

**Granbero Holdings Ltd**  
**Wyniki za okres półrocza zakończony 30.06.2022 r.**

**Dalsze tworzenie wartości dodanej dzięki ciągłej działalności deweloperskiej, co zaowocowało silną pozycją w sektorze nieruchomości w Polsce i solidną strukturą bilansu**

- Zysk netto za okres wyniósł 15 461 tys. EUR (w porównaniu z 65 959 tys. EUR na dzień 30.06.2021). Spadek w porównaniu z pierwszym półroczem 2021 roku nie jest zaskoczeniem, biorąc pod uwagę fakt, że dwa duże projekty, a mianowicie The Warsaw HUB i Warsaw UNIT zostały oddane do użytku najemcom i w związku z tym już w poprzednim roku zostały w całości ujęte w wartości rynkowej.
- Poprawa współczynnika wypłacalności do poziomu 65,09% (w porównaniu z 52,06 % na dzień 31.12.2021). Wzrost współczynnika wypłacalności jest zgodny z oczekiwaniami i wynika ze spłaty kredytu bankowego związanej ze sprzedażą 2 biurowych budynków wieżowych i części handlowej w projekcie The Warsaw HUB firmie Google w pierwszym półroczu 2022 r.
- 24 stycznia 2022 r. Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. HUB S.K.A. podpisała umowę najmu „Podium” z Google Poland, na wynajem 10.600 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Następnie, 10 marca 2022 r., spółka Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. HUB S.K.A., sprzedała firmie Google Poland część biurową, handlową, usługową oraz część podziemną projektu The Warsaw HUB (poprzednia nazwa Sienna Towers). Wartość brutto transakcji została uzgodniona na kwotę bliską 583 mln EUR brutto. Spółka spłaciła kredyty bankowe na kwotę 312,5 mln EUR.
- Po zakończeniu w marcu 2021 r. prac budowlanych w projekcie Warsaw UNIT (biurowiec o nowoczesnej i ponadczasowej architekturze, oferujący +/- 59 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej do wynajęcia w warszawskim COB, obejmujący 46 kondygnacji i 400 miejsc parkingowych), obecnie trwają prace wykończeniowe w związku z oddaniem obiektu do użytku najemcom. W wyniku komercjalizacji projektu obecny wskaźnik powierzchni wynajętej wynosi ok. 96%. Projekt Warsaw UNIT posiada certyfikaty BREEAM Outstanding, WELL v2 Core i shell (jako pierwszy obiekt w Polsce).
- Rozpoczęto prace budowlane w projekcie The Bridge (wcześniej Bellona Tower) oferującym +/- 52 100 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w warszawskim COB, obok Placu Europejskiego. 41-piętrowy budynek będzie oferował najwyższej klasy powierzchnie biurowe wraz z restauracją i zapewni ok. 280 miejsc parkingowych oraz miejsca dla rowerów. Zostanie również wyposażony w najnowocześniejsze i przyjazne dla środowiska rozwiązania techniczne. Budynek będzie posiadał certyfikaty BREEAM i WELL oraz Green Building Standard.
- Ponadto Spółka kontynuowała prace budowlane nad projektem Craft w Katowicach, oferującym +/- 26 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, projektem Kreo w Krakowie, oferującym +/- 24 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, projektem mieszkaniowym Bliskie Piaseczno o powierzchni 9 500 m<sup>2</sup> w I etapie oraz uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla I etapu projektu Groen o powierzchni 7 500 m<sup>2</sup>.
- 31 maja spółka Ghelamco Towarowa Sp. z o.o. nabyła działkę w Warszawie pod realizację dwóch budynków biurowo-handlowych na warszawskiej Woli, oferujących odpowiednio ok. 15 000 m<sup>2</sup> i 40 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowo-handlowej oraz parking obejmujący ok. 150 i 400 miejsc postojowych.

## 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

Pierwsze półrocze 2022 r. charakteryzowało się niekorzystnymi warunkami geopolitycznymi i problemami makroekonomicznymi. Sytuacja geopolityczna w Europie Wschodniej zaostrzyła się 24 lutego 2022 roku wraz z rozpoczęciem konfliktu między Rosją a Ukrainą. Oprócz konsekwencji zaistniałych wydarzeń dla podmiotów prowadzących działalność w Rosji, na Ukrainie czy Białorusi lub prowadzących interesy ze swoimi kontrahentami, konflikt w coraz większym stopniu wpływa na gospodarki i rynki finansowe na całym świecie i pogłębia istniejące problemy gospodarcze. Nastąpił spadek wartości inwestycji w nieruchomości we wszystkich segmentach, co wiązało się ze zmniejszeniem płynności na rynkach kapitałowych. Na tym etapie nie można z wystarczającą pewnością oszacować skutków finansowych obecnego kryzysu dla gospodarki światowej i działalności gospodarczej w ogóle, ze względu na dynamikę konfliktu i wysoki poziom niepewności wynikający z braku możliwości wiarygodnego przewidzenia jego wyniku. Spółka nie odczuła bezpośrednio negatywnego wpływu tego wydarzenia na swój portfel dzięki aktywnemu monitorowaniu i obserwowaniu sytuacji przez kierownictwo. Spółka uważa, że to właśnie aktywne podejście do zarządzania umożliwiło kolejne rozpoczęcia i/lub zakończenia realizacji projektów w pierwszej połowie 2022 roku. Należy podkreślić, że w przypadku kluczowych projektów biurowych Spółki mamy do czynienia z niską podażą wysokiej jakości powierzchni biurowej spełniającej wymogi zrównoważonego rozwoju, a także z rosnącymi stawkami czynszu. Pozycja Spółki będzie nadal kluczowym czynnikiem stymulującym rozwój działalności, ponieważ portfel jej projektów jest nadal atrakcyjny dla potencjalnych inwestorów i najemców.

Mimo niesprzyjających warunków na koniec pierwszego półrocza 2022 roku Spółka odnotowała zysk netto w wysokości 15 461 tys. EUR. Spadek w porównaniu z pierwszym półroczem 2021 roku nie jest zaskoczeniem, biorąc również pod uwagę fakt, że rok 2021 był najlepszym rokiem w historii Spółki. Przewidywany spadek wynikał głównie z ujęcia wartości dodanej w związku z zakończeniem realizacji i komercjalizacją w 2021 r. dwóch dużych projektów, tj. The Warsaw HUB i Warsaw UNIT. Ponadto 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, the Bridge, Craft i Kreo, jak również w projekty mieszkaniowe Groen i Bliskie Piaseczno), co pozwoliło na wygenerowanie istotnej wartości dodanej w obecnym portfelu projektów. Ponadto Spółka z powodzeniem sprzedała do Google Poland biurowe budynki wieżowe i część powierzchni handlowej w jednym ze swoich największych projektów – the Warsaw HUB. W rezultacie suma bilansowa spadła do poziomu 1 625 659 tys. EUR, a kapitał własny do 1 058 163 tys. EUR. Na dzień 30 czerwca 2022 r. współczynnik wypłacalności wzrósł znacząco do 65,1%<sup>1</sup> (w porównaniu z 52,1% na koniec 2021 roku).

Działalność developerska realizowana w Polsce w pierwszej połowie 2022 r. koncentrowała się głównie na:

- Zakończeniu prac wykończeniowych dla najemców w projekcie **Warsaw HUB** (ok. 118 600 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej na wynajem, rozmieszczonej w 3 budynkach wieżowych umieszczonych na podium, oferujących unikalne połączenie powierzchni biurowej i handlowej, z uzupełniającymi się funkcjami i

<sup>1</sup> Sposób obliczenia: kapitał własny/suma aktywów \* 100

- udogodnieniami). Część biurowa, handlowa, pasaż usługowy oraz część podziemna projektu Warsaw HUB zostały sprzedane firmie Google Poland w marcu 2022 r.
- Po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie pod koniec marca 2021 r. dla projektu biurowego **Warsaw UNIT**, o powierzchni ok. 59 000 m<sup>2</sup>, obejmującego 46 kondygnacji i 400 miejsc parkingowych, zlokalizowanego przy Rondzie Daszyńskiego, rozpoczęto prace wykończeniowe dla poszczególnych najemców. Ponadto projekt Warsaw UNIT jest pierwszym projektem w Polsce, który uzyskał certyfikat WELL v2 Core and Shell, potwierdzający najwyższą jakość projektowania budynków pod kątem ochrony zdrowia, wygody i komfortu pracowników. Warsaw UNIT jest również pierwszym na rynku projektem wyposażonym w rozwiązania antypandemiczne, pozwalające zapobiegać sytuacjom kryzysowym lub reagować w przypadku ich wystąpienia. Dotychczasowa intensywna komercjalizacja projektu przebiega pomyślnie, ponieważ obecnie ok. 96% dostępnej powierzchni (z uwzględnieniem opcji rozszerzenia) zostało (przed)wynajęte.
  - Kontynuacji prac budowlanych przy projekcie **The Bridge** na Placu Europejskim w Warszawie (obejmującym budowę nowego biurowego budynku wieżowego o powierzchni ok. 47 500 m<sup>2</sup> oraz renowację istniejącego biurowca o powierzchni ok. 5 300 m<sup>2</sup>).
  - Po zakończeniu budowy projektu **Flisac** zlokalizowanego na warszawskim Powiślu (5 700 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej i ok. 980 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej na parterze wraz z dwupoziomowym parkingiem podziemnym) i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie (9 czerwca 2021 r.) obecnie trwa proces oddawania obiektu do użytku najemcom. Dotychczasowa komercjalizacja projektu zakończyła się sukcesem, ponieważ obecnie 100% dostępnej powierzchni zostało (przed)sprzedane.
  - Kontynuacji prac budowlanych w ramach projektu **Kreo** przy ul. Wadowickiej w Krakowie (9-piętrowy budynek biurowy, który ma obejmować ok. 23 700 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej z funkcją handlową na parterze i 325 miejsc parkingowych) oraz projektu **Craft** (ok. 26 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej z 240 miejscami parkingowymi w garażu podziemnym) przy ul. Ściegiennego w Katowicach. Projekt znajduje się w niedalekiej odległości od dworca kolejowego, w najbliższym otoczeniu znajdują się projekty handlowe, mieszkaniowe i przemysłowe.
  - Dalszych prac budowlanych w ramach I etapu projektu **GROEN** w Konstancinie, który oferować będzie ok. 7 500 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (48 lokali). Proces komercjalizacji zakończył się sukcesem, a wskaźnik przedsprzedaży wyniósł 100%. Spółka otrzymała pozwolenie na użytkowanie w lipcu 2022 r. Obecnie rozpoczęto prace budowlane i komercjalizację II etapu tego projektu (oferującego kolejne 7 600 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (48 lokali)). Na początku procesu komercjalizacji II etapu osiągnięto już wskaźnik przedsprzedaży na poziomie 35%.
  - Ponadto rozpoczęto budowę I etapu wieloetapowego projektu mieszkaniowego **Bliskie Piaseczno**, który ma oferować ok. 9 500 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej i handlowej z garażem podziemnym. Komercjalizacja projektu przebiega pomyślnie, a wskaźnik przedsprzedaży wynosi ok. 59,1%.
  - 31 maja 2022 r. firma nabyła działkę **Towarowa** na warszawskiej Woli. Projekt zakłada budowę na warszawskiej Woli dwóch budynków o funkcji biurowej i usługowej o powierzchni biurowej/usługowej ok. 15 000 m<sup>2</sup> oraz 40 000 m<sup>2</sup> wraz z parkingiem na ok. 150 i 400 miejsc. Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę dla I etapu – na ok. 15 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej.

Ghelamco nadal zdaje sobie sprawę z wyzwań i trudności, z jakimi mogą borykać się niektórzy klienci, jak również z obecnych trudności makroekonomicznych i rosnących stóp procentowych. Ghelamco ściśle monitoruje sytuację i jest przekonane, że dzięki swojemu niezawodnemu modelowi biznesowemu ewentualne skutki zostaną ograniczone do minimum. Pomimo tych niepewnych okoliczności Ghelamco udało się utrzymać wskaźnik powierzchni wynajętej dla projektu handlowego Plac Vogla (+/- 5 200 m<sup>2</sup>) na poziomie 100%. W przypadku projektu Warsaw UNIT (+/- 59 000 m<sup>2</sup>) wskaźnik powierzchni wynajętej wynosi obecnie ok. 96% (również z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia). Ponadto w przypadku pozostałej części projektu Prochownia Łomianki podpisano umowy najmu na 89% powierzchni.

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

Budynek posiada certyfikat WELL Health-Safety Rating oraz certyfikat BREEAM na poziomie Excellent. Kompleks posiada również certyfikat „Budynek bez barier”, potwierdzający pełną dostępność architektoniczną i przyjazność dla wszystkich użytkowników budynków, w tym osób niepełnosprawnych, rodziców z dziećmi, osób starszych i osób z tymczasową niepełnosprawnością. Google jest najemcą w kompleksie od 2021 r.

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

W momencie sprzedaży projektu dokonano spłaty kredytu bankowego związanego z tym projektem (312,5 mln EUR).

#### Najważniejsze dane liczbowe (w tys. EUR)

Wyniki	30/06/2022	30/06/2021
Wynik na działalności operacyjnej	38 319	77 226
Zysk za okres	15 461	65 959
Udział grupy w Zysku za okres obrotowy	16 342	66 294
Bilans	30/06/2022	31/12/2021
Aktywa razem	1 625 659	2 002 494
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44 091	72 024
Zadłużenie finansowe netto <sup>2</sup>	421 723	736 706
Kapitał własny razem	1 058 163	1 042 553

Przychody za pierwsze półrocze 2022 r. wyniosły 27 057 tys. EUR i obejmowały głównie przychody ze sprzedaży mieszkań w projekcie Foksal 13/15 (4 120 tys. EUR) i projekcie Flisac (3 764 tys. EUR), a także przychody z tytułu najmu (19 172 tys. EUR, głównie z projektu biurowego Warsaw Unit i The Warsaw HUB – okres przed sprzedażą). Przychody ze sprzedaży mieszkań zmniejszyły się w porównaniu z rokiem ubiegłym, przy czym zmiana ta jest związana z postępującą komercjalizacją projektów Foksal 13/15 i Flisac. 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 projektem Warsaw HUB (przychody z najmu w wysokości 11 773 tys. EUR za okres przed sprzedażą) i projektem UNIT, a także z późniejszym wprowadzeniem się nowych najemców, co w pełni wpłynęło na przychody z najmu.

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych (w budowie) wzrosła z poziomu 667 087 tys. EUR na koniec 2021 roku do 684 118 tys. EUR na koniec czerwca 2022 roku. Na wzrost ten złożyły się następujące elementy: nakłady poniesione w bieżącym okresie (30 751 tys. EUR), korekty wartości godziwej (16 638 tys. EUR), przeklasyfikowanie z nieruchomości inwestycyjnych (w budowie) do Aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (-21 540 tys. EUR), różnice kursowe (-6 420 tys. EUR) oraz wpływ zmiany stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania zgodnie z MSSF 16 „Leasing” (-2 397 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 stopy zwrotu i czynszu).

<sup>2</sup> Obliczane w następujący sposób: oprocentowane kredyty i pożyczki – środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wynik operacyjny za pierwsze półrocze 2022 r. wynosi 38 319 tys. EUR, a zysk netto za ten okres zamyka się kwotą 15 461 tys. EUR.

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie wzrósł o 20 603 tys. EUR do poziomu 115 802 tys. EUR; zmiana ta wynika głównie z nabycia działki Towarowa na warszawskiej Woli.

W tym okresie Spółce była w stanie pozyskać nowe kredyty bankowe i zwiększyć zaangażowanie z tytułu posiadanych linii kredytowych na łączną kwotę 30 831 tys. EUR. Z drugiej strony w wyniku spłat na kwotę 314 106 tys. EUR, łączna kwota kredytów bankowych do spłaty wynosi 180 830 tys. EUR (wobec 464 105 tys. EUR na koniec 2021 r.). Spłaty w bieżącym okresie dotyczą głównie spłaty kredytu dokonanej w związku ze sprzedażą projektu The Warsaw HUB w marcu 2022 roku. Ponadto Spółka posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji (w ramach emisji publicznych i prywatnych) w wysokości 228 757 tys. EUR, pożyczek od podmiotów powiązanych w wysokości 9 007 tys. EUR oraz pozostałych pożyczek od podmiotów niepowiązanych w wysokości 24 692 tys. EUR. Ponadto zobowiązanie z tytułu użytkowania, które zostało ujęte zgodnie z MSSF 16 „Leasing”, wynosi 22 528 tys. EUR. Biorąc pod uwagę powyższe, Spółka ma silną strukturę bilansu, a wskaźnik dźwigni<sup>3</sup> wynosi 29%, co wynika z dobrego poziomu wypłacalności.

### **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 dla najemców.

Ponadto, kontynuowane były prace budowlane w ramach projektu The Bridge (nowy wieżowiec biurowy o powierzchni ok. 47 500 m<sup>2</sup>), które znajdują się na zaawansowanym etapie. Ponadto zakończono prace budowlane w projekcie mieszkaniowym Flisac na Powiślu, a obecnie trwa przekazywanie mieszkań nabywcom – poziom przedprzedaży w projekcie wynosi 100%.

Zgodnie z planem kontynuowano również prace budowlane w ramach I etapu projektu mieszkaniowego Groen w Konstancinie, a także rozpoczęto prace budowlane w ramach II etapu projektu.

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 The Warsaw HUB (ok. 118 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej) w Warszawie, przy Rondzie Daszyńskiego, w momencie sprzedaży w marcu 2022 r. ma wskaźnik powierzchni wynajętej na poziomie 96%.
- Oddany do użytkowania park handlowy Plac Vogla został wynajęty w 100%.
- Dla projektu Warsaw UNIT, zlokalizowanego przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie, podpisano umowy najmu na ok. 56 100 m<sup>2</sup>, co daje wskaźnik powierzchni wynajętej na poziomie ok. 96% (z uwzględnieniem podpisanych opcji ekspansji).
- W projekcie Prochownia Łomianki podpisano umowy najmu na 89% pozostałej części projektu, 16 grudnia 2021 r. podpisano umowę sprzedaży części projektu o powierzchni 2 300 m<sup>2</sup> (ok. 45% projektu) z firmą z branży spożywczej.
- W przypadku projektu Craft w Katowicach podpisano z najemcą umowę najmu +/- 2 300 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Obliczane w następujący sposób: oprocentowane kredyty i pożyczki / suma aktywów



#### Zbycia i/lub przychody:

- Przychody za bieżący okres dotyczyły głównie sprzedaży mieszkań w projektach Foksal 13/15 i Flisac, w związku z przekazaniem sprzedanych mieszkań nabywcom, oraz przychodów z czynszów, które są głównie uzyskiwane z projektów The Warsaw HUB (okres przed sprzedażą), Warsaw Unit i Abisal.
- W marcu 2022 roku biurowe budynki wieżowe, część handlowa i część parkingu podziemnego w projekcie The Warsaw HUB, zlokalizowanym w Warszawie przy Rondzie Daszyńskiego, zostały sprzedane firmie Google Poland. Sprzedaż została dokonana w oparciu o bazową wartość nieruchomości wynoszącą 583 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 2022 roku Spółka będzie kontynuowała realizację swoich ambicji w zakresie zrównoważonego wzrostu. Ponadto będzie ona uważnie monitorować poszczególne etapy rozwoju tych rynków nieruchomości i ich segmentów, na których jest obecna.

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

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

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

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

Spółka będzie również nadal 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 2021 r. wg MSSF, istnieją również w 2022 r. i są uważnie zarządzane i monitorowane przez kierownictwo Spółki.

Dodatkowe informacje na temat szczególnego ryzyka związanego z konfliktem zbrojnym na Ukrainie znajdują się również w nocie 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  
leper  
27/09/2022



Philippe Pannier  
CFO  
leper  
27/09/2022

<b>Declaration in accordance with Art.13 of the Belgium Royal Decree of 14 November 2017</b>	<b>Oświadczenie zgodnie z art. 13 Belgijskiego Rozporządzenia Królewskiego z 14 listopada 2017 r.</b>
The Management, acting in the name of and on behalf of GRANBERO HOLDINGS LTD, attest that to the best of their knowledge,	Kierownictwo, działając w imieniu i na rzecz spółki GRANBERO HOLDINGS LTD, zaświadcza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą:
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;	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;
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.	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.

**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 2022 r.  
Skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat (w tys. EUR)**

	Nota	30/06/2022	30/06/2021
Przychody	7	27 057	33 044
Pozostałe przychody operacyjne	8	29 067	4 641
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie		-3 845	-14 128
Koszty świadczeń pracowniczych		-670	-679
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		-18	-32
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	8	16 638	69 006
Pozostałe koszty operacyjne	8	-29,898	-14 626
Udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności (po opodatkowaniu)		-12	-1
<b>Udział w zyskach, w tym udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu – wynik</b>		<b>38 319</b>	<b>77 225</b>
Przychody finansowe	9	8 908	19 169
Koszty finansowe	9	-30 322	-13 182
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>16 905</b>	<b>83 212</b>
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego	10	-1 444	-17 253
<b>Zysk za okres</b>		<b>15 461</b>	<b>65 959</b>
<b>Przypadający na</b>			
Akcjonariuszy Spółki		16 342	66 294
Udziały niekontrolujące		-881	-355

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

	30/06/2022	30/06/2021
<b>Zysk za okres</b>	15 461	65 959
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	178	-2 634
Pozostałe		
<b>Pozostałe niepodlegające przeklasyfikowaniu całkowite dochody za okres</b>	178	-2 634
<b>Całkowite dochody za okres razem</b>	<b>15 639</b>	<b>63 325</b>
<b>Przypadające na</b>		
Akcjonariuszy Spółki	16 520	63 660
Udziały niekontrolujące	-881	-335



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

		30/06/2022	31/12/2021
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	4	684 118	667 087
Rzeczowe aktywa trwałe		179	198
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	11	559 040	438 791
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3 054	3 619
Pozostałe aktywa finansowe	11	188	198
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>1 246 579</b>	<b>1 109 893</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	3	115 802	95 199
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11	197 647	183 930
Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	5
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	4	21 540	541 443
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	44 864	72 024
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>379 080</b>	<b>892 601</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 625 659</b>	<b>2 002 494</b>

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

		<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał i rezerwy przypadające akcjonariuszom Grupy</b>			
Kapitał zakładowy		67	67
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		495 903	495 903
Korekta pozycji wyrażonych w walutach obcych (CTA)		13 333	13 155
Zyski zatrzymane		547 669	531 321
		<b>1 056 972</b>	<b>1 040 446</b>
Udziały niekontrolujące		1 191	2 107
		<b>1 058 163</b>	<b>1 042 553</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>			
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Oprocentowane kredyty i pożyczki	5, 11	423 142	404 886
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	47 779	93 381
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		3 056	7 995
		<b>473 977</b>	<b>506 262</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>			
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11	48 826	47 208
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku		2 021	2 627
Oprocentowane kredyty i pożyczki	5, 11	42 672	403 844
		<b>93 519</b>	<b>453 679</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>			
		<b>567 496</b>	<b>959 941</b>
<b>Zobowiązania razem</b>			
		<b>1 625 659</b>	<b>2 002 494</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>			

**Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (w tys. EUR)**

	Nota	30/06/2022	30/06/2021
<b>Działalność operacyjna</b>			
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>16 905</b>	<b>83 212</b>
<i>Korekty:</i>			
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	4, 8	-16 638	-69 006
- Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		18	32
- Wynik netto ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	8	-24 491	387
- Zmiana stanu rezerw / odpisów aktualizujących wartość zapasów		0	0
- Koszty z tytułu odsetek netto	9	2 443	2 510
- Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
- Zmiana stanu zapasów obejmujących proj. dew.		-20 375	8 423
- Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		-7 713	-8 621
- Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		4 770	-922
- Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych		-4 939	237
- Inne pozycje niepieniężne		-237	-185
Zapłacony podatek dochodowy	10	-47 082	-870
Zapłacone odsetki (*)	9	-10 167	-10 296
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>-107 506</b>	<b>4 901</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>			
Odsetki otrzymane	9	2 345	1 295
Zakup rzeczowych aktywów trwałych		37	-24
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	4	-30 402	-27 478
Odsetki aktywowane w nieruchomościach inwestycyjnych (zapłacone)	4	-5 039	-5 406
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych / aktywów przeznaczonych do sprzedaży	4	573 264	55 656
Wydatki netto z tytułu przejęcia jednostek zależnych			
Wpływy/wydatki z tytułu pozostałych aktywów finansowych długoterminowych		-120 239	-36 492
Wpływy/wydatki z tytułu transakcji dotyczących udziałów niekontrolujących (NCI)			
<b>Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>419 966</b>	<b>-12 449</b>
<b>Działalność finansowa</b>			

Wpływy z kredytów i pożyczek	5	59 841	103 779
Spłata kredytów i pożyczek	5	-395 558	-89 551
Podwyższenie kapitału		0	0
Dywidendy wypłacone			
<b>Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej</b>		<b>-335 717</b>	<b>14 228</b>
<b>Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>-23 257</b>	<b>6 680</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia</b>		<b>72 024</b>	<b>39 163</b>
Wpływ zmian kursów walut w krajach spoza strefy euro		-4 676	-11 589
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>		<b>44 091</b>	<b>34 254</b>

(\*): Odsetki aktywowane bezpośrednio w nieruchomości inwestycyjnej nie zostały uwzględnione (2022 r.: 5 039 tys. EUR; 2021: 5 406 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		
<b>Stan na 1 stycznia 2021 r.</b>	<b>495 970</b>	<b>13 849</b>	<b>408 294</b>	<b>2 127</b>	<b>920 240</b>
Korekta pozycji wyrażonych w walutach obcych (CTA)		-2 634			-2 634
Zysk/(strata) za okres			66 294	0	66 294
Wypłata dywidendy					0
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących				-335	-335
Zmiana zakresu konsolidacji					0
Pozostałe			1	-1	0
<b>Stan na 30 czerwca 2021 r.</b>	<b>495 970</b>	<b>11 215</b>	<b>474 589</b>	<b>1 791</b>	<b>983 565</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>495 970</b>	<b>13 155</b>	<b>531 321</b>	<b>2 107</b>	<b>1 042 553</b>
Korekta pozycji wyrażonych w walutach obcych (CTA)		178			178
Zysk/(strata) za okres			16 342	-881	15 461
Wypłata dywidendy					0
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących				-34	-34
Zmiana zakresu konsolidacji					0
Pozostałe			6	-1	5
<b>Stan na 30 czerwca 2022 r.</b>	<b>495 970</b>	<b>13 333</b>	<b>547 669</b>	<b>1 191</b>	<b>1 058 163</b>



## **Informacje dodatkowe do skróconego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2022 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 2021 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 2022 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 27 września 2022 r.

Nowe interpretacje i standardy, które obowiązują od roku 2022 nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

#### Ryzyko związane z kryzysem wynikającym z konfliktu zbrojnego na Ukrainie

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

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

### **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 2021 r. oraz – we właściwym zakresie – z nowymi interpretacjami i standardami obowiązującymi od 2022 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.

	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	115 802	95 199
Materiały		
Produkty gotowe		
	<b>115 802</b>	<b>95 199</b>

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie zwiększył się w porównaniu z końcem poprzedniego roku o 22 035 tys. EUR. Główna zmiana dotyczy projektu Towarowa (400 tys. EUR do 18 296 tys. EUR) w związku z nabyciem działki na warszawskiej Woli. 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 (8 287 tys. EUR na dzień 30 czerwca 2022 r.) zgodnie z MSSF 16.

### 4. Nieruchomości inwestycyjne

<b>Stan na 31 grudnia 2021 r.</b>	<b>667 086</b>
Nabywanie nieruchomości	
Nabywanie poprzez połączenie jednostek gospodarczych	
Późniejsze nakłady	30 751
Przeniesienia	
- Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-21 540
- Pozostałe przeniesienia	
Korekta do wartości godziwej przez wynik finansowy	16 638
Zbycia	0
Korekta z tytułu różnic kursowych	-6 420
Pozostałe	-2 397
<b>Stan na 30 czerwca 2022 r.</b>	<b>684 118</b>

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

- A. grunt bez warunków zabudowy, utrzymywany ze względu na możliwość wzrostu wartości lub o nieokreślonym przeznaczeniu (wartość godziwa ustalana zazwyczaj według metody porównawczej);
- B. Grunt ze wstępnymi warunkami zabudowy, przeznaczony pod działalność deweloperską i inwestycyjną (wartość godziwa ustalana według możliwości realizacji nadającego się do wynajęcia m<sup>2</sup>, zgodnie z metodą rezydualną);
- C. Grunt z trwającą budową (wartość godziwa ustalana zgodnie z metodą rezydualną);
- D. Gotowe projekty utrzymywane dla celów inwestycyjnych (wartość godziwa ustalana zgodnie z metodą dochodową/stopy zwrotów/zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF)).

Spółka celowa (SPV)	Nazwa handlowa	Wycena	Kat.	30/06/2022	31/12/2021
				tys. EUR	tys. EUR
Apollo Invest Sp. z o.o.	Warsaw UNIT	JLL	D	297 200	284 100
Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The HUB SKA	The Warsaw HUB	KNF	D	68 220	67 947
Sobieski Towers Sp. z o.o.	Sobieski Tower	BNP	B	39 841	37 251
Ghelamco Market Sp. z o.o.	Mszczonów Logistics	Man	A	2 759	2 773
Ghelamco SBP Sp. z o.o.	Synergy Business Park, Wrocław	JLL	B	26 050	24 112
Ghelamco The Bridge Sp z o.o.	The Bridge (dawniej Bellona Tower)	BNP	D/C	71 204	62 033
Ghelamco Wronia Sp. z o.o.	Wola project (dawniej Chopin + Stixx)	Savills	B/D	52 909	51 098
Ghelamco Plac Vogla Sp. z o.o.	Wilanów Retail	Savills	D/A	0	16 800
Ghelamco Craft Sp. z o.o.	Craft (Katowice)	JLL	C	17 589	15 283
Estima Sp. z o.o.	Kreo (Kraków)	BNP	C	23 426	18 196
Prima Bud Spzoo	Prochownia Łomianki	Man	D/A	0	4 633
Abisal Spzoo	Abisal	Cresa	A	26 500	26 000
Ghelamco Plac Grzybowski Sp. z o.o.	Unique/Teatr Żydowski	KNF	B	42 746	38 789
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		Man	n/d	15 674	18 072
<b>RAZEM:</b>				<b>684 118</b>	<b>667 087</b>

Legenda: KNF = Knight Frank, JLL= Jones Lang Lasalle, BNP = BNP Paribas, Cresa = Cresa, Savills = Savills, Man = wycena przez kierownictwo

Średnie stopy zwrotu (lub kapitalizacji) stosowane w wycenach rzeczoznawców na 30 czerwca przedstawiały się następująco:

od 4,50% do 8,00% dla projektów polskich w zależności od specyfiki, charakteru i lokalizacji obiektu (wobec 4,00% do 8,00% na 31 grudnia 2021 r.).

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

Średnie stawki czynszu stosowane w wycenach rzeczoznawców przedstawiały się następująco:

- od 12,5 EUR/m kw./miesiąc do 22,5 EUR/m kw./miesiąc dla powierzchni biurowej (wobec 12,5 EUR do 23,0 EUR w zeszłym roku);
- od 8,5 EUR/m kw./miesiąc do 40,0 EUR/m kw./miesiąc dla powierzchni handlowej (wobec 8,0 EUR do 55,0 EUR), w zależności od lokalizacji, specyfiki i charakteru obiektu; oraz
- 19,0 EUR/m kw./miesiąc dla powierzchni hotelowej (wobec 13,0 EUR do 19,0 EUR).

Powyższe rynkowe stawki czynszu dla poszczególnych projektów zostały ustalone przez rzeczoznawców majątkowych na podstawie przeglądu ostatnio podpisanych umów najmu w porównywalnych projektach na tym samym rynku. W przypadku projektów biurowych w Warszawie dotyczy to nowoczesnych budynków biurowych z funkcją handlową, które zostały niedawno wynajęte krajowym i międzynarodowym najemcom na podstawie

umów długoterminowych. Ta analiza rynkowych stawek czynszu uwzględnia również profil gospodarczy miasta, podaż i popyt w przypadku porównywalnych budynków biurowych, istniejącą i potencjalną konkurencję, lokalizację w obrębie miasta, wielkość i specyfikację lokali.

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

Przeniesienie projektów Plac Vogla (Wilanów Retail) i Prochownia Łomianki (łącznie 21 540 tys. EUR) z pozycji Nieruchomości inwestycyjne do pozycji Aktywa przeznaczone do sprzedaży ze względu na to, że oba projekty zostały ponownie przeanalizowane przez kierownictwo pod kątem planowanej sprzedaży projektów. Dodatkowo zmniejszenie stanu w pozycji Aktywa przeznaczone do sprzedaży o 573 mln EUR w wyniku sprzedaży projektu The Warsaw HUB.

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

	30/06/2022	31/12/2021
<b>Długoterminowe</b>		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	170 654	144 844
Inne kredyty i pożyczki – Obligacje	219 466	229 789
Inne kredyty i pożyczki – pozostałe	12 212	12 287
Zobowiązania z tytułu użytkowania	20 810	17 927
	<b>423 142</b>	<b>404 887</b>
<b>Krótkoterminowe</b>		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	10 176	319 221
Inne kredyty i pożyczki – Obligacje	9 291	54 128
Inne kredyty i pożyczki – pozostałe	21 487	23 725
Zobowiązania z tytułu użytkowania	1 718	6 770
	<b>42 672</b>	<b>403 844</b>
<b>RAZEM</b>	<b>465 814</b>	<b>808 731</b>

5.1 Kredyty i pożyczki bankowe (180 830 tys. EUR, w tym długoterminowe: 170 654 tys. EUR, krótkoterminowe: 10 176 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 30 831 tys. EUR oprocentowanych wg stawek EURIBOR i WIBOR. Z drugiej strony dokonano spłat (i/lub refinansowania) na kwotę 314 106 tys. EUR, bez uwzględnienia przedłużenia szeregu kredytów i pożyczek. Spłaty w bieżącym okresie związane są głównie ze sprzedażą projektu The Warsaw HUB, która miała miejsce w marcu.

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 o ograniczonej kwocie, które nie zostały spłacone, należy dodać, że w drugiej połowie 2022 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 72% niespłaconych długoterminowych kredytów bankowych przypada w okresie 3-5 lat, a termin wymagalności pozostałych 28% niespłaconych długoterminowych kredytów bankowych przypada w okresie 3 lat.

#### 5.2 Inne kredyty i pożyczki: Obligacje (228 757 tys. EUR, w tym długoterminowe: 219 466 tys. EUR, krótkoterminowe: 9 291 tys. EUR).

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

W dniu 11 stycznia 2022 r. na kwotę 135 000 tys. PLN (seria PW3). Termin wykupu tych obligacji przypada na 29 września 2025 r., a oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5,0%.

Wpływy z powyższych emisji obligacji są przeznaczone na umorzenie innych/obecnych obligacji pozostających w obiegu, na obsługę (spłatę odsetek) właściwych programów obligacji oraz na finansowanie 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 372 281 tys. PLN:

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

Łączne saldo obligacji pozostających w obiegu na dzień bilansowy (228 757 tys. EUR) odpowiada wartości emisji (1 071 084 tys. PLN) pomniejszonej o skapitalizowane koszty emisji, które są amortyzowane przez okres ważności obligacji.



5.3 Inne kredyty i pożyczki: Pozostałe (33 699 tys. EUR, w tym długoterminowe: 12 212 tys. EUR, krótkoterminowe: 21 487 tys. EUR).

Pozostałe inne kredyty i pożyczki pozostałe do spłaty obejmują głównie długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych (9 007 tys. EUR) oraz kilka pożyczek krótkoterminowych od podmiotów niepowiązanych (24 692 tys. EUR).

5.4 Zobowiązania z tytułu użytkowania (22 528 tys. EUR, w tym długoterminowe: 20 810 tys. EUR, krótkoterminowe: 1 718 tys. EUR).

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

Na dzień 30 czerwca 2022 r. nie miały miejsca żadne opóźnienia w płatnościach ani naruszenia warunków umów kredytowych. Zabezpieczenie kredytów bankowych stanowią m.in. projekty budowlane prowadzone przez Spółkę, w tym grunty oraz roboty w toku, zastaw na udziałach w spółce celowej itp. 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 prawa użytkowania wieczystego

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

<b>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16</b>			
	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania Nieruchomości inwestycyjne	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	Razem
<b>1/01/2021</b>	<b>19 977</b>	<b>2 968</b>	<b>22 945</b>
Zwiększenie (nowe)	1 166	2 338	3 504
Zmniejszenie	-1 552	-105	-1 657
Aktualizacja wyceny	-180	9	-171
Przeniesienia	-1 432	1 432	0
Różnice kursowe	91	-15	76
<b>31/12/2021</b>	<b>18 070</b>	<b>6 627</b>	<b>24,697</b>
Zwiększenie (nowe)	2 550	535	3 085
Zmniejszenie	-3 992	0	-3 992
Aktualizacja wyceny	-690	-143	-833
Przeniesienia	49	49	0
Różnice kursowe	-313	-115	-428
<b>30/06/2022</b>	<b>15 674</b>	<b>6 855</b>	<b>22 529</b>

<b>Zobowiązania z tytułu użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16</b>			
	Zobowiązania długoterminowe z tyt. użytkowania	Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. użytkowania	Razem
<b>1/01/2021</b>	<b>21 304</b>	<b>1 641</b>	<b>22 945</b>
Zwiększenie (nowe)	3 504	0	3 504
Spłata	0	-1 029	-1 029
Zmniejszenie	-1 657	0	-1 657
Odsetki od zobowiązań z tytułu użytkowania (*)	858	0	858
Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term.	-1 154	1 154	0
Różnice kursowe	71	6	77
<b>31/12/2021</b>	<b>22 926</b>	<b>1 772</b>	<b>24 698</b>
Zwiększenie (nowe)	3 085	0	3 085
Spłata	0	-2 288	-2 288
Zmniejszenie	-3 992	0	1 455
Odsetki od zobowiązań z tytułu użytkowania (*)	1 455	0	-3 992
Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term.	-2 266	2 266	0
Różnice kursowe	-398	-31	-429
<b>30/06/2022</b>	<b>20 810</b>	<b>1 719</b>	<b>22 529</b>

(\*): ujęte w pozostałych kosztach finansowych. Więcej informacji przedstawiono poniżej w Nocie 9 Przychody i koszty finansowe.

Spółka zawarła niepodlegające anulowaniu umowy użytkowania dotyczące praw do gruntu z podstawowym okresem użytkowania wynoszącym zwykle 99 lat (prawo wieczystego użytkowania). Wszystkie umowy użytkowania zawierają klauzulę umożliwiającą coroczną korektę w górę obciążenia z tytułu najmu w zależności od obowiązujących warunków rynkowych. Na koniec pierwszego półrocza 2022 roku średnia długość pozostałego okresu użytkowania wynosi ok. 76 lat.

Wszystkie kwalifikujące się umowy użytkowania zostały ujęte jako aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz odpowiadające im zobowiązania z tytułu użytkowania. 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 użytkowania.

## 7. Przychody

Rozróżnia się następujące źródła przychodów:

**Przychody pochodzą głównie z następujących źródeł:**

	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>
Sprzedaż inwestycji mieszkaniowych	7 885	19 447
Przychody z najmu	19 172	13 597
<b>PRZYCHODY OGÓŁEM</b>	<b>27 057</b>	<b>33 044</b>

Spadek 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 2022 r. dotyczą czynszu z projektów komercyjnych (głównie The Warsaw HUB – okres przed sprzedażą w marcu 2022 r. oraz Warsaw Unit). Wzrost w stosunku do roku ubiegłego związany jest głównie z projektem Warsaw UNIT oraz późniejszym wprowadzeniem się nowych najemców, co w pełni wpłynęło na przychody z najmu w bieżącym okresie.

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

	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	29 067	4 641

Pozostałe przychody operacyjne w bieżącym okresie obejmują głównie sprzedaż projektu The Warsaw HUB (za ok. 24 941 tys. EUR). Pozostała część pozostałych przychodów operacyjnych wynika z mniejszych kwot refakturowanych na podmioty powiązane.

Pozostałe przychody operacyjne w poprzednim roku obejmowały głównie koszty wykończenia pomieszczeń przenoszone na najemców w projekcie Unit (ok. 4 182 tys. EUR) oraz kwoty refakturowane na podmioty powiązane oraz wyniku na sprzedaży projektu Wołoska 24 (-387 tys. EUR).

	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>
<b>Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych</b>	16 638	69 006

Korekty wartości godziwej dokonane w pierwszej połowie 2022 r. wynoszą 16 638 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 stóp zwrotu i czynszu). Główne korekty wartości godziwej zostały dokonane w odniesieniu do projektów Warsaw Unit (9 505 tys. EUR), Unique (3 259 tys. EUR), Synergy Business Park Wrocław (1 892 tys. EUR), Sobieski Tower (1 666 tys. EUR) i Katowice (-2 602 tys. EUR). W przypadku pozostałych projektów odnotowano ogólną, nieznacznie dodatnią korektę wartości

godziwej w wysokości 2,9 mln EUR, w związku z wpływem obecnej sytuacji gospodarczej na główne parametry wyceny (głównie stopy zwrotu).

	30/06/2022	30/06/2021
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>		
Koszty mieszkaniowe	76	146
Podatki i opłaty	1 982	1 164
Koszty bankowe	422	100
Koszty ubezpieczenia	134	119
Koszty audytów, obsługi prawnej i podatkowej	915	641
Promocja	217	94
Koszty sprzedaży / pośrednictwa	7 388	374
Koszty utrzymania i napraw (projektów)	4 331	4 018
Koszty gwarancji najmu	3 635	426
Koszty operacyjne z podmiotami powiązаныmi	8 886	6 712
Różne	1 912	832
<b>Razem:</b>	<b>29 898</b>	<b>14 626</b>

Pozostałe koszty operacyjne za bieżący okres uległy znacznemu zwiększeniu o 15 272 tys. EUR do kwoty 29 898 tys. EUR. Wzrost ten wynika w znacznej mierze z relatywnie wysokich w bieżącym roku kosztów sprzedaży / pośrednictwa (7 014 tys. EUR). Wzrost wynika głównie ze sprzedaży projektu Warsaw HUB.

Znacznie wzrosły również koszty gwarancji najmu, głównie w związku z rezerwą na gwarancje najmu związaną ze sprzedażą Warsaw HUB (3 600 tys. EUR).

Wzrosły również koszty związane z podmiotami powiązаныmi, głównie w związku z obciążającymi Ghelamco Poland Sp. z o.o. kosztami wykończenia pomieszczeń w projekcie Warsaw UNIT (o wartości ok. 2,3 mln EUR) i Warsaw HUB (5 mln EUR), które z kolei były przenoszone na najemców (poprzez pozostałe przychody).

## 9. Przychody i koszty finansowe

	30/06/2022	30/06/2021
Dodatnie różnice kursowe	-	11 854
Przychody z tytułu odsetek	8 349	7 299
Inne przychody finansowe	559	15
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>8 908</b>	<b>19 168</b>
Koszty z tytułu odsetek	-10 792	-9 809
Pozostałe koszty finansowe	-6 616	-3 373
Ujemne różnice kursowe	-12 926	-
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>-30 334</b>	<b>-13 182</b>

Zmiana kosztów z tytułu odsetek jest związana z zakresem działalności deweloperskiej i budowlanej, ale także z ogólnym statusem (deweloperskim i budowlanym) projektów, zgodnie z którym odsetki są ujmowane w rachunku zysków i strat, a nie podlegają aktywowaniu w zapasach.

Pozostałe koszty finansowe dotyczą głównie (amortyzacji) skapitalizowanych opłat i kosztów związanych z kredytem. Ujemne różnice kursowe (-12 926 tys. EUR) wynikają głównie ze zrealizowanych różnic kursowych na sprzedaży projektu Warsaw HUB oraz w mniejszej części z osłabienia się PLN w stosunku do EUR (związane głównie z przewalutowaniem po kursie kasowym kredytów bankowych (w EUR) pozostających do spłaty w polskich podmiotach).

## 10. Podatki dochodowe

	30/06/2022	30/06/2021
Bieżąca część podatku dochodowego	-46,355	-397
Podatek odroczony	44 911	-16 856
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>-1 444</b>	<b>-17 253</b>

Wzrost bieżącego podatku dochodowego wynika głównie z podatku dochodowego zapłaconego z tytułu sprzedaży projektu The Warsaw HUB. W związku z tym, po realizacji wartości dodanej, odnośna rezerwa z tytułu podatku odroczonego została rozwiązana, co miało pozytywny wpływ na ujęty dochód z tytułu podatku odroczonego, skompensowany kosztem z tytułu podatku odroczonego związanego z rozliczeniem wartości godziwej istniejących 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)	30/06/2022				
	FVTPL	FVOCI	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe		-	188	188	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			559 040	559 040	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania			-	-	2
Należności krótkoterminowe					



Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			187 450	187 450	2
Instrumenty pochodne			-	-	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			44 091	44 091	2
<b>Aktywa finansowe razem</b>			<b>790 769</b>	<b>790 769</b>	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			170 654	170 654	2
Obligacje			219 466	214 439	1
Inne kredyty i pożyczki			12 212	12 212	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (użytkowania)			20 810	20 810	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			10 176	10 176	2
Obligacje			9 291	9 260	1
Inne kredyty i pożyczki			21 487	21 487	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (użytkowania)			1 718	1 718	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			35 328	35 328	2
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>			<b>501 142</b>	<b>496 084</b>	

Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR)	31/12/2021				
	FVTPL	FVOCI	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe			198	198	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			438 791	438 791	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania			-	-	2
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			176 493	176 493	2
Instrumenty pochodne			-	-	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			72 024	72 024	2
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>687 506</b>	<b>687 506</b>	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			144 884	144 884	2
Obligacje			229 789	229 045	1
Inne kredyty i pożyczki			12 287	12 287	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (użytkowania)			17 927	17 927	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			319 221	319 221	2
Obligacje			54 128	54 009	1
Inne kredyty i pożyczki			23 725	23 725	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (użytkowania)			6 770	6 770	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			34 970	34 970	2
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>843 701</b>	<b>842 838</b>	

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, Francji, Wielkiej Brytanii i Polsce, 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 Holdingu inwestycyjnego (oraz w pewnym zakresie na rzecz stron trzecich);
- Holding portfelowy: obejmuje pozostałe rodzaje działalności i inwestycje w nieruchomości, pozostające pod kontrolą faktycznych akcjonariuszy; oraz
- Ghelamco European Property Fund (Europejski Fundusz Nieruchomości Ghelamco): długoterminowy holding inwestycyjny obejmujący od 2016 projekty nieruchomościowe utrzymywane przez dłuższy okres jako produkty generujące dochód. Fundusz ten nie został uregulowany, jednakże funkcjonuje jako odrębny podmiot prawny w ramach grupy.

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 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:

	<b>30/06/2022</b>	<b>30/06/2021</b>
Zakup usług budowlanych, inżynieryjnych i usług w zakresie projektowania architektonicznego	-29 865	-27 089
Przychody z tytułu odsetek	7 785	6 555
	<b>30/06/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	1 227	2 511
zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych	-18 824	-25 499
pożyczki długoterminowe udzielone podmiotom powiązanym	536 493	417 446
pożyczki krótkoterminowe udzielone podmiotom powiązanym	-	-
należności z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	64 117	56 833
należności krótkoterminowe od podmiotów powiązanych	107 948	109 775
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek długoterminowych	-8 120	-8 335
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu odsetek	-847	-518
zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	-	-

#### **14. Zdarzenia po dniu bilansowym**

##### *Sprzedaż projektu Prochownia Łomianki:*

W dniu 29 sierpnia 2022 roku spółka Prima Bud Sp. z o.o. podpisała z inwestorem przedwstępną umowę sprzedaży projektu Prochownia Łomianki.

##### *Inne kredyty i pożyczki – Obligacje*

W lipcu 2022 r. wykupiono w terminie zapadalności obligacje serii PM na łączną kwotę 27 951 tys. PLN.

W sierpniu 2022 r. wykupiono w terminie zapadalności obligacje serii PN na łączną kwotę 23 456 tys. PLN.



**Raport niezależnego biegłego rewidenta dla zarządu spółki Granbero Holdings Ltd. z przeglądu skróconych skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych na dzień 30 czerwca 2022 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 2022 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 2022 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, 28 września 2022 r.

KPMG Bedrijfsrevisoren – Reviseurs d’Entreprises

Biegły rewident

Reprezentowany przez



**Filip De Bock**  
Bedrijfsrevisor / Réviseur d’Entreprises