pozostałe		-500
Pozostałe niepodlegające przeklasyfikowaniu całkowite dochody za okres	-2 634	4 061
Całkowite dochody za okres razem	63 325	89 516
Przypadające na		
Akcjonariuszy Spółki	63 660	89 516
Udziały niekontrolujące	-335	

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

		30/06/2021	31/12/2020
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	1 121 009	1 061 655
Rzeczowe aktywa trwałe		219	227
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach		0	0
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	11	401 801	365 314
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 068	3 500
Pozostałe aktywa finansowe	11	239	233
Aktywa trwałe razem		1 527 336	1 430 929
Aktywa obrotowe			
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	3	70 858	78 375
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11	200 075	185 451
Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	199
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	3	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	34 254	39 163
Aktywa obrotowe razem		305 187	303 188
AKTYWA RAZEM		1 832 523	1 734 117

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

		30/06/2021	31/12/2020
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		11 215	13 849
Zyski zatrzymane		474 589	408 294
		981 774	918 113
Udziały niekontrolujące		1 791	2 127
		983 565	920 240
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM			
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty i pożyczki	5, 11	625 738	628 446
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		78 444	61 680
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		7 984	7 747
Rezerwy długoterminowe		0	0
		712 166	697 873
Zobowiązania długoterminowe razem			
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11	33 123	33 878
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku		1 923	1 930
Oprocentowane kredyty i pożyczki	5, 11	101 746	80 196
Rezerwy krótkoterminowe		0	0
		136 792	116 004
Zobowiązania krótkoterminowe razem			
		848 958	813 877
Zobowiązania razem			
		1 832 523	1 734 117
PASYWA RAZEM			

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (w tys. EUR)

	Nota	30/06/2021	30/06/2020
Działalność operacyjna			
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		83 212	102 278
<i>Korekty:</i>			
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	4, 8	-69 006	-103 821
- Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		32	42
- Wynik netto ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	8	387	0
- Zmiana stanu rezerw / odpisów aktualizujących wartość zapasów		0	0
- Koszty z tytułu odsetek netto	9	2 510	-4 918
- Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
- Zmiana stanu zapasów obejmujących proj. dew.		8 423	3 969
- Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		-8 621	-2 922
- Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		-922	-7 136
- Zmiana wyceny instrumentów pochodnych do wartości rynkowej (MTM)		0	0
- Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych		237	7 239
- Inne pozycje niepieniężne		-185	34
Zapłacony podatek dochodowy	10	-870	-278
Zapłacone odsetki (*)	9	-10 296	-1 446
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		4 901	-6 959
Działalność inwestycyjna			
Odsetki otrzymane	9	1 295	1 157
Zakup rzeczowych aktywów trwałych		-24	73
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	4	-27 478	-82 081
Odsetki aktywowane w nieruchomościach inwestycyjnych (zapłacone)	4	-5 406	-10 457
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych / aktywów przeznaczonych do sprzedaży	4	55 656	
Wydatki netto z tytułu przejęcia jednostek zależnych			
Wpływy/wydatki z tytułu pozostałych aktywów finansowych długoterminowych		-36 492	-2 614
Wpływy/wydatki z tytułu transakcji dotyczących udziałów niekontrolujących (NCI)			
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		-12 449	-93 922

Działalność finansowa			
Wpływy z kredytów i pożyczek	5	103 779	142 321
Spłata kredytów i pożyczek	5	-89 551	-39 752
Podwyższenie kapitału		0	0
Dywidendy wypłacone			
Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej		14 228	102 569
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		6 680	1 688
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		39 163	64 539
Wpływ zmian kursów walut w krajach spoza strefy euro		-11 589	11 161
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		34 254	77 388

(*): Odsetki aktywowane bezpośrednio w nieruchomości inwestycyjnej nie zostały uwzględnione (2021: 5 406 tys. EUR; 2020: 10 457 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 rezerwowý z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych	Zyski zatrzymane		
Stan na 1 stycznia 2020 r.	495 970	3 215	310 668	11	809 864
Przewalutowanie (różnice kursowe z przeliczenia)		4 563			4 563
Zysk/(strata) za okres			85 455	0	85 455
Wypłata dywidendy					0
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących				0	0
Zmiana zakresu konsolidacji			-500		-500
Pozostałe			10		10
Stan na 30 czerwca 2020 r.	495 970	7 778	395 633	11	899 392
Stan na 1 stycznia 2021 r.	495 970	13 849	408 294	2 127	920 240
Przewalutowanie (różnice kursowe z przeliczenia)		-2 634			-2 634
Zysk/(strata) za okres			66 294		66 294
Wypłata dywidendy					0
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących				-335	-335
Zmiana zakresu konsolidacji					0
Pozostałe			1	-1	0
Stan na 30 czerwca 2021 r.	495 970	11 215	474 589	1 791	983 565

Informacje dodatkowe do skróconego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2021 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 2020 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 2021 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 28 września 2021 r.

Nowe interpretacje i standardy, które obowiązują od roku 2021 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 Warsaw HUB, Warsaw UNIT, Foksal i Flisac) dla najemców Ghelamco lub właścicieli (dot. projektów Flisac i Foksal).
- Niższy popyt na powierzchnie biurowe i/lub zmienione oczekiwania najemców dotyczące środowiska pracy: Ghelamco jest świadome, że kryzys może przyspieszyć zmiany w sposobie użytkowania i zapotrzebowaniu na powierzchnie biurowe. W tym zakresie oczekuje się, że w ofercie powierzchni biurowych szczególną uwagę należy zwrócić na elastyczność (uwzględnienie pracy zdalnej), dystans społeczny i zdrowie (wentylacja, klimatyzacja z wyciągiem powietrza itd.). Ghelamco zawsze koncentrowało się na badaniach i rozwoju oraz innowacjach w celu zapewnienia realizacji projektów najwyższej jakości, dostosowania się do ciągłych zmian oczekiwań lub potrzeb w zakresie komfortu, zdrowia, elastyczności, bezpieczeństwa itd. Ghelamco wprowadziło koncepcję co-workingu, zapewniając klientom dużą elastyczność w zakresie potrzebnej powierzchni biurowej, sal konferencyjnych, czasu trwania umowy najmu, powiązanych usług i wyposażenia. Ponadto znaczna część projektów deweloperskich, które są obecnie w budowie lub w przygotowaniu, jest już wynajęta (Warsaw UNIT w ok. 58%). Z kolei zrealizowany projekt HUB jest wynajęty w ok. 86,5%. Kierownictwo Ghelamco jest przekonane, że wysoka jakość nieruchomości będzie nadal atrakcyjna dla najemców i inwestorów.

- Trudności finansowe najemców związane z prowadzoną przez nich działalnością, które mogą mieć wpływ na przychody i przepływy pieniężne Spółki: najemcy Ghelamco to głównie renomowane i wiarygodne podmioty krajowe i międzynarodowe. Nie odnotowano dotychczas znaczących wypowiedzeń umów najmu ani ulg czynszowych przyznanych najemcom, nie stwierdzono również istotnych zaległości czynszowych. Przychody Ghelamco uzyskiwane od najemców na dzień 30 czerwca 2021 r. stanowią +/- 41% łącznych przychodów.
- Wycena nieruchomości inwestycyjnych oraz zapasów obejmujących projekty deweloperskie:
 - o Nieruchomości inwestycyjne: W odniesieniu do portfela Spółki ujęto dodatnie korekty wartości godziwej netto. Główne korekty wartości godziwej zostały dokonane w odniesieniu do projektów Warsaw HUB (+16 068 tys. EUR), Warsaw UNIT (+45 607 tys. EUR) oraz The Bridge (dawniej Bellona Tower) (+7 946 tys. EUR), w wyniku prowadzonych w bieżącym okresie działań deweloperskich i handlowych, nieznacznie skompensowanych ujemną korektą wartości godziwej (-0,6 mln EUR) w odniesieniu do pozostałych projektów, w stopniu odzwierciedlającym wpływ COVID-19 na główne parametry wyceny (głównie stopy zwrotu).
 - o Zapasy obejmujące projekty deweloperskie prace budowlane, sprzedaż lokali mieszkalnych oraz planowane prace deweloperskie w odniesieniu do zapasów obejmujących projekty deweloperskie nie zostały znacząco zakłócone przez pandemię COVID-19. Według analizy przeprowadzonej przez kierownictwo, nie ma potrzeby dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości w celu obniżenia kosztu zapasów obejmujących projekty deweloperskie do poziomu wartości netto możliwej do uzyskania na dzień 30 czerwca 2021 r.
- Pozwolenia: Uzyskiwanie niezbędnych zezwoleń administracyjnych w 2020 r. i pierwszej połowie 2021 r. było utrudnione z powodu ograniczeń w działalność urzędów spowodowanych pandemią COVID-19. Ryzyko, o którym mowa, jest ograniczane w maksymalnym stopniu poprzez prowadzenie otwartych rozmów ze stronami, których dotyczy.
- Mniej łatwy dostęp do finansowania i/lub wyższe stopy procentowe wymagane przez banki i rynki finansowe, z potencjalnym wpływem na płynność: Dostępność kredytów w 2020 i 2021 r. istotnie się zmniejszyła – banki w odpowiedzi na wysoką zmienność otoczenia zaostrzyły kryteria przyznawania kredytów. Ryzyko, o którym mowa, jest ograniczane w maksymalnym stopniu poprzez prowadzenie otwartych rozmów ze stronami, których dotyczy. Mimo to, Ghelamco posiada obecnie bardzo zróżnicowane źródła finansowania, obejmujące różne rodzaje instrumentów: kredyty bankowe, obligacje oraz inne instrumenty finansowania typu mezzanine. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu obligacji w kwocie 284,4 mln PLN są pokrywane głównie poprzez zastrzeżenie aktualnie dostępnych środków oraz refinansowanie w drodze nowych emisji obligacji w I połowie 2021 roku. Krótkoterminowe kredyty bankowe dotyczą kredytów, które są spłacane z wpływów z czynszu i/lub ze sprzedaży mieszkań. W lipcu 2021 r. kredyt bankowy dla projektu HUB został refinansowany i zwiększony z 245 mln EUR do 312,5 mln EUR. Na dzień 30 czerwca 2021 r. potrzeby finansowe Ghelamco w odniesieniu do realizowanych projektów są zaspokojone w wystarczającym stopniu. Biorąc pod uwagę solidny portfel projektów w przygotowaniu, kierownictwo w dalszym ciągu ściśle monitoruje wskaźniki dźwigni finansowej i wypłacalności zgodnie z umowami kredytowymi, poszukując najbardziej optymalnego finansowania swoich zobowiązań do zakupu i bieżących projektów deweloperskich, a także harmonogramy realizacji projektów. Na dzień 30 czerwca 2021 roku Spółka spełniała warunki określone 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 2020 r. oraz – we właściwym zakresie – z nowymi interpretacjami i standardami obowiązującymi od 2021 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.

	30/06/2021	31/12/2020
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	70 858	78 375
Materiały		
Produkty gotowe		
	70 858	78 375

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie zmniejszył się w porównaniu z końcem poprzedniego roku o 7 517 tys. EUR. Główne zmiany dotyczyły:

- stanu projektu Foksal (-6 008 tys. EUR do 17 476 tys. EUR) w związku z przekazaniem projektu do użytkowania i związanym z tym ujęciem (sprzedaży i) kosztu własnego sprzedaży;
- projektu Flisac (-4 833 tys. EUR do 16 184 tys. EUR) w związku z przekazaniem projektu do użytkowania i związanym z tym ujęciem (sprzedaży i) kosztu własnego sprzedaży;

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 (3 874 tys. EUR na dzień 30 czerwca 2021 r.) zgodnie z MSSF 16.

4. Nieruchomości inwestycyjne (w budowie)

Stan na 31 grudnia 2020 r.	1 061 655
Nabywanie nieruchomości	
Nabywanie poprzez połączenie jednostek gospodarczych	
Późniejsze nakłady	34 748
Przeniesienia	
- Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	
- Pozostałe przeniesienia	
Korekta do wartości godziwej przez wynik finansowy	69 006
Zbycia	-56 080
Różnice kursowe z przeliczenia	13 392
pozostałe	-1 712
Stan na 30 czerwca 2021 r.	1 121 009

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, wyceny dla działalności hotelarskiej zostały sporządzone z uwzględnieniem „istotnej niepewności wyceny”, określonej przez standardy RICS. W związku z tym wymagany jest niższy poziom pewności i większa ostrożność w odniesieniu do uzyskanych wycen projektów hotelowych, niż miałyby to miejsce w normalnych warunkach rynkowych. W celu uniknięcia wątpliwości, niniejsza nota objaśniająca, w tym oświadczenie o „istotnej niepewności” w odniesieniu do projektów hotelowych, nie oznacza, że odnośne wyceny nie mogą być wiarygodne.

Spółka celowa (SPV)	Nazwa handlowa	Wycena	Kat.	30/06/2021	31/12/2020
				tys. EUR	tys. EUR
Apollo Invest Sp. z o.o	The Warsaw UNIT	JLL	C/D	250 595	181 094
Postępu SKA	Postępu Business Park	KNF	B	7 166	7 090
HUB SKA	The HUB	KNF	D	554 234	526 798
Sobieski SKA	Sobieski Tower	BNP	B	36 274	35 095
Market SKA	Mszczonów Logistics	Man	A	2 787	2 770
SBP SKA	Synergy Business Park, Wrocław	JLL	B	23 645	23 459
Isola SKA	The Bridge i budynek Bellona	BNP	C/D	53 327	40 700
Sigma SKA	Wola project (dawniej Chopin + Stixx)	Savills	B/D	48 903	46 510
Vogla SKA	Plac Vogla	Savills	D/A	16 600	15 700
Dahlia SKA	Wołoska 24	n/d	n/d	0	56 080
Synergy SKA	Craft (Katowice)	JLL	C	3 500	3 600
Azira SKA	Nowe Soho (Łódź)	BNP	C	28 173	27 199
Estima SKA	Kreo (Wadowicka Kraków)	BNP	C	11 158	10 272
Prima Bud Sp. z o.o.	Łomianki	Man	D/A	4 713	4 523
Abisal	Grunt	Cresa	A	24 700	25 000
Unique SKA	Pl. Grzybowski	KNF	B	36 969	35 788
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		Man	n/d	18 265	19 977
RAZEM:				1 121 009	1 061 655

Legenda: KNF = Knight Frank, JLL= Jones Lang Lasalle, 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 4,25% do 7,85% dla projektów polskich w zależności od specyfiki, charakteru i lokalizacji obiektu (wobec 4,35% do 8,50% na 31 grudnia 2020 r.).

W bieżącym okresie projekt Wołoska 24 na warszawskim Mokotowie został sprzedany z dniem 23 kwietnia 2021 roku czeskiemu inwestorowi instytucjonalnemu ZFP Investments. Projekt składa się z budynku biurowego i części usługowej na parterze, o powierzchni ok. 23.250 m² wraz z parkingiem podziemnym. W momencie sfinalizowania sprzedaży wskaźnik obłożenia projektu wynosił 97%. Wartość nieruchomości w transakcji została ustalona na 60,5 mln EUR. Ponieważ wartość bilansowa (godziwa) na koniec 2020 r. była prawie równa wartości sprzedaży netto, wynik ze zbycia w bieżącym okresie jest nieistotny. Na moment zawarcia transakcji kredyty bankowe zostały spłacone na kwotę 32,5 mln EUR.

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

	30/06/2021	31/12/2020
Długoterminowe		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	361 092	363 122
Inne kredyty i pożyczki – Obligacje	231 621	225 656
Inne kredyty i pożyczki – pozostałe	12 462	18 364
Zobowiązania z tytułu leasingu	20 563	21 304
	625 738	628 446
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	6 672	13 805
Inne kredyty i pożyczki – Obligacje	59 534	28 737
Inne kredyty i pożyczki – pozostałe	33 964	36 013
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 576	1 641
	101 746	80 196
RAZEM	727 484	708 642

5.1 Kredyty i pożyczki bankowe (367 764 tys. EUR, w tym długoterminowe: 361 092 tys. EUR, krótkoterminowe: 6 672 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 24 103 tys. EUR oprocentowanych wg stawek EURIBOR i WIBOR. Z drugiej strony dokonano spłat (i/lub refinansowania) na kwotę 33 266 tys. EUR, bez uwzględnienia przedłużenia szeregu kredytów i pożyczek. Spłaty w bieżącym okresie związane są głównie ze sprzedażą projektu Wołoska 24, która miała miejsce w kwietniu.

Pozyskując finansowanie dłużne dla swoich (większych) projektów, Spółka każdorazowo negocjuje umowy długoterminowe z bankami. Zgodnie z tymi umowami bank dokonuje konwersji kredytów na zakup gruntów na

kredyty rozwojowe (dodatkowe ok. 2-4 lata) oraz kredytów rozwojowych na kredyty inwestycyjne (najczęściej 5-letnie) po spełnieniu uprzednio uzgodnionych warunków.

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

Jeśli chodzi o krótkoterminowe kredyty bankowe o ograniczonej kwocie, które nie zostały spłacone, należy dodać, że w drugiej połowie 2021 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 44% niespłaconych długoterminowych kredytów bankowych przypada w okresie 3 lat, natomiast termin spłaty pozostałych 56% kredytów jest dłuższy niż 5 lat.

Krótko po zakończeniu okresu, w lipcu 2021 roku Spółka z sukcesem dokonała refinansowania finansowania projektu Warsaw HUB (245 mln EUR) na łączną kwotę 312,5 mln EUR z Aareal Bank AG. Kredyt budowlany udzielony początkowo przez konsorcjum polskich banków został spłacony 28 lipca 2021 roku.

5.2 Inne kredyty i pożyczki: Obligacje (291 155 tys. EUR, w tym długoterminowe: 231 621 tys. EUR, krótkoterminowe: 59 534 tys. EUR).

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

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

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 bieżącym okresie spółka dokonała wykupu obligacji pozostających w obiegu (częściowo w ramach wcześniejszego wykupu, a częściowo w dniu zapadalności) za łączną kwotę 254 591 tys. PLN.

W dniu 10 czerwca 2021 r. Ghelamco Invest Sp. z o.o. ustanowiło nowy Program Emisji Obligacji (numer X) na maksymalną kwotę 200 000 tys. PLN, dopuszczający zarówno oferty publiczne, jak i emisje prywatne obligacji w celu finansowania projektów inwestycyjnych.

Łączne saldo obligacji pozostających w obiegu na dzień bilansowy (291 155 tys. EUR) odpowiada wartości emisji (1 347 771 tys. PLN) pomniejszonej o skapitalizowane koszty emisji, które są amortyzowane przez okres ważności obligacji.

Po zakończeniu okresu (w dniu 16 lipca 2021 roku) Spółka wyemitowała obligacje w ramach swojego nowego programu (numer X) na kwotę 30 000 tys. PLN (seria PW1). Obligacje te zostały wyemitowane na okres 4 lat i są oprocentowane według stawki WIBOR 6 miesięcy + 5,0%. 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.

5.3 Inne kredyty i pożyczki: Pozostałe (46 426 tys. EUR, w tym długoterminowe: 12 462 tys. EUR, krótkoterminowe: 33 964 tys. EUR).

Pozostałe inne kredyty i pożyczki pozostałe do spłaty obejmują głównie długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych (8 534 tys. EUR) oraz kilka pożyczek krótkoterminowych od podmiotów niepowiązanych (37 892 tys. EUR).

5.4 Zobowiązania z tytułu leasingu (22 139 tys. EUR, w tym długoterminowe: 20 563 tys. EUR, krótkoterminowe: 1 576 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 2021 r. nie miały miejsca żadne opóźnienia w płatnościach ani naruszenia warunków umów kredytowych. Zabezpieczenie kredytów bankowych stanowią m.in. projekty budowlane prowadzone przez Spółkę, w tym grunty oraz roboty w toku, zastaw na udziałach w spółce celowej itp. 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
1/01/2020	20 677	3 295	23 972
Zwiększenie (nowe)	1 524	95	1 619
Zmniejszenie	0	-48	-48
Aktualizacja wyceny	-629	-118	-747
Różnice kursowe	-1 597	-254	-1 851
31/12/2020	19 977	2 968	22 945

Zwiększenie (nowe)	259	936	1 195
Zmniejszenie	-1 579	-2	-1 581
Aktualizacja wyceny	-807	-90	-897
Różnice kursowe	415	62	477
30/06/2021	18 265	3 874	22 139

Zobowiązania z tytułu leasingu ujęte zgodnie z MSSF 16			
	Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	Razem
1/01/2020	21 787	2 185	23 972
Zwiększenie (nowe)	1 549	71	1 620
Spłata	0	-811	-811
Zmniejszenie	-48	0	-48
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu (*)	63	0	63
Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term.	-364	364	0
Różnice kursowe	-1 683	-168	-1 851
31/12/2020	21 304	1 641	22 945
Zwiększenie (nowe)	1 123	73	1 196
Spłata	0	-768	-768
Zmniejszenie	-1 581	0	-1 581
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu (*)	-130	0	-130
Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term.	-596	596	0
Różnice kursowe	443	34	477
30/06/2021	20 563	1 576	22 139

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

Wszystkie kwalifikujące się umowy leasingowe zostały ujęte jako aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz odpowiadające im zobowiązania z tytułu leasingu. Zastosowana krańcowa stopa procentowa w przypadku działalności w Polsce wynosi 7,7%. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wycenia się w wartości godziwej, na którą składa się wartość bieżąca początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu.

7. Przychody

Rozróżnia się następujące źródła przychodów:

Przychody pochodzą głównie z następujących źródeł:

	30/06/2021	30/06/2020
Sprzedaż inwestycji mieszkaniowych	19 447	11 326
Przychody z najmu	13 597	2 969
PRZYCHODY OGÓŁEM	33 044	14 295

Wzrost sprzedaży inwestycji mieszkaniowych jest związany z przekazaniem do użytku sprzedanych lokali mieszkalnych w projektach Foksal i Flisak w Warszawie. Przychody (i koszty sprzedaży) związane ze sprzedanymi mieszkaniami zostały ujęte w oparciu o podpisane przez nabywców protokoły przekazania.

Przychody z najmu na dzień 30 czerwca 2021 r. dotyczą czynszu z inwestycji komercyjnych (głównie Warsaw HUB, Wołoska 24 i Plac Vogla). Wzrost w stosunku do roku ubiegłego związany jest głównie z oddaniem do użytku projektu HUB w II połowie 2020 r. oraz późniejszym wprowadzeniem się nowych najemców, co w pełni wpłynęło na przychody z najmu w bieżącym okresie.

Zmiana kosztu wytworzenia zapasów obejmujących projekty deweloperskie przebiega zgodnie ze zmianą poziomu sprzedaży. Marża brutto uzależniona jest od rodzaju sprzedawanych projektów i rynku.

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

	30/06/2021	30/06/2020
Pozostałe przychody operacyjne	4 640	996

Pozostałe przychody operacyjne w bieżącym okresie obejmują głównie koszty wykończenia pomieszczeń przenoszone na najemców w projekcie Unit (ok. 4 182 tys. EUR). Pozostała część pozostałych przychodów operacyjnych wynika z mniejszych kwot refakturowanych na podmioty powiązane oraz wyniku na sprzedaży projektu Wołoska 24 (-387 tys. EUR).

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

	30/06/2021	30/06/2020
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	69 006	103 821

Korekty wartości godziwej dokonane w pierwszej połowie 2021 r. wynoszą 69 006 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 Unit (45 607 tys. EUR), the HUB (16 068 tys. EUR) oraz the Bridge/Bellona Tower (7 946 tys. EUR). W przypadku pozostałych projektów odnotowano ogólną, nieznacznie ujemną korektę wartości godziwej w wysokości 0,6 mln EUR, w związku z wpływem kryzysu związanego z Covid-19 na główne parametry wyceny (głównie stopy zwrotu).

	30/06/2021	30/06/2020
Pozostałe koszty operacyjne		
Koszty mieszkaniowe	146	0
Podatki i opłaty	1 164	387
Koszty ubezpieczenia	119	10
Koszty audytów, obsługi prawnej i podatkowej	641	618
Promocja	94	175
Koszty sprzedaży / pośrednictwa	374	403
Koszty utrzymania i napraw (projektów)	4 018	582
Koszty gwarancji najmu	426	322
Koszty operacyjne z podmiotami powiązanymi	6 712	714
Różne	932	292
Razem:	14 626	3 503

Pozostałe koszty operacyjne za bieżący okres uległy znacznemu zwiększeniu o 11 123 tys. EUR do kwoty 14 626 tys. EUR. Wzrost ten wynika w znacznej mierze z relatywnie wysokich w bieżącym roku podatków i opłat oraz kosztów utrzymania i remontów (projektów). Wzrost wynika głównie z oddania do użytku projektu Warsaw HUB. Projekt Warsaw HUB został oddany do użytku w drugiej połowie 2020 roku. Następnie do obiektu wprowadzili się lokatorzy i uruchomiono hotel, co spowodowało powstanie kosztów operacyjnych.

Znacząco wzrosły również koszty związane z podmiotami powiązanymi, głównie w związku z obciążającymi Ghelamco Poland Sp. z o.o. kosztami wykończenia pomieszczeń w projekcie UNIT w Warszawie (o wartości ok. 4 182 tys. EUR), które z kolei były przenoszone na najemców (poprzez pozostałe przychody).

9. Przychody i koszty finansowe

	30/06/2021	30/06/2020
Dodatnie różnice kursowe	11 854	
Przychody z tytułu odsetek	7 299	6 195
Inne przychody finansowe	15	-226
Przychody finansowe razem	19 168	5 969
Koszty z tytułu odsetek	-9 809	-1 277
Pozostałe koszty finansowe	-3 373	-2 972
Ujemne różnice kursowe	-	-4 506
Koszty finansowe razem	-13 182	-8 755

Znaczący wzrost kosztów z tytułu odsetek związany jest głównie z oddaniem do użytku projektu Warsaw HUB oraz częściowym oddaniem do użytku projektu Warsaw UNIT.. Koszty finansowania projektów w budowie są aktywowane, natomiast koszty finansowania projektów oddanych do użytkowania/ generujących przychody są ujmowane w kosztach.

Pozostałe koszty finansowe dotyczą głównie (amortyzacji) skapitalizowanych opłat i kosztów związanych z kredytem. Dodatkowo różnice kursowe (11 854 tys. EUR) wynikają głównie z wzmocnienia 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

	30/06/2021	30/06/2020
Bieżąca część podatku dochodowego	-397	-216
Podatek odroczony	-16 856	-16 607
Podatek dochodowy razem	-17 253	-16 823

Obciążenia z tytułu podatku odroczonego dotyczą głównie utworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego od wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych.

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)	30/06/2021				
	FVTPL	FVOCI	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe		-	239	239	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			401 801	401 801	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania			-	-	2
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			195 715	195 715	2
Instrumenty pochodne			-	-	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			34 254	34 254	2
Aktywa finansowe razem			632 009	632 009	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			361 092	361 092	2
Obligacje			231 621	231 851	1
Inne kredyty i pożyczki			12 462	12 462	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			20 563	20 563	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			6 672	6 672	2
Obligacje			59 534	59 453	1
Inne kredyty i pożyczki			33 964	33 964	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			1 576	1 576	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			15 919	15 919	2
Zobowiązania finansowe razem			743 403	743 552	

Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR)	31/12/2020				
	FVTPL	FVOCI	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe			233	233	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			365 314	365 314	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania			-	-	2
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			176 657	176 657	2
Instrumenty pochodne			-	-	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			39 163	39 163	2
Aktywa finansowe razem	0	0	581 367	581 367	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			363 122	363 122	2
Obligacje			225 656	225 514	1
Inne kredyty i pożyczki			18 362	18 362	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			21 304	21 304	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			13 805	13 805	2
Obligacje			28 737	28 720	1
Inne kredyty i pożyczki			36 013	36 013	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego			1 641	1 641	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			14 535	14 535	2
Zobowiązania finansowe razem	0	0	723 175	723 016	

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 powiązanymi

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, Francji oraz Wielkiej Brytanii, 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 powiązanymi (należącymi do Holdingu Deweloperskiego i Holdingu Portfelowego) dotyczą głównie usług budowlanych i deweloperskich z jednej strony, a także innych transakcji (finansowych) z podmiotami powiązanymi z drugiej strony.

Transakcje handlowe: zakup usług budowlanych, inżynierskich oraz innych związanych z nimi usług od podmiotów powiązanych

Usługi budowlane i deweloperskie

Spółka zawarła umowy o usługi deweloperskie i budowlane ze spółkami deweloperskimi i budowlanymi („Wykonawcy”) 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 inżynierskich 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 inżynierskie i architektoniczne świadczone na rzecz Spółki zgodnie z warunkami odpowiednich umów. Zakup usług od Safe Invest Sp. z o.o. stanowi ponad 80% wszystkich usług inżynierskich, w zakresie projektowania architektonicznego oraz innych z nimi związanych nabywanych przez Spółkę.

13. Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

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.

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

	30/06/2021	30/06/2020
Zakup usług budowlanych, inżynierskich i usług w zakresie projektowania architektonicznego	-27 089	-79 186
Przychody z tytułu odsetek	6 555	5 443
	30/06/2021	31/12/2020
należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	1	79
zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych	-2 015	-1 065
pożyczki długoterminowe udzielone podmiotom powiązanym	378 811	348 642
pożyczki krótkoterminowe udzielone podmiotom powiązanym	20 000	6 287
należności z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	51 336	45 341
należności krótkoterminowe od podmiotów powiązanych	107 948	109 975
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek długoterminowych	-8 534	-7 712
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu odsetek	-403	-576
zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	0	0

14. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po zakończeniu okresu (w dniu 16 lipca 2021 roku) Spółka wyemitowała obligacje w ramach swojego nowego programu (numer X) na kwotę 30 000 tys. PLN (seria PW1). Obligacje te zostały wyemitowane na okres 4 lat i są oprocentowane według stawki WIBOR 6 miesięcy + 5,0%. 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.



Krótko po zakończeniu okresu, w lipcu 2021 roku Spółka z sukcesem dokonała refinansowania finansowania projektu Warsaw HUB (245 mln EUR) na łączną kwotę 312,5 mln EUR z Aareal Bank AG. Kredyt budowlany udzielony początkowo przez konsorcjum polskich banków został spłacony 28 lipca 2021 roku.

Raport niezależnego biegłego rewidenta dla zarządu spółki Granbero Holdings Ltd. z przeglądu skróconych skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych na dzień 30 czerwca 2021 r. oraz za okres sześciu miesięcy zakończony tego dnia

Wprowadzenie

Dokonałiśmy przeglądu załączonego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej spółki Granbero Holdings Ltd. na dzień 30 czerwca 2021 r., skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych 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 2021 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.

Zawentem, 30 września 2021 r.

KPMG Bedrijfsrevisoren – Reviseurs d'Entreprises

Biegły rewident

Reprezentowany przez



/podpis nieczytelny/

Filip De Bock

Bedrijfsrevisor / Reviseur d'Enterprises

KPMG Bedrijfsrevisoren – KPMG Reviseurs d'Entreprises,

belgijska spółka BVYSR1 i członek sieci niezależnych stowarzyszonych firm

członkowskich KPMG powiązanych z KPMG International Limited,

prywatną angielską spółką z odpowiedzialnością ograniczoną do wysokości gwarancji. Wszelkie prawa zastrzeżone

Klasyfikacja dokumentu: KMFG Publiczne