Granbero Holdings Ltd
Wyniki za okres półrocza zakończony 30.06.2015 r.

Solidne wyniki i silna baza kapitału własnego uzyskane z ciągłej działalności deweloperskiej, budowlanej i komercjalizacyjnej prowadzonej w podstawowych segmentach polskiego rynku

- **Zysk netto za okres w wysokości 36 757 tys. EUR (wobec 4 257 tys. EUR na dzień 30.06.2014 r.)**
- **Wskaźnik wypłacalności wynoszący 50% (wobec 54% według stanu na dzień 31.12.2014 r.)**
- **Istotna skala wysiłków budowlanych oraz działalności w zakresie wynajmu w ramach projektu Warsaw Spire (+/- 108 000 m^2 powierzchni biurowej na warszawskiej Woli), które przyniosły ukończenie budynku C, podpisanie rekordowej umowy najmu ok. 22 000 m^2 z kluczowym najemcą, firmą Samsung, a także uzyskanie wskaźnika powierzchni wynajętej dla całego projektu na poziomie 70%.**

Uwaga wstępna

Granbero Holdings (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 2015 r. Spółka wykazała zysk netto w wysokości 36 757 tys. EUR, głównie w z tytułu kontynuowanej działalności deweloperskiej, budowlanej i komercjalizacyjnej. Dzięki tym wysiłkom Spółce udało się uzyskać trwały wzrost, który znajduje odzwierciedlenie we wzroście sumy bilansowej wynoszącej 1 025 378 tys. EUR oraz we wzroście stanu kapitału własnego, który wynosi 517 294 tys. EUR. Wskaźnik wypłacalności wyniósł 50%.

Działalność inwestycyjna realizowana w Polsce w pierwszej połowie 2015 r. koncentrowała się głównie na kontynuacji realizacji projektu Warsaw Spire (+/- 108 000 m^2 na warszawskiej Woli), która doprowadziła do ukończenia budynku pobocznego C, a także na realizacji projektu Wołoska 24 (projekt biurowy o powierzchni ok. 20 tys. m^2 na warszawskim Mokotowie). Kontynuowane i zakończone powodzeniem wysiłki w zakresie wynajmu powierzchni w ramach projektu Warsaw Spire doprowadziły do sytuacji, w której ponad 70% powierzchni

projektu jest obecnie wynajęte. Ponadto kontynuowano działania w zakresie komercjalizacji projektu mieszkaniowego Q-Bik, w wyniku których obecnie sprzedanych zostało 85% dostępnych mieszkań typu soft loft.

Najważniejsze dane liczbowe (w tys. EUR)

Wyniki	**30.06.2015 r.**	**30.06.2014 r.**
Wynik działalności operacyjnej	48 637	14 234
Wynik netto za okres	36 757	4 257
Udział grupy w wyniku netto za okres	36 757	4 257
Bilans	**30.06.2015 r.**	**31.12.2014 r.**
Aktywa razem	1 025 378	883 610
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56 691	46 755
Zadłużenie finansowe netto (-)	381 536	318 799
Kapitał własny razem	517 294	479 641

Przychody za pierwsze półrocze 2015 r. wyniosły 8759 tys. EUR i dotyczyły głównie sprzedaży mieszkań (typu soft loft) w ramach projektu Q-Bik, zlokalizowanego na warszawskim Mokotowie (6315 tys. EUR), oraz przychodów z najmu (głównie powierzchni dostępnej w ramach projektu Warsaw Spire, zlokalizowanego w warszawskim Centralnym Obszarze Biznesu).

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych (w budowie) wzrosła z poziomu 417 553 tys. EUR na koniec 2014 r. do 531 743 tys. EUR na koniec czerwca 2015 r. Na wzrost ten złożyły się następujące elementy: nakłady poniesione w bieżącym okresie (59 799 tys. EUR), korekty wartości godziwej (50 092 tys. EUR) oraz różnice kursowe (4 299 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 2015 r. wynosi 48 637 tys. EUR, natomiast zysk netto zamyka się kwotą 36 757 tys. EUR.

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie zmniejszył się o 5 720 tys. EUR do poziomu 44 463 tys. EUR. Spadek ten jest związany głównie z komercjalizacją mieszkań w ramach projektu Q-Bik (350 mieszkań typu soft loft w Warszawie, z których na koniec pierwszej połowy 2015 r. sprzedano ok. 85%).

W ciągu okresu Spółka miała możliwość otrzymywania nowych kredytów bankowych oraz korzystania z posiadanych linii kredytowych w łącznej kwocie 50,6 mln EUR. Z drugiej strony w wyniku spłat i refinansowania na kwotę 1,2 mln EUR, łączna kwota kredytów bankowych do spłaty wynosi 163,8 mln EUR (wobec 114,3 mln EUR na dzień 31.12.2014 r.). Uwzględniając również wyemitowane (w ramach emisji publicznych i prywatnych) obligacje (150 124 tys. EUR netto) oraz pożyczki od podmiotów powiązanych (121 490 tys. EUR), wskaźnik dźwigni[1] wynosi 43%.

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

Informacje ogólne

W Polsce Spółka przede wszystkim utrzymała swój obecny bank ziemi, przy czym wykorzystała również pewne okazje do ekspansji (np. nabycie działki przy ul. Grzybowskiej 73, która razem ze znajdującą się już w portfelu działką przy ul. Grzybowskiej 77 pozwoli na przyszłą realizację projektu biurowego w centralnej Warszawie, o powierzchni +/- 30 000 m^2).

W pierwszej połowie 2015 r. otrzymano ostateczne pozwolenie na budowę dla projektu Foksal 13/15, prestiżowego i luksusowego osiedla zlokalizowanego w historycznym centrum Warszawy.

Spółka koncentrowała się na kontynuacji prac budowlanych dotyczących projektu Warsaw Spire, 220-metrowego, 49-piętrowego obiektu w Warszawie w dzielnicy Wola, w którym będzie dostępne 108 000 m^2 powierzchni biurowej. W pierwszej połowie 2015 r. ukończono budowę pobocznego budynku C, a także osiągnięto istotne postępy w ramach prac budowlanych dotyczących wieżowca (budynku A). Realizowane są również prace budowlane w ramach projektów Wołoska 24 (ok. 20 000 m^2 powierzchni biurowej na warszawskim Mokotowie) oraz Plac Vogla (ok. 5 200 m^2 powierzchni handlowej na warszawskim Wilanowie).

(Przed)najem i zajęcie powierzchni w projektach:
Na dzień sporządzenia bieżącego sprawozdania obiekt Warsaw Spire, w ujęciu łącznym, został wynajęty w ponad 70%. Budynek B (oddany do użytku w 2014 r.) jest obecnie wynajęty w ponad 90%, natomiast budynek C (oddany do użytku w 2015 r.) jest wynajęty w ok. 70%. W kwietniu 2015 r. Spółka podpisała umowę najmu ok. 22 000 m^2 powierzchni biurowej z kluczowym najemcą, firmą Samsung. Umowa ta jest postrzegana jako największa dotychczas zawarta transakcja najmu powierzchni biurowej w centrum Warszawy, a także jedna z największych transakcji w kraju.

Zbycia i/lub przychody:
Przychody za bieżący okres są związane głównie z dalszą komercjalizacją projektu Q-Bik: 350 mieszkań typu soft loft w Warszawie, z których na koniec pierwszej połowy 2015 r. sprzedano ok. 85% dostępnych lokali.

Perspektywy

Strategia Spółki zakłada dalszą dywersyfikację portfela deweloperskiego przez rozszerzanie aktywności deweloperskiej w różnych segmentach rynku nieruchomości.
W drugiej połowie 2015 roku Spółka będzie kontynuować zrównoważony wzrost. Ponadto będzie ona uważnie monitorować poszczególne etapy rozwoju rynków i segmentów rynku nieruchomości, 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 2015.

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 2014 r. wg MSSF, istnieją również w 2015 r. i są uważnie zarządzane i monitorowane przez kierownictwo Spółki.

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

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

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

Dyrektor Generalny i Dyrektor Zarządzający
Ieper
28.09.2015 r.

Dyrektor Finansowy
Ieper
28.09.2015 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)

	30.06.2015 r.	30.06.2014 r.
Przychody	8 759	10 321
Inne przychody operacyjne	320	912
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie	-5 285	-8 230
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	50 092	23 404
Pozostałe koszty operacyjne	-5 249	-12 173
Wynik działalności operacyjnej	**48 637**	**14 234**
Przychody finansowe	4 211	4 290
Koszty finansowe	-6 598	-13 515
Wynik przed opodatkowaniem	**46 250**	**5 009**
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego	-9 493	-752
Wynik za okres	**36 757**	**4 257**
Przypadający na		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	36 757	4 257
Udziały niekontrolujące		

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

	30.06.2015 r.	30.06.2014 r.
Zysk za okres	36 757	4 257
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	895	-285
Inne	1	-12
Pozostałe niepodlegające przeklasyfikowaniu całkowite dochody za okres	896	-297
Całkowite dochody za okres razem	**37 653**	**3 960**
Przypadający na		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	37 653	3 960
Udziały niekontrolujące		

Skrócony skonsolidowany bilans (w tys. EUR)

	30.06.2015 r.	31.12.2014 r.
AKTYWA		
Aktywa trwałe		
Nieruchomości inwestycyjne	531 743	417 553
Rzeczowe aktywa trwałe	32	32
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	251 749	234 996
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 533	2 821
Pozostałe aktywa finansowe	378	1 022
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	256
	786 435	**656 680**
Aktywa obrotowe		
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	44 463	50 183
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	137 789	129 702
Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Instrumenty pochodne	0	290
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56 691	46 755
Aktywa obrotowe razem	**238 943**	**226 930**
AKTYWA RAZEM	**1 025 378**	**883 610**

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

	30.06.2015 r.	31.12.2014 r.
PASYWA		
Kapitał własny i kapitały rezerwowe przypadające na akcjonariuszy Spółki		
Kapitał podstawowy	10	10
Różnice kursowe z przeliczenia	7 603	6 708
Zyski zatrzymane	507 780	471 022
	515 393	477 740
Udziały niekontrolujące	1 901	1 901
RAZEM KAPITAŁ WŁASNY	**517 294**	**479 641**
Zobowiązania długoterminowe		
Oprocentowane kredyty i pożyczki	411 453	329 154
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 131	6 961
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0	0
Rezerwy długoterminowe	0	0
Zobowiązania długoterminowe razem	**426 584**	**336 115**
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	54 005	31 020
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku	721	434
Oprocentowane kredyty i pożyczki	26 774	36 400
Rezerwy krótkoterminowe		
Zobowiązania krótkoterminowe razem	**81 500**	**67 854**
Zobowiązania razem	**508 084**	**403 969**
PASYWA RAZEM	**1 025 378**	**883 610**

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (w tys. EUR)

	30.06.2015 r.	30.06.2014 r.
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
Wynik za rok obrotowy przed opodatkowaniem	**46 250**	**5 009**
Korekty:		
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-50 092	-23 404
- Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		
- Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		
- Zmiana stanu rezerw		
- Koszty z tytułu odsetek netto	-530	7 714
- Zmiany w kapitale obrotowym:		
- zmiana stanu zapasów	5 720	11 602
- zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-8 087	-9 460
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	-894	-5 144
- zmiana wartości godziwej instrumentów pochodnych	290	397
- Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych		
- Inne pozycje bezgotówkowe	54	-254
Zapłacony podatek dochodowy	-748	-235
Zapłacone odsetki	-1 562	-27 586
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-9 599**	**-41 361**
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Otrzymane odsetki	4 211	4 290
Zakup rzeczowych aktywów trwałych	-12	2
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	-36 105	-29 139
Odsetki skapitalizowane w nieruchomościach inwestycyjnych	-7 736	-2 987
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0
Wydatki z tytułu pozostałych aktywów finansowych długoterminowych	-16 109	3 231
Zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania	256	98
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	**-55 495**	**-24 505**
Działalność finansowa		
Wpływy z kredytów i pożyczek	87 898	135 293
Spłata kredytów i pożyczek	-15 225	-56 254

Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej	**72 673**	**79 039**
Zwiększenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**7 579**	**13 173**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia	**46 755**	**38 808**
Wpływ zmian kursów walut w krajach spoza strefy euro	2 357	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	**56 691**	**51 981**

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

	Przypadające na akcjonariuszy			**Udziały niekontrolujące**	**Razem kapitał własny**
	Kapitał podstawowy	**Skumulowany kapitał rezerwowy z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych**	**Zyski zatrzymane**		
Stan na 1 stycznia 2014 r.	**10**	**7 215**	**465 771**	**1 901**	**474 897**
Przewalutowanie (różnice kursowe z przeliczenia)		-285			**-285**
Zysk/(strata) za okres			4 257		**4 257**
Wypłata dywidendy					
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących					
Zmiana zakresu konsolidacji			-12		**-12**
Stan na 30 czerwca 2014 r.	**10**	**6 930**	**470 016**	**1 901**	**478 857**
Stan na 1 stycznia 2015 r.	**10**	**6 708**	**471 022**	**1 901**	**479 641**
Przewalutowanie (różnice kursowe z przeliczenia)		895			**895**
Zysk/(strata) za okres			36 757		**36 757**

Wypłata dywidendy					
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących					
Zmiana zakresu konsolidacji			1		**1**
Stan na 30 czerwca 2015 r.	**10**	**7 603**	**507 780**	**1 901**	**517 294**

Informacje dodatkowe do skróconego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2015 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 2015 (w tym KIMSF 21) nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

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 2014 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.

	30.06.2015 r.	**31.12.2014 r.**
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	44 463	50 183
	44 463	**50 183**

Duża część (17 624 tys. EUR) salda zapasów na dzień 30.06.2015 r. dotyczy projektu Q-Bik (350 mieszkań typu soft loft na warszawskim Mokotowie). Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zostało sprzedanych ok. 85% lokali dostępnych w ramach tego projektu.

4. Nieruchomości inwestycyjne (w budowie)

Stan na 31 grudnia 2014 r.	**417 553**
Nabycie nieruchomości	**1 597**
Nabycie poprzez połączenie jednostek gospodarczych	
Późniejsze nakłady	**58 202**
Przeniesienia	
- Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	
- Pozostałe przeniesienia	
Korekta do wartości godziwej przez wynik finansowy	**50 092**
Zbycia	
Różnice kursowe z przeliczenia	**4 299**
inne	
Stan na 30 czerwca 2015 r.	**531 743**

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

A. grunt bez wstępnej akceptacji zabudowy, utrzymywany ze względu na możliwość wzrostu wartości lub o nieokreślonym przeznaczeniu (wartość godziwa według metody porównawczej);
B. grunt z wstępną akceptacją zabudowy, 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	Nazwa handlowa	Wycena	Kat.	30.06.2015 r.	31.12.2014 r.
				tys. EUR	tys. EUR
Apollo Invest	Spinnaker Tower	KNF	B	18 313	17 259
Postępu SKA/Business Bud	Postępu Business Park	KNF	B	10 030	10 043
Sienna Towers SKA/Capital SKA	Sienna Towers	KNF	B	55 658	52 897
WS SKA/Warsaw Spire	Spire i Chopin Tower	KNF	C/D	327 705	244 183
Sobieski SKA/Innovation	Sobieski Tower	DTZ	B	18 330	17 748
Market SKA	Mszczonów Logistics	ASB	B	2 832	2 832
SBP SKA/Pro Business	Synergy Business Park Wrocław	KNF	B	20 315	20 002
Grybowska77 SKA	Grzybowska	KNF	B	23 460	9 700
Wronia SKA/Logistyka SKA	Wronia	KNF	B	17 090	16 650
Vogla SKA/Callista SKA	Wilanów Retail	KNF	C	12 329	6 927
Tilia SKA/ACG1 SKA	Powiśle	KNF	A	5 790	6 120
Dahlia SKA	Wołoska 24	KNF	C	19 891	13 192
RAZEM:				**531 743**	**417 553**

Legenda: KNF = Knight Frank, DTZ = DTZadelhof, ASB = Asbud

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

- od 5,75% do 8,25% w zależności od specyfiki, charakteru i lokalizacji obiektu (wobec 6,50% do 8,25% na 31.12.2014 r.).

5. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania

	30.06.2015 r.	31.12.2014 r.
Długoterminowe środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	256
Krótkoterminowe środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
	0	256

Zeszłoroczne saldo wymagalne (dotyczące kwoty na rachunku powierniczym oraz kwoty wciąż nieuwolnionej po sprzedaży Trinity Park III w 2010 r.) zostało uregulowane w okresie bieżącym.

6. Oprocentowane kredyty i pożyczki

	30.06.2015 r.	31.12.2014 r.
Długoterminowe		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	139 762	94 515
Inne kredyty i pożyczki – zmienna stopa procentowa	271 691	234 639
	411 453	**329 154**
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	24 012	19 832
Inne kredyty i pożyczki	2 762	16 568
	26 774	**36 400**
RAZEM	**438 227**	**365 554**

6.1 Kredyty bankowe

W trakcie okresu Grupa zaciągnęła nowe zabezpieczone kredyty bankowe w EUR i/lub PLN oraz korzystała z posiadanych linii kredytowych w łącznej wysokości 50,6 mln EUR oprocentowanych wg stawek EURIBOR i WIBOR. Z drugiej strony dokonano spłat (i/lub refinansowania) na kwotę 1,2 mln EUR, bez uwzględniania przedłużenia szeregu kredytów i pożyczek.

Pozyskując finansowanie dłużne dla swoich (większych) projektów, Spółka każdorazowo negocjuje umowy długoterminowe z bankami. Zgodnie z tymi umowami bank dokonuje konwersji kredytów na zakup gruntów (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 współpracuje Spółka, przyjęło 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 2015 r. część z nich zostanie faktycznie spłacona zgodnie z warunkami umownymi, a część zostanie przedłużona lub zrefinansowana (np. poprzez konwersję odpowiednio na kredyt rozwojowy lub inwestycyjny).

Termin wymagalności 92% niespłaconych długoterminowych kredytów bankowych przypada w okresie 3 lat, natomiast termin spłaty 8% tych kredytów jest dłuższy niż 5 lat.

6.2 Obligacje (długoterminowe: 150 124 tys. EUR, krótkoterminowe: 0 tys. EUR)

W okresie bieżącym Spółka (poprzez Ghelamco Invest Sp. z o.o.) dokonała emisji obligacji serii PE, skierowanej do inwestorów instytucjonalnych, w ramach programu obligacji publicznych o wartości 200 mln PLN. Wartość tej emisji wyniosła 50 000 tys. PLN. Obligacje te zostały wyemitowane na okres 4 lat i są oprocentowane według stawki WIBOR 6 miesięcy + 4,5%.

Ponadto Spółka wyemitowała obligacje serii PPB oraz PPC w ramach nowego programu emisji publicznych obligacji detalicznych o wartości 250 mln PLN. Wartość emisji obu serii wyniosła odpowiednio 50 000 tys. PLN i 30 000 tys. PLN. Obligacje te zostały wyemitowane na okres 4 lat i są oprocentowane według stawki WIBOR 6 miesięcy + 4,0%.

Wpływy z emisji obligacji mają zostać przeznaczone na finansowanie kolejnych projektów inwestycyjnych Spółki na obszarze metropolii warszawskiej, we Wrocławiu lub w Katowicach.

Z drugiej strony Spółka dokonała spłaty następujących transz obligacji w ich terminach zapadalności:
- 55,800 tys. PLN dla pozostałych obligacji Serii C wyemitowanych w ramach programu obligacji prywatnych o wartości 200 mln PLN;
- 3,200 tys. PLN dla pozostałych obligacji Serii D wyemitowanych w ramach programu obligacji prywatnych o wartości 200 mln PLN.

Łączne saldo wyemitowanych obligacji na dzień bilansowy (150 124 tys. EUR) odpowiada wartości emisji (617,60 mln PLN + 6,3 mln EUR) pomniejszonej o skapitalizowane koszty emisji, które są amortyzowane przez okres ważności obligacji.

6.3 Inne pożyczki (124 329 tys. EUR)

Inne pożyczki pozostałe do spłaty obejmują głównie pożyczki wewnątrzgrupowe (121 490 tys. EUR), długoterminowe depozyty za czynsze (77 tys. EUR) oraz pożyczkę krótkoterminową (2 750 tys. EUR) udzieloną przez inwestora zewnętrznego, z terminem wymagalności określonym na dzień 30.09.2015 r.

Pożyczki wewnątrzgrupowe udzielane są na warunkach rynkowych.

Na dzień 30 czerwca 2015 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 bankowe 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.

7. Przychody

Rozróżnia się następujące źródła przychodów:

	30.06.2015 r.	30.06.2014 r.
Sprzedaż inwestycji mieszkaniowych	6 315	8 185
Przychody z najmu	2 444	2 136
PRZYCHODY OGÓŁEM	**8 759**	**10 321**

Przychody z najmu na dzień 30 czerwca 2015 r. dotyczą czynszu z inwestycji handlowych (głównie Warsaw Spire).

Sprzedaż inwestycji mieszkaniowych na dzień 30 czerwca 2015 r. dotyczy wyłącznie mieszkań typu soft loft w ramach projektu Q-Bik zlokalizowanego w Warszawie.

8. Inne pozycje uwzględnione w zysku operacyjnym/stracie operacyjnej

Inne przychody operacyjne

Inne przychody operacyjne w bieżącym okresie obejmują głównie kwoty refakturowane na podmioty powiązane.

	30.06.2015 r.	30.06.2014 r.
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	50 092	23 404

Korekty wartości godziwej dokonane w pierwszej połowie 2015 r. wynoszą 50 092 tys. EUR, co wynika głównie z kontynuowanych w bieżącym okresie działań inżynieryjnych, 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 projektu Warsaw Spire (w ramach którego w 2014 r. został oddany do użytkowania budynek B, a w 2015 r. budynek C) oraz projektu Grzybowska 77 (działka pod przyszłą realizację mieszanego projektu biurowo-handlowego o powierzchni +/- 30 tys. m^2).

	30.06.2015 r.	30.06.2014 r.
Inne koszty operacyjne		
Podatki i opłaty	783	336
Koszty ubezpieczenia	17	9
Koszty audytów, obsługi prawnej i podatkowej	196	671
Koszty sprzedaży (opłaty agencyjne i bez opłat agencyjnych)	754	6 439
Koszty utrzymania (projekty)	223	-
Koszty gwarancji najmu	1 103	1 204
Koszty operacyjne z podmiotami powiązanymi	964	597
Bez earn-out za TPIII	256	-

Różne	953	2 917
Razem:	**5 249**	**12 173**

Koszty sprzedaży na koniec czerwca 2014 r. dotyczą w dużej mierze ujęcia w rachunku zysków skapitalizowanych kosztów opłat agencyjnych dla projektów Katowice Business Point, Marynarska 12/T-Mobile Office Park oraz Łopuszańska Business Park, które zostały sprzedane krótko po zakończeniu okresu.

9. Przychody i koszty finansowe

	30.06.2015 r.	**30.06.2014 r.**
Dodatnie różnice kursowe	-	-
Przychody z tytułu odsetek	4 211	4 290
Inne przychody finansowe		
Przychody finansowe razem	**4 211**	**4 290**
Koszty z tytułu odsetek	-3 681	-12 004
Inne koszty z tytułu odsetek i koszty finansowe	-895	-1 447
Ujemne różnice kursowe	-2 022	-64
Koszty finansowe razem	**-6 598**	**-13 515**

Spadek kosztów z tytułu odsetek wynika z faktu, że w bieżącym okresie portfel obejmuje głównie projekty w trakcie realizacji i/lub budowy, podczas gdy portfel ubiegłoroczny zawierał w dalszym ciągu istotną liczbę projektów oddanych do użytkowania (które zostały sprzedane firmie Starwood w III kw. 2014 r.). Koszty finansowania projektów nieoddanych jeszcze do użytkowania podlegają kapitalizacji, natomiast koszty finansowania projektów oddanych do użytkowania/generujących przychody są ujmowane jako wydatki.

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)	**30.06.2015 r.**				
	Według wartości godziwej przez wynik finansowy – przeznaczone do obrotu	**Dostępne do sprzedaży**	**Pożyczki i należności/HTM wg zamortyzowanego kosztu**	**Wartość godziwa**	**Poziom wartości godziwej**
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe		-	378	378	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			251 749	251 749	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania			-	-	
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			124 901	124 901	2
Instrumenty pochodne	-			-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			56 691	56 691	2
Aktywa finansowe razem	**0**	**0**	**433 719**	**433 719**	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			139 762	139 762	2
Obligacje			150 124	150 124	2
Inne kredyty i pożyczki			121 567	121 567	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			24 012	24 012	2
Obligacje			-	-	2
Inne kredyty i pożyczki			2 762	2 762	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania			51 377	51 377	2
Zobowiązania finansowe razem	**-**	**-**	**489 604**	**489 604**	

Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR)	**31.12.2014 r.**				
	Według wartości godziwej przez wynik finansowy – przeznaczone do obrotu	**Dostępne do sprzedaży**	**Pożyczki i należności/HTM wg zamortyzowanego kosztu**	**Wartość godziwa**	**Poziom wartości godziwej**
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe		-	1 022	1 022	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			234 996	234 996	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania			256	256	2
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			120 972	120 972	2
Instrumenty pochodne	290			290	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			46 755	46 755	2
Aktywa finansowe razem	**290**	**0**	**404 001**	**404 291**	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			94 515	94 515	2
Obligacje			117 959	117 959	2
Inne kredyty i pożyczki			116 680	116 680	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			19 832	19 832	2
Obligacje			13 806	13 806	2
Inne kredyty i pożyczki			2 762	2 762	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania			27 597	27 597	2
Zobowiązania finansowe razem	**-**	**-**	**393 151**	**393 151**	

11. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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.

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

Salda i rozrachunki pomiędzy Spółką a podmiotami powiązanymi (należącymi do Holdingu Deweloperskiego i Holdingu Portfelowego) dotyczą głównie usług budowlanych i deweloperskich z jednej strony, a także transakcji finansowych z podmiotami powiązanymi 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") – jednostkami zależnymi od International Real Estate Services Comm. VA., podmiotu dominującego należącego do Ghelamco „Holdingu Deweloperskiego":

- Ghelamco Poland z siedzibą w Warszawie

Usługi inżynieryjne 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 inżynieryjne 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 inżynieryjnych, w zakresie projektowania architektonicznego oraz innych z nimi związanych nabywanych przez Spółkę.

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Nadwyżki środków pieniężnych wygenerowane przez działalność deweloperską Spółki mogą zostać nie tylko ponownie zainwestowane w podmioty należące do Holdingu Inwestycyjnego, lecz również zainwestowane w podmioty należące do Holdingu Deweloperskiego i Holdingu Portfelowego w postaci pożyczek krótko- i długoterminowych. Pożyczki te udzielane są na warunkach rynkowych.

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

Zakup usług budowlanych, inżynieryjnych i usług w zakresie projektowania architektonicznego:	-52 239
należności handlowe od podmiotów powiązanych	4 839
zobowiązania handlowe wobec podmiotów powiązanych	-23 120
pożyczki długoterminowe udzielone podmiotom powiązanym	241 767
odsetki należne od podmiotów powiązanych	44 645
należności krótkoterminowe od podmiotów powiązanych	71 443
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek długoterminowych	-121 490
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu odsetek	-15 767
zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	-5 203

12. Zdarzenia po dniu bilansowym

- Brak

Deloitte Bedrijfsrevisoren /
Reviseurs d'Enterprises
Berkenlaan 8b
1831 Diegem
Belgia
Tel. + 32 2 800 20 00
Faks + 32 2 800 20 01
www.deloitte.be

Granbero Holdings Ltd i podmioty zależne

Raport z przeglądu skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Członek Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte Bedrijfsrevisoren /
Reviseurs d'Enterprises
Berkenlaan 8b
1831 Diegem
Belgia
Tel. + 32 2 800 20 00
Faks + 32 2 800 20 01
www.deloitte.be

Granbero Holdings Ltd i podmioty zależne

Raport z przeglądu skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2015 r.

Z przyjemnością przedstawiamy raport z badania, którego wykonanie zostało nam powierzone. Niniejsze skonsolidowane śródroczne informacje finansowe obejmują skrócony skonsolidowany bilans na dzień 30 czerwca 2015 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 1 025 378 (000) EUR, a w skróconym skonsolidowanym rachunku zysków i strat wykazano zysk skonsolidowany (udział grupy) za okres zakończony tego dnia w wysokości 36 757 (000) EUR.

Zarząd 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.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Członek Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte Bedrijfsrevisoren /
Reviseurs d'Enterprises
Berkenlaan 8b
1831 Diegem
Belgia
Tel. + 32 2 800 20 00
Faks + 32 2 800 20 01
www.deloitte.be

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 jednostki 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.

Wniosek

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

Diegem, 28 września 2015 r.
Niezależny rewident

DELOITTE Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Enterprises
BV o.v.v.e. CVBA / SC s.f.d. SCRL
Reprezentowane przez Rik Neckebroeck