

Granbero Holdings Ltd
Wyniki za okres półrocza zakończony 30.06.2017 r.
(Tłumaczenie z języka angielskiego)

Solidne wyniki i struktura bilansu uzyskane z ciągłej działalności deweloperskiej, budowlanej i komercjalizacyjnej prowadzonej w podstawowych segmentach polskiego rynku

- **Zysk netto za okres w wysokości 21 238 tys. EUR (wobec 114 229 tys. EUR na dzień 30.06.2016 r.)**
- **Wskaźnik wypłacalności wynoszący 56% (wobec 43% według stanu na dzień 31.12.2016 r.)**
- **Sprzedaż projektu Warsaw Spire do Ghelamco European Property Fund — łączna wartość transakcji wyniosła 540 mln EUR**
- **Rozpoczęcie robót budowlanych w ramach projektu Warsaw Hub (113 000 m² powierzchni biurowej)**
- **Ukończenie robót budowlanych w ramach projektu Przystanek mBank w Łodzi (25 600 m² powierzchni biurowej; umowa najmu zawarta na ok. 95% powierzchni) oraz projektu Wronia 31 w Warszawie (15 400 m² powierzchni biurowej; wstępna umowa najmu zawarta na ok. 85% powierzchni)**

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

Na koniec pierwszego półrocza 2017 r. Spółka wykazała zysk netto w wysokości 21 238 tys. EUR z tytułu kontynuowanej działalności deweloperskiej, budowlanej i komercjalizacyjnej. Dzięki tym wysiłkom Spółka była w stanie z powodzeniem zbyć swój projekt Warsaw Spire w pierwszej połowie 2017 roku, i dokonać inwestycji w szereg innych projektów. Powyższe przełożyło się na spadek sumy bilansowej wynoszącej 1 247 752 tys. EUR, przy jednoczesnym wzroście kapitału własnego, który wynosi 697 272 tys. EUR. Wskaźnik wypłacalności wzrósł istotnie z poziomu 43% do 56%.

Działalność inwestycyjna realizowana w Polsce w pierwszej połowie 2017 r. koncentrowała się głównie na:

- Dalszej realizacji projektu Wronia (ok. 1 000. m² powierzchni biurowej na warszawskiej Woli). Na dzień 30 czerwca 2017 r. roboty budowlane znajdowały się w końcowej fazie. Pozwolenie na użytkowanie uzyskano 21 czerwca 2017 r.
- Finalizacji robót budowlanych w ramach projektu Przystanek mBank w Łodzi (25 600 m² powierzchni biurowej), który objęty jest już wstępną umową najmu zawartą z mBankiem (na ok. 95% powierzchni pod wynajem). Zgodnie z oczekiwaniami pozwolenie na użytkowanie ma zostać wydane przed końcem III kw. 2017 r. i
- Rozpoczęciu robót budowlanych w ramach projektu Warsaw Hub (koniec 2016 r.) — wielofunkcyjnego projektu w formie 3 wież (na podium) o powierzchni ok. 113 000 m² na obszarze biznesowego centrum Warszawy.
- Rozpoczęciu prac przy fundamentach Spinnaker Tower, projektu biurowego o powierzchni 55 000 m² przy rondzie Daszyńskiego w Warszawie.

Dalsze działania w zakresie wynajmu zaowocowały faktem, że projekt Wołoska 24 na warszawskim Mokotowie na dzień sporządzenia niniejszego raportu zanotował ponad 60% wskaźnik obłożenia oraz że projekt Wronia (właśnie ukończony) został wynajęty w ponad 85% (z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia).

Przechodząc do transakcji zbycia należy nadmienić, że w czerwcu 2017 r. projekt Warsaw Spire, wynajęty w ponad 90%, został sprzedany do Ghelamco European Property Fund. Transakcja ta pozwoliła Spółce zrealizować ten projekt, dla którego wskaźnik obłożenia oraz stan wynajmu były optymalizowane przez ostatnie miesiące i lata, po optymalnej wartości rynkowej. Wartość transakcji wyniosła 540 mln EUR.

6 kwietnia 2017 r. podpisano z podmiotem zewnętrznym przedwstępną umowę sprzedaży 100% udziałów w Ghelamco Nowa Formiernia sp. z o.o., spółce projektowej będącej właścicielem projektu Przystanek mBank. Formalne zamknięcie transakcji ma nastąpić w IV kw. 2017 r.

Ponadto kontynuowano działania w zakresie komercjalizacji projektu mieszkaniowego Woronicza Qbik, w wyniku których obecnie sprzedanych zostało ponad 95% dostępnych mieszkań typu soft loft.

Najważniejsze dane liczbowe (w tys. EUR)

Wyniki	30.06.2017	30.06.2016
Wynik na działalności operacyjnej	24 779	125 085
Wynik netto za okres	21 238	114 229
Udział grupy w wyniku netto za okres	21 238	114 229
Bilans	30.06.2017	31.12.2016
Aktywa razem	1 247 752	1 604 868
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 615	37 564
Zadłużenie finansowe netto (-)	468 787	816 152
Kapitał własny razem	697 272	687 535

Przychody za pierwsze półrocze 2017 r. wyniosły 15 184 tys. EUR i dotyczyły głównie sprzedaży mieszkań (typu soft loft) w ramach projektu Woronicza Qbik, zlokalizowanego na warszawskim Mokotowie (1 894 tys. EUR), oraz przychodów z najmu (głównie powierzchni dostępnej w ramach projektu biurowego Warsaw Spire, zlokalizowanego w warszawskim Centralnym Obszarze Biznesu, projektu biurowego Wołoska 24 oraz projektu handlowego Plac Vogla).

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych (w budowie) spadła z poziomu 907 171 tys. EUR na koniec 2016 r. do 438 282 tys. EUR na koniec czerwca 2017 r. Na spadek ten złożyły się następujące elementy: nakłady poniesione w bieżącym okresie (17 165 tys. EUR), korekty wartości godziwej (11 498 tys. EUR), przeniesienia (5 610 tys. EUR), zbycia (526 780 tys. EUR) oraz różnice kursowe (23 617 tys. EUR). Dokonana w bieżącym okresie korzystna korekta wartości godziwej wynika głównie ze zrównoważonego rozwoju Spółki oraz działalności w ramach inwestycji i najmu w połączeniu ze zmianą warunków rynkowych (zmiana wysokości zysku i czynszu).

Wynik operacyjny za pierwsze półrocze 2017 r. wynosi 24 779 tys. EUR, natomiast zysk netto zamyka się kwotą 21 238 tys. EUR.

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie zmniejszył się nieznacznie o 502 tys. EUR do poziomu 68 358 tys. EUR. Spadek ten jest skutkiem dalszej komercjalizacji mieszkań w ramach projektu Woronicza Qbik (350 mieszkań typu soft loft w Warszawie, z których na koniec pierwszej połowy 2017 r. sprzedano ponad 95%).

W ciągu okresu Spółka miała możliwość otrzymywania nowych kredytów bankowych oraz korzystała z posiadanych linii kredytowych w łącznej kwocie 19,4 mln EUR. Z drugiej strony w wyniku spłat i refinansowania na kwotę 303,5 mln EUR (w tym zbycie kredytu bankowego o wartości 300 mln EUR na projekt Warsaw Spire), łączna kwota kredytów bankowych do spłaty wynosi 102,3 mln EUR (wobec 386,4 mln EUR na dzień 31.12.2016 r.). Uwzględniając również wyemitowane (w ramach emisji publicznych i prywatnych) obligacje (245 278 tys. EUR netto), pożyczki od podmiotów powiązanych (140 449 tys. EUR) oraz inne pożyczki (7355 tys. EUR), wskaźnik dźwigni¹ wynosi 40%.

Informacje ogólne

W Polsce Spółka przede wszystkim utrzymała swój obecny bank ziemi, przy czym wykorzystwała również pewne okazje do ekspansji. Najważniejsze transakcje w ramach banku ziemi, które zostały przeprowadzone w bieżącym okresie, obejmowały nabycie działki w Łodzi (za kwotę ok. 8 mln PLN) w celu przyszłej budowy projektu biurowego, realizowanego wraz z podmiotem zewnętrznym w ramach wspólnego przedsięwzięcia o strukturze 50/50.

Jak wspomniano, Spółka zainwestowała również w realizację projektu Wronia w Warszawie, w ramach którego prace znajdują się obecnie na końcowym etapie. Również prace budowlanych w ramach projektu Przystanek mBank w Łodzi są dalece zaawansowane i obecnie są one finalizowane. Dodatkowo projekt Warsaw Hub, w ramach którego prace budowlane rozpoczęto z końcem roku 2016, znajduje się obecnie na etapie budowy. Stan robót budowlanych na dzień 30 czerwca 2017 r.: finalizacja robót ziemnych, w tym ściany szczelinowej. Realizacja spodziewana jest w I kw. 2020 r.. Prowadzono również prace budowlane w ramach projektu Foksal (57 ekskluzywnych mieszkań przy ulicy Foksal 13/15, w historycznym sercu Warszawy). Dodatkowo, w pierwszej połowie 2017 roku rozpoczęły się roboty fundamentowe w projekcie Spinnaker Tower (55 000 m² powierzchni biurowej przy rondzie Daszyńskiego).

(Przed)najem i zajęcie powierzchni w projektach:

Łódzki projekt Przystanek mBank jest przedmiotem umowy najmu obejmującej około 95% powierzchni pod wynajem.

Projekt Wołoska, realizowany na warszawskim Mokotowie, jest już wynajęty w ponad 60%, a część pozostałej powierzchni jest obecnie przedmiotem negocjacji.

Zbycia i/lub przychody:

29 czerwca 2017 r. projekt Warsaw Spire został sprzedany spółce Ghelamco European Property Fund NV. Wartość transakcji wyniosła 540 mln EUR. W tym celu spółka Granbero Holdings Ltd zawarła umowę ze spółką Ghelamco European Property Fund NV na sprzedaż 100% udziałów w spółce Stareti Holdings Ltd (będącej z kolei podmiotem dominującym w stosunku do spółek celowych będących właścicielami (3 części) projektu Warsaw Spire).. W bieżącym okresie, dzięki tej transakcji osiągnięto wynik netto ze zbycia nieruchomości inwestycyjne w wysokości 8976 tys. EUR. Ponadto w związku z rzezoną transakcją, faktycznie zostały zrealizowane wcześniej ujęte zyski (na drodze rachunkowości wartości godziwej) na kwotę +/- 245 mln EUR. Wynikające z tego salda należności Ghelamco European Property Fund są obecnie realizowane. Dnia 27 września 2017 roku Ghelamco European Property Fund NV zbyła akcje Warsaw Spire Pl. Europejski 6 SKA (spółka, do której należy budynek B kompleksu Warsaw Spire) na rzecz inwestora zewnętrznego.

Przychody ze sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych za bieżący okres są związane z dalszą komercjalizacją projektu Woronicza Qbik (350 mieszkań typu soft loft na warszawskim Mokotowie). Według stanu na koniec czerwca 2017 r. sprzedano ponad 95% powyższych mieszkań.

¹ Obliczany w następujący sposób: oprocentowane kredyty i pożyczki/suma aktywów



Perspektywy

Strategia Spółki zakłada dalszą dywersyfikację portfela deweloperskiego przez rozszerzanie aktywności deweloperskiej w różnych segmentach rynku nieruchomości.

W drugiej połowie 2017 roku Spółka będzie kontynuować zrównoważony wzrost. Ponadto będzie ona uważnie monitorować poszczególne etapy rozwoju tych rynków nieruchomości i ich segmentów, na których jest obecna. Biorąc pod uwagę stabilną strukturę finansową oraz obserwowany i przewidywany dalszy rozwój rynku (w kwestii aktywności najemców i zmian rentowności), Spółka zasadniczo jest pewna osiągnięcia założonych wskaźników wzrostu i celów przewidzianych na rok 2017.

Ryzyka

Ze względu na charakter prowadzonej działalności Spółka narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko kursowe, ryzyko cenowe i ryzyko stóp procentowych), 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 2016 r. wg MSSF, istnieją również w 2017 r. i są uważnie zarządzane i monitorowane przez kierownictwo Spółki.

Oświadczenie według artykułu 13 Królewskiego Dekretu Belgijskiego z 14 listopada 2007 r.

Działając w imieniu oraz na rzecz GRANBERO HOLDINGS LTD, Zarząd oświadcza, że zgodnie z jego najlepszą wiedzą:

- śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi normami rachunkowości i przedstawia, we wszystkich kwestiach materialnych, prawdziwy i uczciwy obraz skonsolidowanych aktywów i pasywów, położenie finansowe i skonsolidowane wyniki Grupy oraz jej podmiotów zależnych uwzględnionych w konsolidacji za okres sześciu miesięcy;
- śródroczne sprawozdanie zarządu, we wszystkich kwestiach materialnych, przedstawia prawdziwy i uczciwy obraz wszystkich istotnych wydarzeń oraz istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi, które wystąpiły w okresie pierwszych sześciu miesięcy wraz z ich skutkami dla śródrocznego sprawozdania finansowego, jak również przegląd najważniejszych ryzyk i niepewności, które czekają nas w pozostałych sześciu miesiącach roku obrotowego.



Paul Gheysens

/podpis nieczytelny/
Paul Gheysens
Prezes i Dyrektor Zarządzający
Ieper (Ypres)
25 września 2017 r.



Philippe Pannier

/podpis nieczytelny/
Philippe Pannier
Dyrektor Finansowy
Ieper (Ypres)
25 września 2017 r.

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, polskim, ukraińskim i rosyjskim, a jej sukces budują profesjonalni, pełni entuzjazmu pracownicy motywowani przez wizję i pasję kierownictwa spółki.

Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat (w tys. EUR)

	30/06/2017	30/06/2016
Przychody	15 184	6 768
Pozostałe przychody operacyjne	12 720	4 601
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie	-2 808	-3 685
Koszty świadczeń pracowniczych		
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	-10	
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	11 498	125 588
Pozostałe koszty operacyjne	-11 805	-8 186
Wynik na działalności operacyjnej	24 779	125 086
Przychody finansowe	15 074	6 125
Koszty finansowe	-16 287	-32 961
Wynik przed opodatkowaniem	23 566	98 250
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-2 328	15 979
Wynik za okres	21 238	114 229
Przypadający na		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	21 238	114 229
Udziały niekontrolujące		

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tys. EUR)

	30/06/2017	30/06/2016
Zysk za okres	21 238	114 229
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-11 470	3 347
Inne	-32	
Pozostałe niepodlegające przeklasyfikowaniu całkowite dochody za okres	-11 502	3 347
Całkowite dochody za okres razem	9 736	117 576
Przypadające na		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	9 736	117 576
Udziały niekontrolujące		

Skrócony skonsolidowany bilans (w tys. EUR)

	30/06/2017	31/12/2016
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	438 282	907 171
Rzeczowe aktywa trwałe	705	240
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	510 635	397 784
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 925	3 391
Pozostałe aktywa finansowe	159	109
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
	953 707	1 308 695
Aktywa obrotowe		
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	68 358	68 860
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	199 068	189 545
Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4	205
Instrumenty pochodne	0	0
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 615	37 564
	294 045	296 174
Aktywa obrotowe razem		
	294 045	296 174
AKTYWA RAZEM	1 247 752	1 604 868

Skrócony skonsolidowany bilans (w tys. EUR) (cd.)

	30/06/2017	31/12/2016
PASYWA		
Kapitał własny i kapitały rezerwowe przypadające na akcjonariuszy Spółki		
Kapitał podstawowy	67	67
Nadwyżka ze sprzedaży udziałów powyżej ich wartości nominalnej	495 904	495 903
Różnice kursowe z przeliczenia	1 019	12 504
Zyski zatrzymane	200 275	179 053
	697 265	687 527
Udziały niekontrolujące	7	7
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM	697 272	687 535
Zobowiązania długoterminowe		
Oprocentowane kredyty i pożyczki	429 966	797 680
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 758	21 199
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	389	1 916
Rezerwy długoterminowe	0	0
Zobowiązania długoterminowe razem	441 113	820 795
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	42 535	39 073
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku	1 396	1 430
Oprocentowane kredyty i pożyczki	65 436	56 036
Rezerwy krótkoterminowe		
Zobowiązania krótkoterminowe razem	109 367	96 539
Zobowiązania razem	550 480	917 334
PASYWA RAZEM	1 247 752	1 604 868

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (w tys. EUR)

	30/06/2017	30/06/2016
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Wynik za rok obrotowy przed opodatkowaniem	23 566	98 250
<i>Korekty:</i>		
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-11 498	-125 588
- Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	10	
- Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	-8 976	
- Zmiana stanu rezerw		
- Koszty z tytułu odsetek netto	8 209	8 995
- Zmiany w kapitale obrotowym:		
- zmiana stanu zapasów	-5 108	3 113
- zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-9 523	-2 830
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	-8 344	-1 459
- zmiana wartości godziwej instrumentów pochodnych		0
- Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych	-1 527	
- Inne pozycje niepieniężne	77	267
Zapłacony podatek dochodowy	-642	-641
Zapłacone odsetki	-17 686	-13 562
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-31 442	-33 455
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Otrzymane odsetki	7 156	6 125
Zakup rzeczowych aktywów trwałych	-475	0
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	-26 347	-56 645
Zapłacone odsetki aktywowane w nieruchomościach inwestycyjnych	-4 375	-3 800
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	540 000	
Wydatki netto z tytułu przejęcia jednostek zależnych		
Wydatki z tytułu pozostałych aktywów finansowych długoterminowych	-112 902	-120 925
Wpływy/wydatki z tytułu transakcji dotyczących udziałów niekontrolujących (NCI)		
Zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania		
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	403 057	-175 245
Działalność finansowa		
Wpływy z kredytów i pożyczek	68 639	223 076
Splata kredytów i pożyczek	-426 953	-15 973
Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	-358 314	207 103

Zwiększenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	13 301	-1 597
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia	37 564	42 683
Wpływ zmian kursów walut w krajach spoza strefy euro	-24 250	15 200
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	26 615	56 286

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

	Przypadające na akcjonariuszy			Kapitał własny razem	
	Kapitał zakładowy + kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Skumulowany kapitał rezerwowy z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych	Zyski zatrzymane	Udziały niekontrolujące	
Stan na 1 stycznia 2016 r.	32 674	4 526	516 782	1 902	555 884
Przewalutowanie (różnice kursowe z przeliczenia)		3 347			3 347
Zysk/(strata) za okres			114 229		114 229
Wypłata dywidendy					0
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących					0
Zmiana zakresu konsolidacji			-52		-52
Stan na 30 czerwca 2016 r.	32 674	7 873	631 011	1 902	673 408
Stan na 1 stycznia 2017 r.	495 971	12 504	179 053	7	687 535
Przewalutowanie (różnice kursowe z przeliczenia)		-11 485	-16		-11 501
Zysk/(strata) za okres			21 238		21 238
Wypłata dywidendy					0
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących					0
Zmiana zakresu konsolidacji					0
Stan na 30 czerwca 2017 r.	495 971	1 019	200 275	7	697 272

Informacje dodatkowe do skróconego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2017 r.

1. Podstawa sporządzenia

Niniejsze skrócone skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Nowe interpretacje i standardy, które obowiązują od roku 2017 nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki. Obecnie Spółka ocenia ewentualny wpływ standardów, które będą stosowane od 2018 roku (MSSF 9 i 15).

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 2016 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.

	30/06/2017	31/12/2016
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	68 358	68 860
Materiały		
Produkty gotowe		
	68 358	68 860

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie pozostał stabilny w porównaniu z końcem poprzedniego roku. Główne zmiany zanotowano w przypadku stanu projektu Woronicza Qbik (-1 817 tys. EUR do 4 697 tys. EUR), w wyniku sprzedaży pozostałych mieszkań w bieżącym okresie, a także stanu projektu Foksal (+3 416 tys. EUR do 16 605 tys. EUR) w związku z rozpoczęciem robót budowlanych w ramach tego ekskluzywnego projektu mieszkaniowego.

Dodatkowo dwie działki (w Katowicach i Krakowie, o wartościach bilansowych wynoszących odpowiednio 2 599 tys. EUR oraz 3 010 tys. EUR) zostały przeniesione z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, ponieważ na obu tych działkach będą realizowane projekty biurowe.

Pozostałe ruchy wyjaśnia działalność deweloperska w kilku innych projektach.

4. Nieruchomości inwestycyjne (w budowie)

Stan na 31 grudnia 2016 r.	907 171
Nabycie nieruchomości	
Nabycie poprzez połączenie jednostek gospodarczych	
Późniejsze nakłady	17 165
Przeniesienia	
- Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	
- Pozostałe przeniesienia	5 610
Korekta do wartości godziwej przez wynik finansowy	11 498
Zbycia	-526 780
Różnice kursowe z przeliczenia	23 618
Inne	
Stan na 30 czerwca 2017 r.	438 282

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 + trwająca budowa (wartość godziwa według metody rezydualnej);
- D. gotowe projekty utrzymywane dla celów inwestycyjnych.

Spółka celowa (SPV)	Nazwa handlowa	Wycena	Kat.	30/06/2017	31/12/2016
				tys. EUR	tys. EUR
Apollo Invest	Spinnaker Tower	JLL	B	52 154	49 937
Postępu SKA/Business Bud	Postępu Business Park	KNF	B	8 110	8 110
Sienna Towers SKA/Capital SKA	The Hub/Sienna Towers	KNF	C	87 712	74 897
WS SKA/Warsaw Spire sp. z o.o. sp.k.	Warsaw Spire		nie dotyczy	0	526 780
Sobieski SKA	Sobieski Tower	BNP	B	30 364	29 595
Market SKA	Mszczonów Logistics	ASB	A	2 841	2 802
SBP SKA	Synergy Business Park Wrocław	JLL	B	23 232	21 898
Grzybowska 77 SKA + Isola	Grzybowska	KNF	D/A	25 480	25 480
Wronia SKA	Wronia	KNF	C	50 330	30 491
Sigma SKA	Chopin + Stixx	KNF	B/D	39 435	38 529
Vogla SKA	Wilanów Retail	KNF	D/A	11 880	12 360
Tillia SKA/ACG1 SKA	Powśle	KNF	A	5 930	5 930
Dahlia SKA	Wołoska 24	KNF	D	46 170	44 950
Budomał/Nowa Formiernia Sp. z o.o.	Przystanek/mBank, Łódź	JLL	C	45 630	35 413
Synergy SKA	Katowice	JLL	A	4 000	nie dotyczy
Canna SKA	Kapelanka (Kraków)	CRS	A	5 014	nie dotyczy
RAZEM:				438 282	907 171

Legenda: KNF = Knight Frank, DTZ= DTZadelhof, JLL= Jones Lang Lasalle, ASB = Asbud, CRS = Colliers, BNP = BNP Paribas

Średnie stopy zysku stosowane w wycenach rzeczoznawców (zgodnie z metodą rezydualną) na 30 czerwca wynoszą:

- od 6,00% do 8,00% w zależności od specyfiki, charakteru i lokalizacji obiektu (wobec 5,50% do 8,00% na 31.12.2016 r.).

29 czerwca 2017 r. projekt Warsaw Spire został sprzedany spółce Ghelamco European Property Fund NV. Wartość transakcji wyniosła 540 mln EUR. W tym celu spółka Granbero Holdings Ltd zawarła umowę ze spółką Ghelamco European Property Fund NV na sprzedaż 100% udziałów w spółce Stareti Holdings Ltd (będącej z kolei podmiotem dominującym w stosunku do spółek celowych będących właścicielami (3 części) projektu Warsaw Spire). W rezultacie tej transakcji osiągnięto wynik netto ze zbycia nieruchomości inwestycyjnej w wysokości 8 976 tys. EUR.

5. Oprocentowane kredyty i pożyczki

	30/06/2017	31/12/2016
Długoterminowe		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	60 919	340 434
Inne kredyty i pożyczki	369 047	457 246
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		
	429 966	797 680
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	41 401	45 921
Inne kredyty i pożyczki	24 035	10 115
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		
	65 436	56 036
RAZEM	495 402	853 716

5.1 Kredyty bankowe

W trakcie okresu Grupa zaciągnęła nowe zabezpieczone kredyty bankowe w EUR i/lub PLN oraz wykorzystała istniejące linie kredytowe na łączną kwotę 19,4 mln EUR, wszystkie oprocentowane w oparciu o stopy EURIBOR i WIBOR. Z drugiej strony dokonano spłat (i/lub refinansowania) na kwotę 303,45 mln EUR, bez uwzględniania przedłużenia szeregu kredytów i pożyczek i z uwzględnieniem „zbycia” kredytu bankowego w wysokości 300 mln EUR, związanego z projektem Warsaw Spire.

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 (2-letnich) na kredyty rozwojowe (dodatkowe 2 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, które nie zostały spłacone, należy dodać, że w drugiej połowie 2017 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 88% niespłaconych długoterminowych kredytów bankowych przypada w okresie 3 lat, natomiast termin spłaty 12% tych kredytów jest dłuższy niż 3 lata, ale nie przekracza 5 lat.

5.2 Obligacje (245 278 tys. EUR)

Dnia 29 stycznia 2016 r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła podstawowy prospekt Ghelamco Invest Sp. z o.o. dotyczący emisji publicznych obligacji detalicznych na łączną kwotę 350 mln PLN w związku z IV Programem Emisji Obligacji.

W bieżącym okresie (w dniu 16 marca 2017 r.) spółka wyemitowała w ramach tego programu (poprzez spółkę Ghelamco Invest Sp. z o.o.) publiczne obligacje detaliczne (seria PG) na łączną kwotę 147,8 tys. PLN. Obligacje te zostały wyemitowane na okres 5 lat i są oprocentowane według stawki WIBOR 6M+ 4.30%. Serie obligacji są zabezpieczone gwarancją udzieloną przez Granbero Holdings Ltd.

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

W bieżącym okresie spółka dokonała wykupu obligacji pozostających w obiegu (w ramach wcześniejszego wykupu) za łączną kwotę 16 920 tys. PLN.

Łączne saldo wyemitowanych obligacji na dzień bilansowy (245 278 tys. EUR) odpowiada wartości emisji (1 030 mln PLN + 6,3 mln EUR) pomniejszonej o skapitalizowane koszty emisji, które są amortyzowane przez okres ważności obligacji.

5.3 Inne pożyczki (147 804 tys. EUR)

Inne pożyczki pozostałe do spłaty obejmują głównie pożyczki wewnątrzgrupowe (140 449 tys. EUR), kilka pożyczek krótkoterminowych od podmiotów zewnętrznych (4,569 tys. EUR), pożyczkę krótkoterminową (2 750 tys. EUR) udzieloną przez inwestora zewnętrznego, z terminem wymagalności określonym na dzień 31 grudnia 2017 r., a także długoterminowe depozyty za czynsze (35 tys. EUR).

Pożyczki wewnątrzgrupowe udzielane są na warunkach rynkowych.

Na dzień 30 czerwca 2017 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. Przychody

Rozróżnia się następujące źródła przychodów:

	30.06.2017	30.06.2016
Sprzedaż inwestycji mieszkaniowych	1 894	4 500
Przychody z najmu	13 290	2 268
PRZYCHODY OGÓŁEM	15 184	6 768

Przychody z najmu na dzień 30 czerwca 2017 r. dotyczą czynszu z inwestycji komercyjnych (głównie Warsaw Spire: 9,8 mln EUR). Znaczący wzrost przychodów w porównaniu z poprzednim rokiem jest związany głównie z ukończeniem i otwarciem projektu Warsaw Spire (budynek A) w maju 2016 r. Pełny wpływ przychodów z najmu projektu Warsaw Spire na rachunek zysków i strat jest wykazany w roku 2017. Zbycie Warsaw Spire na koniec czerwca 2017 r. będzie miało odpowiedni wpływ na przychody z najmu od 3 kwartału 2017 r.

Sprzedż inwestycji mieszkaniowych na dzień 30 czerwca 2017 r. dotyczy wyłącznie mieszkań typu soft loft w ramach projektu Woronicza Qbik zlokalizowanego w Warszawie (dla którego wskaźnik sprzedaży na dzień sporządzenia niniejszego raportu wynosi 95%).

7. Inne pozycje uwzględnione w zysku operacyjnym/stracie operacyjnej

Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne w bieżącym okresie obejmują głównie zysk ze zbycia projektu Warsaw Spire (9,0 mln EUR), kwoty kosztów wyposażenia lokali refakturowane na najemców (3,0 mln EUR) oraz kwoty refakturowane na podmioty powiązane (969 tys. EUR).

	30/06/2017	30/06/2016
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	11 498	125 588

Korekty wartości godziwej dokonane w pierwszej połowie 2017 r. wynoszą 11 498 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 Wronia oraz HUB (Sienna Towers).

Relatywnie wysokie korekty wartości godziwej w zeszłym roku były związane głównie z projektem Warsaw Spire (w którym budynek wieży A został ukończony w 2016 r.)

	30/06/2017	30/06/2016
Pozostałe koszty operacyjne		
Podatki i opłaty	1 029	431
Koszty ubezpieczenia	53	45
Koszty audytów, obsługi prawnej i podatkowej	722	636
Koszty sprzedaży (opłaty agencyjne i bez opłat agencyjnych)	406	3 244
Koszty utrzymania (projekty)	1 429	241
koszty gwarancji najmu	975	534
Koszty operacyjne ze stronami powiązanymi	3 216	555
bez earn-out za TPIII	-	842
bez należności z tytułu VAT	2 337	
Różne	1 638	1 658
Razem:	11 805	8 186

W bieżącym okresie nastąpił wzrost kosztów utrzymania nieruchomości, głównie w związku z ukończeniem i otwarciem projektu Warsaw Spire (budynek A w maju 2016 r.). Koszty operacyjne ze stronami powiązanymi dotyczą głównie kosztów wyposażenia, które z kolei zostały refakturowane na najemców (jak wyjaśniono powyżej). Pozostałe koszty operacyjne w bieżącym okresie obejmują również spisanie wątpliwej należności z tytułu podatku VAT.

Stosunkowo wysokie koszty sprzedaży w ubiegłym roku obejmowały ujęcie w rachunku zysków i strat aktywowanych kosztów opłat agencyjnych dla projektu Warsaw Spire, w związku z wewnętrzną transakcją sprzedaży, która miała miejsce (w celu oddzielenia projektu Warsaw Spire od projektu Chopin).

8. Przychody i koszty finansowe

	30/06/2017	30/06/2016
Dodatnie różnice kursowe	7 918	
Przychody z tytułu odsetek	7 156	6 125
Inne przychody finansowe		
Przychody finansowe razem	15 074	6 125
Koszty z tytułu odsetek	-15 365	-15 120
Inne koszty z tytułu odsetek i koszty finansowe	-922	-2 680
Ujemne różnice kursowe		-15 161
Koszty finansowe razem	-16 287	-32 961

Koszty z tytułu odsetek były zbliżone do tych, jakie poniesiono w okresie porównywalnym. Koszty finansowania projektów nieoddanych jeszcze do użytkowania podlegają aktywowaniu, natomiast koszty finansowania projektów oddanych do użytkowania/generujących przychody są ujmowane jako koszty w rachunku zysków i strat.

Wynik finansowy bieżącego okresu obejmuje kwotę (w większości niezrealizowanych) dodatnich różnic kursowych, wynikających głównie z umocnienia się PLN w stosunku do EUR; jednocześnie na wynik finansowy w ubiegłym roku istotny wpływ miały ujemne różnice kursowe (związane głównie z przewalutowania po kursie kasowym kredytu bankowego (w EUR) zaciągniętego w związku z projektem Warsaw Spire).

9. Podatki dochodowe

	30/06/2017	30/06/2016
Podatek dochodowy bieżący	-858	-714
Podatek odroczony	-1 470	16 693
Podatek dochodowy razem	-2 328	15 979

Na obciążenie podatkowe (przychód podatkowy) w porównywalnym okresie poprzedniego roku wpływ miał skutek podatkowy operacji sprzedaży wewnętrznej, która została zorganizowana i zrealizowana w pierwszej połowie roku. W ramach tej operacji spółka celowa Ghelamco Warsaw Spire Sp. z o.o. WS sp. k. (spółka utworzona w ramach struktury polskiego funduszu) przeniosła swoją nieruchomość do spółki celowej Warsaw Spire Sp. z o.o. sp. k. (w zakresie części obejmującej projekt Warsaw Spire) oraz do spółki celowej Chopin Project Sp. z o.o. Sigma SKA (w zakresie części obejmującej projekt Chopin). Dodatkowo spółka celowa Ghelamco GP3 Sp. z o.o. Grzybowska 77 sp. k. (spółka utworzona w ramach struktury polskiego funduszu) przeniosła swoją nieruchomość do spółki celowej Ghelamco GP2 Sp. z o.o. Isola SKA. Wszystkie te przeniesienia zostały wykonane według wartości rynkowej. Powyższe transakcje fiskalne spowodowały jednocześnie ujęcie w rachunku zysków i strat rozwiązania rezerw z tytułu podatku odroczonego skumulowanych do dnia 31 grudnia 2015 r., związanych z wartością godziwą projektów Warsaw Spire, Chopin i Grzybowska 77. Łączna wartość rozwiązanych rezerw z tytułu podatku odroczonego wyniosła 18,8 mln EUR.

10. Instrumenty finansowe

W tabeli poniżej przedstawiono zestawienie wszystkich instrumentów finansowych według kategorii wraz z wartością godziwą każdego instrumentu oraz hierarchią wartości godziwej:

Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR)	30.06.2017				
	W wartości godziwej przez wynik finansowy – przeznaczone do obrotu	Dostępne do sprzedaży	Pożyczki i należności/zob. fin. wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe		-	159	159	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			510 635	510 635	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania			-	-	2
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			191 361	191 361	2
Instrumenty pochodne	-			-	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			26 615	26 615	2
Aktywa finansowe razem	0	0	728 770	728 770	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			60 919	60 919	2
Obligacje			223 995	229 734	1
Inne kredyty i pożyczki			145 052	145 052	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			41 401	41 401	2
Obligacje			21 285	21 555	1
Inne kredyty i pożyczki			2 750	2 750	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			40 792	40 792	2
Zobowiązania finansowe razem	-	-	536 194	542 203	

Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR)	31.12.2016				
	W wartości godziwej przez wynik finansowy – przeznaczone do obrotu	Dostępne do sprzedaży	Pożyczki i należności/zobowiązania fin. wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe			109	109	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			397 784	397 784	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania					2
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			177 900	177 900	2
Instrumenty pochodne					2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			37 564	37 564	2
Aktywa finansowe razem	0	0	613 356	613 356	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			340 434	340 434	2
Obligacje			197 288	202 791	1
Inne kredyty i pożyczki			259 958	259 958	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			45 921	45 921	2
Obligacje			7 365	7 484	1
Inne kredyty i pożyczki			2 750	2 750	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			36 020	36 020	2
Zobowiązania finansowe razem	-	-	889 736	895 357	

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).

11. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Od 2007 r. działalność Ghelamco (Konsorcjum) prowadzona jest w ramach trzech głównych holdingów pozostających pod wspólną kontrolą faktycznych akcjonariuszy:

- Holding Inwestycyjny: obejmuje środki inwestowane w projekty dotyczące nieruchomości w Belgii, Polsce, Rosji oraz na Ukrainie, 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.

Na koniec 2016 r. utworzono Fundusz Nieruchomości, czwartą spółkę holdingową, która w pierwszej kolejności, nabywa ukończone projekty (dla których wskaźnik obłożenia i stan wynajmu były optymalizowane przez ostatnie lata) od Holdingu Inwestycyjnego w celu zachowania ich w portfolio przez dłuższy czas jako produkty generujące przychody. Ponadto powyższa strategia długoterminowa wymaga innej struktury finansowania. W związku z tym projekty mogą być przenoszone z Holdingu Inwestycyjnego do Funduszy Nieruchomości.

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, 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 inżynierskie i architektoniczne

APEC Architectural Engineering Projects Limited (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawa irlandzkiego) oraz Safe Invest Sp. z o.o. (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawa polskiego), obie będące bezpośrednio i pośrednio jednostkami zależnymi International Real Estate Services Comm. VA, podmiotu dominującego należącego do Ghelamco „Holdingu Deweloperskiego”, koordynują usługi inżynierskie i architektoniczne świadczone na rzecz Spółki zgodnie z warunkami odpowiednich umów. Zakup usług od Apec Ltd i Safe Invest Sp. z o.o. stanowi ponad 80% wszystkich usług inżynierskich, usług w zakresie projektowania architektonicznego oraz innych z nimi związanych usług nabywanych przez Spółkę.

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi

Zrealizowane zyski i powiązane fundusze, które są wygenerowane przez działalność deweloperską Spółki mogą zostać nie tylko ponownie zainwestowane w Polskie projekty, lecz również zainwestowane w projekty lub podmioty w innych krajach lub w podmioty należące do Holdingu Deweloperskiego i Holdingu Portfelowego w postaci pożyczek krótko- i długoterminowych. Pożyczki wewnątrzgrupowe udzielane są na warunkach rynkowych.

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

Zakup usług budowlanych, inżynieryjnych i usług w zakresie projektowania architektonicznego:	-44 335
należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	831
zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych	-10 728
pożyczki długoterminowe udzielone podmiotom powiązаныm	470 290
należności z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	69 060
należności krótkoterminowe od podmiotów powiązanych	148 626
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek długoterminowych	-140 449
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu odsetek	-18 249
zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	-3 935

Należy zauważyć, iż na dzień 30 czerwca 2017 r., należności z tytułu pożyczek długoterminowych i odsetek od podmiotów powiązanych obejmowały znaczne saldo Ghelamco Invest Sp. z o.o. (emitent obligacji na polskim rynku) od spółek projektu Warsaw Spire, które zostały 29 czerwca 2017 r. zbyte na rzecz Ghelamco European Property Fund.

Salda te (na łączną kwotę kapitału i odsetek wynoszącą 81 332 tys. EUR) zostały spłacone Ghelamco Invest Sp. z o.o. 31 sierpnia 2017 r.

12. Zdarzenia po dniu bilansowym

- Z wyjątkiem spłaty w dniu 31 sierpnia 2017 r istotnej części należności od podmiotów powiązanych., co wyjaśniono w powyższym akapicie, brak innych istotnych zdarzeń, które wymagałyby ujęcia w sprawozdaniu.



Granbero Holdings Ltd i podmioty zależne

Raport z przeglądu skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.

Raport z przeglądu skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych Granbero Holdings Ltd i podmiotów zależnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r.

Wobec wyznaczenia nas na biegłego rewidenta Spółki, przedstawiamy raport dotyczący skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych. Niniejsze skonsolidowane śródroczne informacje finansowe obejmują skrócony skonsolidowany bilans na dzień 30 czerwca 2017 r., skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat, skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym oraz skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony tego dnia, a także wybrane noty o numerach 1–12.

Raport dotyczący skonsolidowanych informacji finansowych

Przeprowadziliśmy przegląd skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych Granbero Holdings Ltd. („spółki”) i jej podmiotów zależnych (łącznie: „grupy”), sporządzonych zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej (MSR) 34 — *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, zatwierdzonym przez Unię Europejską.

W skróconym skonsolidowanym bilansie wykazano aktywa o łącznej wartości 1 247 752 (000) EUR, a w skróconym skonsolidowanym rachunku zysków i strat wykazano zysk skonsolidowany (udział grupy) za okres zakończony tego dnia w wysokości 21 238 (000) EUR.

Zarząd spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, zatwierdzonym przez Unię Europejską. Naszym zadaniem jest wyrażenie wniosków na temat tych skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych w oparciu o przeprowadzony przez nas przegląd.

Zakres przeglądu

Nasz przegląd skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych przeprowadziliśmy stosownie do postanowień Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu (ISRE) 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 oraz zastosowanie procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres przeglądu jest istotnie węższy niż zakres badania przeprowadzanego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej (ISA), w związku z czym nie pozwala to nam na uzyskanie pewności, że mogą być nam znane wszystkie istotne kwestie, które mogłyby zostać zidentyfikowane w ramach badania. Dlatego nie wyrażamy opinii z badania skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych.



/parafa/

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Revisours d'Enterprises
Burgerlijke vennootschap op onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Siedziba: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 RPR Brussel / RPM Bruxelles IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Członek Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Granbero Holdings Ltd i podmioty zależne

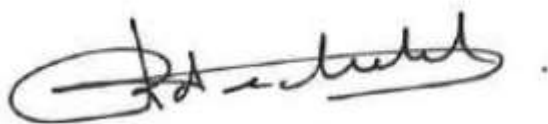
Raport dotyczący przeglądu skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.

Wniosek

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, że skonsolidowane śródroczne informacje finansowe Granbero Holdings Ltd i podmiotów zależnych nie zostały sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami MSR 34 — *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*, zatwierdzonego przez Unię Europejską.

Zawentem, 27 września 2017 r.

Biegły rewident



/podpis nieczytelny/

DELOITTE Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises
BV o.v.v.e. CVBA / SC s.f.d. SCRIL
Reprezentowany przez Rika Neckebroek