

**Granbero Holdings Ltd**  
**Wyniki za okres półrocza zakończony 30.06.2018 r.**  
**(Tłumaczenie z języka angielskiego)**

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

- **Zysk netto za okres w wysokości 19 957 tys. EUR (wobec 21 238 tys. EUR na dzień 30.06.2017 r.)**
- **Współczynnik wypłacalności na stabilnym poziomie 55,8% (wobec 55% według stanu na dzień 31.12.2017 r.)**
- **Zadowalające postępy w pracach budowlanych w ramach projektów Warsaw HUB (113 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w warszawskim COB), Big (10 200 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w Krakowie), Foksal (warszawski projekt mieszkaniowy obejmujący budowę 55 luksusowych apartamentów), a także zakończenie prac przy fundamentach w projekcie Spinnaker (57 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w warszawskim COB)**
- **Dalsze działania w zakresie komercjalizacji, w wyniku której uzyskano wzrost wskaźnika powierzchni wynajętej w projektach Wronia 31 (16 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w warszawskim COB; wynajęty w ok. 89% z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia) oraz Wołoska 24 (23 200 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej na warszawskim Mokotowie; wstępne umowy najmu na ok. 94% 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 2018 r. Spółka wykazała zysk netto w wysokości 19 957 tys. EUR w wyniku kontynuowania działalności deweloperskiej, inwestycyjnej i komercjalizacyjnej. W tym zakresie Spółka w bieżącym okresie inwestowała głównie w szereg dotychczasowych projektów (głównie Warsaw HUB, Big i Spinnaker) i udało jej się wygenerować istotną wartość dodaną w swoim portfelu projektów. Odzwierciedla to wyższa suma bilansowa wynosząca 1 294 050 tys. EUR oraz wyższy kapitał własny w wysokości 721 555 tys. EUR. Wskaźnik wypłacalności wzrósł nieznacznie z 55% na koniec 2017 r. do 55,8% na dzień 30 czerwca 2018 r.

Działalność inwestycyjna realizowana w Polsce w pierwszej połowie 2018 r. koncentrowała się głównie na:

- Kontynuacji robót budowlanych w ramach projektu Warsaw Hub zlokalizowanego przy rondzie Daszyńskiego w Warszawie (COB) i obejmującego 3 budynki wieżowe umieszczone na podium, z funkcją handlową, o łącznej powierzchni ok. 113 000 m<sup>2</sup>. Przewidywany termin ukończenia projektu to I kw. 2020 r.
- Zakończenie prac przy fundamentach Spinnaker, projektu biurowego o powierzchni 57 000 m<sup>2</sup> przy rondzie Daszyńskiego w Warszawie;
- Zaawansowane prace budowlane w ramach projektu Foksal, w tym renowacja zabytkowych budynków zlokalizowanych w historycznym centrum Warszawy. Projekt obejmuje budowę 55 wysokiej klasy mieszkań (łącznie ok. 6 424 m<sup>2</sup>) i ok. 595 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu około 30% dostępnych lokali mieszkalnych zostało już przedsprzedanych.
- Dalsze prace budowlane w ramach projektu biurowego Big (Kraków), obejmującego ok. 10 200 m<sup>2</sup> powierzchni oraz dwupoziomowy parking podziemny (141 miejsc parkingowych). Zakończenie robót budowlanych ma nastąpić do końca 2018 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu około 91% powierzchni biurowej zostało już wynajęte.

W wyniku dalszych działań w zakresie pozyskiwania najemców wskaźnik obłożenia dla oddanego niedawno do użytkowania projektu Wronia, zlokalizowanego w pobliżu biurowca Warsaw Spire oraz Placu Europejskiego, wynosi ponad 89% (z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia), a dla oddanego do użytkowania projektu Wołoska 24, zlokalizowanego na warszawskim Mokotowie, wskaźnik ten wynosi ponad 94%. Ponadto na dzień sporządzenia niniejszego raportu podpisano wstępne umowy najmu na około 91% powierzchni w projekcie Big, realizowanym w Krakowie (będącym na etapie budowy), a także na około 87% powierzchni w projekcie Vogla (projekt handlowy).

W wyniku dalszej komercjalizacji do połowy 2018 r. sprzedano ponad 98% dostępnych lokali w projekcie mieszkaniowym Woronicza Qbik (355 mieszkań typu soft loft i 16 lokali handlowych na parterze na warszawskim Mokotowie).

W pierwszym półroczu 2018 r. nie dokonano żadnych transakcji zbycia.

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

<b>Wyniki</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>30.06.2017</b>
Wynik na działalności operacyjnej	33 029	24.779
Wynik netto za okres	19 957	21 238
Udział grupy w wyniku netto za okres	19 957	21 238
<b>Bilans</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Aktywa razem	1 294 050	1 266 426
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55 185	88 228
Zadłużenie finansowe netto (-)	454 239	421 795
Kapitał własny razem	721 555	696 674

Przychody za pierwsze półrocze 2018 r. wyniosły 7 915 tys. EUR i dotyczyły głównie sprzedaży mieszkań (typu soft loft oraz powierzchni handlowej) w ramach projektu Woronicza Qbik, zlokalizowanego na warszawskim Mokotowie (1 710 tys. EUR), sprzedaży działki przy ul. Marynarskiej 12 w Warszawie (1 123 tys. EUR) oraz przychodów z najmu, w tym głównie najmu powierzchni dostępnej w ramach projektu biurowego Wołoska 24, projektu Wronia 31 oraz projektu handlowego Plac Vogla.

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych (w budowie) wzrosła z poziomu 436 339 tys. EUR na koniec 2017 r. do 497 838 tys. EUR na koniec czerwca 2018 r. Na wzrost ten złożyły się następujące elementy: nakłady poniesione w bieżącym okresie (41 472 tys. EUR), korekty wartości godziwej (31 221 tys. EUR) oraz różnice kursowe (-11 194 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 2018 r. wynosi 33 029 tys. EUR, natomiast zysk netto zamyka się kwotą 19 957 tys. EUR.

Stan zasobów obejmujących projekty deweloperskie wzrósł nieznacznie o 315 tys. EUR do poziomu 70 705 tys. EUR. Wzrost ten wynika głównie z budowy mieszkań w ramach projektu Foksal (55 wysokiej klasy mieszkań, z czego 27% jest już (przed)sprzedanych na koniec pierwszego półrocza 2018 r.) oraz, z drugiej strony, z dalszej komercjalizacji projektu Woronicza Qbik (355 mieszkań typu soft loft w Warszawie oraz powierzchnia handlowa; na koniec pierwszego półrocza 2018 r. projekt sprzedany w ok. 98%).

W tym okresie Spółce była w stanie pozyskać nowe kredyty bankowe i zwiększyć zaangażowanie z tytułu posiadanych linii kredytowych na łączną kwotę 29 443 tys. EUR. Z drugiej strony w wyniku spłat i refinansowania na kwotę 7 348 tys. EUR, łączna kwota kredytów bankowych do spłaty wynosi 113 013 tys. EUR (wobec 90 919 tys. EUR na koniec 2017 r.). Uwzględniając również wyemitowane (w ramach emisji publicznych i prywatnych) obligacje (231 955 tys. EUR netto), pożyczki od podmiotów powiązanych (158 177 tys. EUR) oraz pozostałe pożyczki (6 279 tys. EUR), wskaźnik dźwigni<sup>1</sup> wynosi 39%.

### Informacje ogólne

W Polsce Spółka przede wszystkim utrzymała swój obecny bank ziemi, pomijając sprzedaż mniejszej działki przy ul. Marynarskiej 12.

Jak wspomniano, Spółka dokonała dalszych inwestycji w realizację projektu Warsaw HUB, którego budowę rozpoczęto pod koniec 2016 r. Stan robót budowlanych na dzień 30 czerwca 2018 r.: finalizacja robót budowlanych dotyczących (części) podium oraz hotelu (ok. 21 000 m<sup>2</sup>), stanowiącego część jednego z budynków wieżowych. Już w 2017 r. podpisano umowę z InterContinental Hotels Group na prowadzenie hotelu. Przewidywany termin ukończenia projektu to I kw. 2020 r.

Ponadto obecnie finalizowane są prace budowlane w ramach projektu Big, zlokalizowanego przy skrzyżowaniu ulic Kapelanka i Zielńskiego. Projekt ten ma zostać oddany do użytkowania do końca 2018 r. Trwa również finalizowanie prac przy fundamentach budynku Spinnaker, zlokalizowanego przy rondzie Daszyńskiego. I wreszcie na koniec pierwszego półrocza 2018 r. trwają również zaawansowane prace budowlane w ramach projektu Foksal (55 ekskluzywnych, wysokiej jakości mieszkań przy ul. Foksal 13/15, w historycznym centrum Warszawy).

#### (Przed)najem i zajęcie powierzchni w projektach:

- Projekt Wronia 31, realizowany w warszawskim COB (+/- 16 000 m<sup>2</sup>), jest już wynajęty w ponad 89%, a istotna część pozostałej powierzchni jest obecnie przedmiotem negocjacji.
- Projekt Wołoska 24, realizowany na warszawskim Mokotowie (+/- 23 200 m<sup>2</sup>), jest już wynajęty w ponad 94%, a część pozostałej powierzchni jest obecnie przedmiotem negocjacji.
- Projekt Big, realizowany w Krakowie (+/- 10 200 m<sup>2</sup>), jest już wynajęty w ponad 91%.
- Oprócz umowy na prowadzenie hotelu, dla projektu Warsaw HUB podpisano również umowy najmu z operatorem klubu fitness, umowy na powierzchnię co-workingową, powierzchnię biurową, kawiarnię i restaurację, a dodatkowo trwają negocjacje z potencjalnymi najemcami lokali handlowych i biurowych. Łącznie podpisane zostały umowy najmu na około 35 500 m<sup>2</sup> (a z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia powierzchnia wynajęta wynosi około 38 500 m<sup>2</sup>).

#### Zbycia i/lub przychody:

- Przychody ze sprzedaży (powierzchni mieszkaniowej) za bieżący okres są związane głównie z dalszą komercjalizacją projektu Woronicza Qbik (355 mieszkań typu soft loft na warszawskim Mokotowie). Według stanu na koniec czerwca 2018 r. sprzedano ponad 98% dostępnych lokali.
- W pierwszym półroczu 2018 r. nie dokonano żadnych transakcji zbycia projektów handlowych.

<sup>1</sup> 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 2018 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 2018.

## **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 2017 r. wg MSSF, istnieją również w 2018 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 Grupy i jej podmiotów zależnych objętych konsolidacją za okres sześciu miesięcy;
- śródroczne sprawozdanie z zarządzania finansowego przedstawia, we wszystkich istotnych aspektach, prawdziwy i rzetelny obraz wszystkich istotnych wydarzeń oraz znaczących transakcji z podmiotami powiązаныmi, które miały miejsce w okresie sześciu miesięcy, oraz ich wpływ na śródroczne sprawozdanie finansowe, a także przedstawia ogólne informacje na temat istotnych rodzajów ryzyka i niepewności, z którymi będziemy mieć do czynienia w okresie pozostałych sześciu miesięcy roku obrotowego.



Paul Gheysens  
CEO & Managing Director  
Ieper  
24/09/2018

Paul Gheysens  
Dyrektor Generalny i Dyrektor Zarządzający  
Ieper  
24/09/2018



Philippe Pannier  
CFO  
Ieper  
24/09/2018

Philippe Pannier  
Dyrektor Finansowy  
Ieper  
24/09/2018

**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)

	30/06/2018	30/06/2017
Przychody	7 915	15.184
Pozostałe przychody operacyjne	4 791	12.720
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie	-1 545	-2 808
Koszty świadczeń pracowniczych	-139	
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	-10	-10
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	31 221	11.498
Pozostałe koszty operacyjne	-9 204	-11 805
Udział w wynikach wspólnych przedsięwzięć		
<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>33 029</b>	<b>24.779</b>
Przychody finansowe	8 541	15.074
Koszty finansowe	-14 222	-16 287
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>27 348</b>	<b>23 566</b>
Koszty/zysk z tytułu podatku dochodowego	-7 391	-2 328
<b>Zysk za okres</b>	<b>19 957</b>	<b>21.238</b>
<b>Przypadający na</b>		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	19 957	21 238
Udziały niekontrolujące		

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów – pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego (w tys. EUR)

	30/06/2018	30/06/2017
<b>Zysk za okres</b>	19 957	21 238
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	4 951	-11 470
Pozostałe	-27	-32
<b>Pozostałe podlegające przeklasyfikowaniu całkowite dochody/(strata) za okres</b>	<b>4 924</b>	<b>-11 502</b>
<b>Całkowite dochody/(strata) za okres razem</b>	<b>24 881</b>	<b>9.736</b>
<b>Przypadające na</b>		
Akcjonariuszy jednostki dominującej	24 881	9.736
Udziały niekontrolujące		

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

	30/06/2018	31/12/2017
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe</b>		
Nieruchomości inwestycyjne	497 838	436 339
Rzeczowe aktywa trwałe	365	392
Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach		
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	482 392	461 407
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 901	5 602
Pozostałe aktywa finansowe	224	193
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0
<b>Aktywa trwałe razem</b>	<b>984 720</b>	<b>903 933</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	70 705	70 390
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	183 412	203 727
Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego	28	148
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	55 185	88 228
<b>Aktywa obrotowe razem</b>	<b>309 330</b>	<b>362 493</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 294 050</b>	<b>1 266 426</b>

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

	30/06/2018	31/12/2017
<b>PASYWA</b>		
<b>Kapitał własny i kapitały rezerwowe przypadające na akcjonariuszy Spółki</b>		
Kapitał zakładowy	67	67
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	495 903	495 903
Różnice kursowe z przeliczenia	2 358	-2593
Zyski zatrzymane	223 220	203 289
	<b>721 548</b>	<b>696 667</b>
Udziały niekontrolujące	7	7
<b>KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>	<b>721 555</b>	<b>696 674</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Oprocentowane kredyty i pożyczki	411 074	431 155
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 935	15 826
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6 333	2 249
Rezerwy długoterminowe		0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>438 342</b>	<b>449 230</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	34 376	40 272
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku	1 427	1 382
Oprocentowane kredyty i pożyczki	98 350	78 868
Rezerwy krótkoterminowe		0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>134 153</b>	<b>120 522</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>572 495</b>	<b>569 752</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 294 050</b>	<b>1 266 426</b>



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

	30/06/2018	30/06/2017
<b>Działalność operacyjna</b>		
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>27 348</b>	<b>23 566</b>
<i>Korekty:</i>		
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-31 221	-11 498
- Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	10	10
- Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		-8 976
- Zmiana stanu rezerw		
- Koszty z tytułu odsetek netto	-884	8 209
- Zmiany w kapitale obrotowym:		
- zmiana stanu zapasów obejmujących projekty deweloperskie	-315	-5 108
- zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	20.315	-9 523
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	-3 090	-8 344
- zmiana wyceny instrumentów pochodnych do wartości rynkowej (MTM)		
- Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych	4 084	-1 527
- Inne pozycje niepieniężne	398	77
Zapłacony podatek dochodowy	-416	-642
Zapłacone odsetki	-8 446	-17 686
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>7 783</b>	<b>-31 442</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>		
Odsetki otrzymane	8 181	7 156
Zakup rzeczowych aktywów trwałych	17	-475
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	-32 659	-26 347
Odsetki aktywowane w nieruchomościach inwestycyjnych — zapłacone	-5 350	-4 375
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		540 000
Wydatki netto z tytułu przejęcia jednostek zależnych		
Wydatki z tytułu pozostałych aktywów finansowych długoterminowych	-21 016	-112 902
Wpływy/wydatki z tytułu transakcji dotyczących udziałów niekontrolujących (NCI)		
Zmiana stanu środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania		
<b>Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>-50 827</b>	<b>403 057</b>
<b>Działalność finansowa</b>		
Wpływy z kredytów i pożyczek	31 525	68 639
Splata kredytów i pożyczek	-22 262	-426 953
<b>Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej</b>	<b>9 263</b>	<b>-358 314</b>

Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-33 781	13 301
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia roku obrotowego	88 228	37 564
Wpływ zmian kursów walut w krajach spoza strefy euro	738	-24 250
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 czerwca okresu obrotowego	55 185	26 615

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

	Przypadające na akcjonariuszy			Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Skumulowany kapitał rezerwy z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych	Zyski zatrzymane		
<b>Stan na 1 stycznia 2017 r.</b>	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
Pozostałe					0
<b>Stan na 30 czerwca 2017 r.</b>	495 971	1 019	200 275	7	697 272
<b>Stan na 1 stycznia 2018 r.</b>	495 971	-2593	203 289	7	696 674
Przewalutowanie (różnice kursowe z przeliczenia)		4 951			4 951
Zysk/(strata) za okres			19 957		19 957
Wypłata dywidendy					0
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących					0
Zmiana zakresu konsolidacji					0
Pozostałe			-27		-27
<b>Stan na 30 czerwca 2018 r.</b>	495 971	2 358	223 220	7	721 555

## **Informacje dodatkowe do skróconego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2018 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 2017 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.

Nowe interpretacje i standardy, które obowiązują od roku 2018 nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” określa unikalny i kompleksowy model zasad, które jednostka musi stosować w celu rozliczenia przychodów wynikających z umów z klientami. Standard ten zastępuje dotychczas obowiązujące wytyczne dotyczące ujmowania przychodów, w tym wytyczne zawarte w MSR 18 „Przychody”, MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną” oraz w związanych z nimi interpretacjach. MSSF 15 obowiązuje dla raportów rocznych za okresy rozpoczynające się 1 stycznia 2018 r. lub po tej dacie, przy czym dozwolone jest wcześniejsze zastosowanie tego standardu. Standard ten, łącznie z dotychczasowymi go wyjaśnieniami, został przyjęty przez UE (i opublikowany w dniu 12 kwietnia 2016 r.).

Spółka przyjęła ten standard z dniem 1 stycznia 2018 roku, z zastosowaniem pełnego podejścia retrospektywnego i bez stosowania wyłączeń praktycznych. Przyjęcie tego standardu nie miało istotnego wpływu na wyniki spółki. Poszczególne strumienie przychodów Spółki dotyczą głównie przychodów z tytułu wynajmu, które są objęte MSSF 16 (w 2018 roku są one w dalszym ciągu objęte MSR 17), oraz przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych, które są objęte MSSF 15.

Analiza nowych kryteriów określonych w MSSF 15 wykazała, że zarówno grunty, jak i usługi budowlane związane z lokalami mieszkalnymi stanowią łącznie jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Ponadto zgodnie z odpowiednimi lokalnymi przepisami prawa i regulacjami, przekazanie kontroli nad lokalami mieszkalnymi następuje w momencie oddania do użytku. W związku z tym przychody ujmuje się w momencie oddania do lokalu użytku lub ukończenia realizacji umowy.

Opublikowany w lipcu 2014 r. MSSF 9 „Instrumenty finansowe” zastępuje dotychczasowe wytyczne zawarte w MSR 39 „Instrumenty finansowe: Ujmowanie i wycena”. MSSF 9 zawiera zmienione wytyczne dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych, w tym nowy model oczekiwanych strat kredytowych służący do obliczania utraty wartości aktywów finansowych, a także nowe ogólne wymogi rachunkowości zabezpieczeń, które w większym stopniu dostosowują zasady rachunkowości zabezpieczeń do zasad zarządzania ryzykiem. Ponadto powtarza on również zawarte w MSR 39 wytyczne dotyczące ujmowania i wyłączenia instrumentów finansowych. MSSF 9 ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później, przy czym dozwolone jest wcześniejsze zastosowanie tego standardu.

Spółka przyjęła ten standard z dniem 1 stycznia 2018 roku. Przyjęcie tego standardu nie miało istotnego wpływu na półroczne sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 30 czerwca 2018 roku.

MSSF 9 wymaga od Spółki wcześniejszego ujmowania oczekiwanych strat kredytowych dotyczących jej aktywów finansowych poprzez zastosowanie wskaźników procentowych dotyczących niespłaconych należności (głównie z tytułu dostaw i usług), określonych w oparciu o przypadki braku spłaty należności odnotowane w ciągu ostatnich dwóch lat obrotowych. W ciągu ostatnich dwóch lat Spółka nie odnotowała praktycznie żadnych przypadków braku spłaty należności, z związku z czym zastosowała uproszczony model strat oczekiwanych, zgodnie z którym dla należności z tytułu dostaw i usług oblicza się oczekiwaną utratę wartości przez cały okres ich życia, a informacje makroekonomiczne nie mają wpływu na historyczne wskaźniki braku spłaty należności. W związku z tym Spółka nie musiała dokonywać korekty stanu należności z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2017 roku. To samo dotyczy stanu na dzień 30 czerwca 2018 roku: nie uznano za konieczne dokonania odpisu z tytułu utraty wartości poprzez rachunek zysków i strat.

Spółka jest w trakcie oceny ewentualnego wpływu standardów, które zaczną obowiązywać od 2019 roku. MSSF 16 wprowadza znaczące zmiany w zakresie ujmowania umów leasingowych przez leasingobiorcę, znosząc rozróżnienie pomiędzy leasingiem

operacyjnym i finansowym oraz wprowadzając konieczność ujmowania aktywów i zobowiązań dla wszystkich umów leasingu (z wyłączeniami dotyczącymi krótkoterminowych umów leasingu lub aktywów o niskiej wartości). W odróżnieniu od zasad ujmowania leasingu przez leasingobiorcę, MSSF 16 zachowuje prawie wszystkie postanowienia MSR 17 „Leasing” dotyczące ujmowania leasingu przez leasingodawcę. Oznacza to, że leasingodawcy muszą w dalszym ciągu klasyfikować umowy leasingowe jako leasing operacyjny lub finansowy.

## 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 2017 r. oraz – we właściwym zakresie – z nowymi interpretacjami i standardami obowiązującymi od 2018 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>30/06/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	70 705	70 390
Materiały		
Produkty gotowe		
	<b>70 705</b>	<b>70 390</b>

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie pozostał stabilny w porównaniu z końcem poprzedniego roku. Główne zmiany zanotowano w przypadku stanu projektu Woronicza Qbik (-1 702 tys. EUR do 1 273 tys. EUR), w wyniku sprzedaży pozostałych mieszkań w bieżącym okresie, a także stanu projektu Foksal (+3 103 tys. EUR do 22 635 tys. EUR) w związku z postępowaniem w zakresie robót budowlanych w ramach tego ekskluzywnego projektu mieszkaniowego.

Pozostałe zmiany wynikają z działalności deweloperskiej dotyczącej kilku innych projektów oraz ze sprzedaży działki przy ulicy Marynarskiej 12 (za kwotę 1 123 tys. EUR).

#### 4. Nieruchomości inwestycyjne (w budowie)

<b>Stan na 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>436 339</b>
Nabycie nieruchomości	
Nabycie poprzez połączenie jednostek gospodarczych	
Późniejsze nakłady	<b>41 472</b>
Przeniesienia	
- Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	
- Pozostałe przeniesienia	
Korekta do wartości godziwej przez wynik finansowy	<b>31 221</b>
Zbycia	
Różnice kursowe z przeliczenia pozostałe	<b>-11 194</b>
<b>Stan na 30 czerwca 2018 r.</b>	<b>497 838</b>

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 m<sup>2</sup>);
- C. Grunt z pozwoleniem na budowę + trwająca budowa (wartość godziwa według metody rezydualnej);
- D. Gotowe projekty utrzymywane dla celów inwestycyjnych.

Spółka celowa (SPV)	Nazwa handlowa	Wycena	Kat.	30/06/2018	31/12/2017
				tys. EUR	tys. EUR
Apollo Invest	Spinnaker Tower	Savills	C	62 003	57 857
Postępu SKA/Business Bud SKA	Postępu Business Park	KNF	B	7120	7120
Sienna Towers SKA	The HUB	KNF	C	139 942	101 479
Sobieski SKA	Sobieski Tower	BNP	B	32 493	31 077
Market SKA	Mszczonów Logistics	ASB	A	2 810	2849
SBP SKA	Synergy Business Park Wrocław	JLL	B	24 630	25 294
Grzybowska 77 Sp. K. + Isola SKA	Grzybowska	KNF	D/A	24 400	23 920
Wronia SKA	Wronia 31	KNF	D	60 820	59 265
Sigma SKA	Chopin + Stixx	KNF	B/D	41 622	40 766
Vogla SKA	Wilanow Retail	Savills	D/A	16 100	11 260
Tillia BIS Sp. z o.o.	Powisłe	Cresa	A	5 964	7690
Dahlia SKA	Wołoska 24	Cresa	D	57 475	56 553
Synergy	Katowice	JLL	A	3 800	4 000
Canna SKA	Big, Kapelanka, Kraków	Man	C	18 659	7209

**RAZEM:**

**497 838**

**436 339**

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

Średnie stopy zysku stosowane w wycenach rzeczoznawców (zgodnie z metodą rezydualną) na 30 czerwca wynoszą: od 5,25% do 8,50% w zależności od specyfiki, charakteru i lokalizacji obiektu (wobec 5,25% do 8,00% na 31 grudnia 2017 r.).

## 5. Oprocentowane kredyty i pożyczki

	30/06/2018	31/12/2017
<b>Długoterminowe</b>		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	98 895	77 842
Inne kredyty i pożyczki – zmienna stopa procentowa	312 101	353 264
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	78	49
	<b>411 074</b>	<b>431 155</b>
<b>Krótkoterminowe</b>		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	14 118	13 077
Inne kredyty i pożyczki	84 232	65 792
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		
	<b>98 350</b>	<b>78 868</b>
<b>RAZEM</b>	<b>509 424</b>	<b>510 023</b>

### 5.1 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 29 443 tys. EUR oprocentowanych wg stawek EURIBOR i WIBOR. Z drugiej strony dokonano spłat (i/lub refinansowania) na kwotę 7 348 tys. EUR, bez uwzględniania przedłużenia szeregu kredytów i pożyczek.

Pozyskując finansowanie dłużne dla swoich (większych) projektów, Spółka każdorazowo negocjuje umowy długoterminowe z bankami. Zgodnie z tymi umowami bank dokonuje konwersji kredytów na zakup gruntów (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 2018 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 10% niespłaconych długoterminowych kredytów bankowych przypada w okresie 3 lat, natomiast termin spłaty 70% tych kredytów jest dłuższy niż 3 lata, ale nie przekracza 5 lat.



## 5.2 Obligacje (231 955 tys. EUR)

W bieżącym okresie (w dniu 16 czerwca 2018 r.) spółka wyemitowała w ramach aktualnego programu (poprzez spółkę Ghelamco Invest Sp. z o.o.) publiczne obligacje detaliczne (seria PJ) na łączną kwotę 9 080 tys. PLN. Obligacje te zostały wyemitowane na okres 3 lat i są oprocentowane według stawki WIBOR 6 miesięcy + 3,65%. 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 (częściowo w ramach wcześniejszego wykupu, a częściowo w dniu zapadalności) za łączną kwotę 39 420 tys. PLN.

Łączne saldo obligacji pozostających w obiegu na dzień bilansowy (231 955 tys. EUR) odpowiada wartości emisji (997 tys. PLN + 6,3 mln EUR) pomniejszonej o skapitalizowane koszty emisji, które są amortyzowane przez okres ważności obligacji.

Wkrótce po zakończeniu okresu, tj. w lipcu 2018 roku, dokonano wykupu obligacji za łączną kwotę 182 840 tys. PLN – wszystkie obligacje zostały wykupione w terminie zapadalności.

## 5.3 Inne pożyczki (164 456 tys. EUR)

Inne pożyczki pozostałe do spłaty obejmują głównie pożyczki od podmiotów powiązanych (158 177 tys. EUR) oraz kilka pożyczek krótkoterminowych od podmiotów niepowiązanych (6 201 tys. EUR).

Pożyczki od podmiotów powiązanych udzielane są na warunkach rynkowych.

Na dzień 30 czerwca 2018 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:

	30.06.2018	30.06.2017
Sprzedaż inwestycji mieszkaniowych	2 993	1 894
Przychody z najmu	4 922	13 290
<b>PRZYCHODY OGÓŁEM</b>	<b>7 915</b>	<b>15 184</b>

Przychody z najmu na dzień 30 czerwca 2018 r. dotyczą czynszu z inwestycji komercyjnych (głównie Woloska, Wronia i Plac Vogla: łącznie 2,9 mln EUR). Znaczący spadek w porównaniu z rokiem ubiegłym związany jest głównie ze sprzedażą projektu Warsaw Spire do podmiotu Ghelamco European Proptery Fund, która miała miejsce w połowie 2017 r. W okresie porównywalnym zakończonym 30 czerwca 2017 r. przychody z wynajmu dla projektu Warsaw Spire wyniosły 9,8 mln EUR.

Przychody z inwestycji mieszkaniowych na dzień 30 czerwca 2018 r. obejmują przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych (i komercyjnych) w warszawskim projekcie Woronicza Qbik (sprzedanym w ponad 98% na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania) oraz przychody ze sprzedaży działki przy ul. Marynarskiej w Warszawie.

## 7 Inne pozycje uwzględnione w zysku operacyjnym/stracie operacyjnej

### Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne bieżącego okresu obejmują głównie refakturowanie kosztów prac wykończeniowych na najemców (1 384 tys. EUR, głównie dotyczy to projektu Wronia), a także ujęcie w wyniku finansowym rozwiązania utworzonej wcześniej rezerwy na gwarancje najmu związane ze sprzedażą projektu Warsaw Spire, która miała miejsce w poprzednim roku (3 300 tys. EUR).

	30/06/2018	30/06/2017
<b>Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych</b>	31 221	11 498

Korekty wartości godziwej dokonane w pierwszej połowie 2018 r. wynoszą 31 221 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 projektów HUB, Big oraz parku handlowego Plac Vogla.

	30/06/2018	30/06/2017
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>		
Podatki i opłaty	793	1 029
Koszty ubezpieczenia	30	53
Koszty audytów, obsługi prawnej i podatkowej	473	722
Koszty sprzedaży (opłaty agencyjne i bez opłat agencyjnych)	831	406
Koszty utrzymania (projekty)	166	1 429
Koszty gwarancji najmu	1 387	975
Koszty operacyjne z podmiotami powiązanymi	3 097	3 216
Bez należności z tytułu VAT		2337
Korekta ceny nabycia – mBank	1 493	
Różne	934	1 638
<b>Razem:</b>	<b>9 204</b>	<b>11 805</b>

W bieżącym okresie nastąpił spadek kosztów utrzymania nieruchomości, głównie w związku ze sprzedażą projektu Warsaw Spire, która miała miejsce w połowie 2017 r., która miała wpływ na pozostałe koszty operacyjne za cały bieżący okres. 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 korektę ceny nabycia dotyczącą sprzedaży projektu mBank, która miała miejsce pod koniec 2017 r.

## 8 Przychody i koszty finansowe

	30/06/2018	30/06/2017
Dodatnie różnice kursowe		7 918
Przychody z tytułu odsetek	8 181	7 156
Inne przychody finansowe	360	
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>8 541</b>	<b>15 074</b>
Koszty z tytułu odsetek	-7 297	-15 365
Inne koszty z tytułu odsetek i koszty finansowe	-1 103	-922
Ujemne różnice kursowe	-5 822	
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>-14 222</b>	<b>-16 287</b>

Koszty z tytułu odsetek spadły istotnie w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, głównie w wyniku sprzedaży (oddanego do użytkowania i gotowego) projektu Warsaw Spire, która miała miejsce w połowie 2017 r.

Ponadto 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) ujemnych różnic kursowych, wynikających głównie z osłabienia się PLN w stosunku do EUR; jednocześnie na wynik finansowy w ubiegłym roku istotny wpływ miały dodatnie różnice kursowe (związane głównie z przewalutowania po kursie kasowym kredytów bankowych (w EUR) pozostających do spłaty).



## 9 Podatki dochodowe

	30/06/2018	30/06/2017
Podatek dochodowy bieżący	-474	-858
Podatek odroczony	-6 917	-1 470
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>-7 391</b>	<b>-2 328</b>

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

## 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)	30.06.2018			
	Aktywa finansowe wyceniane obowiązkowo w wartości godziwej	Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe				
Pozostałe aktywa finansowe		224	224	2
Należności długoterminowe				
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne		482 392	482 392	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		-	-	2
Należności krótkoterminowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		177 071	177 071	2
Instrumenty pochodne	-		-	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		55 185	55 185	2
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>0</b>	<b>714 872</b>	<b>714 872</b>	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe				
Kredyty bankowe		98 895	98 895	2
Obligacje		153 924	158 027	1
Inne kredyty i pożyczki		158 255	158 255	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe				
Kredyty bankowe		14 118	14 118	2
Obligacje		78 031	80 234	1
Inne kredyty i pożyczki		6 201	6 201	2
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		33 367	33 367	2
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>-</b>	<b>542 791</b>	<b>549 097</b>	

Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR)	31.12.2017			
	Aktywa finansowe wyceniane obowiązkowo w wartości godziwej	Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe				
Pozostałe aktywa finansowe		193	193	2
Należności długoterminowe				
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne		461 405	461 405	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania				2
Należności krótkoterminowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		190 142	190 142	2
Instrumenty pochodne				2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		88 228	88 228	2
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>0</b>	<b>739 968</b>	<b>739 968</b>	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe				
Kredyty bankowe		77 842	77 842	2
Obligacje		189 210	193 694	1
Inne kredyty i pożyczki		164 102	164 102	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe				
Kredyty bankowe		13 077	13 077	2
Obligacje		59 455	60 228	1
Inne kredyty i pożyczki		6336	6336	2
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		38 752	38 752	2
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>0</b>	<b>548 775</b>	<b>554 031</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).

## 11 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

- Holding Inwestycyjny: obejmuje środki inwestowane w projekty dotyczące nieruchomości w Belgii, Polsce, 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.
- Od końca 2016 r.: Ghelamco European Property Fund (Europejski Fundusz Nieruchomości Ghelamco): obejmujący projekty nieruchomościowe utrzymywane przez dłuższy okres jako produkty generujące dochód.

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

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

### **Transakcje handlowe: zakup usług budowlanych, 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, w zakresie projektowania architektonicznego oraz innych z nimi związanych 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 – z zachowaniem zgodności z obowiązującymi warunkami umownymi – 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 te 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:	-29 044
należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	466
zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych	-14 701
pożyczki długoterminowe udzielone podmiotom powiązаныm	476 328
należności z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	59 237
należności krótkoterminowe od podmiotów powiązanych	112 898
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek długoterminowych	-156 360
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu odsetek	-7 444
zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	-3 935

### 12 Zdarzenia po dniu bilansowym

- Poza wykupem w terminie zapadalności obligacji za łączną kwotę 182 840 tys. PLN (równowartość 41,9 mln EUR), który nastąpił w lipcu 2018 r., nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia, które należałoby ujawnić w niniejszym sprawozdaniu.



**Granbero Holdings Ltd i podmioty zależne**

Raport z przeglądu skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.



**Granbero Holdings Ltd i podmioty zależne | 30 czerwca 2018 r.**

**Raport z przeglądu skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych Granbero Holdings Ltd i podmiotów zależnych za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. (Tłumaczenie dokumentu z języka angielskiego)**

Wobec wyznaczenia nas na biegłego rewidenta Spółki przedstawiamy raport dotyczący skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych. Niniejsze skonsolidowane śródroczne informacje finansowe obejmują skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2018 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 Rachunkowości (MSR) 34 — „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” zatwierdzonym przez Unię Europejską.

W skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazano aktywa o łącznej wartości 1 294 050 (000) EUR, a w skróconym skonsolidowanym rachunku zysków i strat wykazano zysk skonsolidowany (udział grupy) za okres zakończony tego dnia w wysokości 19 957 (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.

**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.

*/podpis nieczytelny*

## **Wniosek**

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

Zaventem, 26 września 2018 r.

## **Niezależny rewident**



*/podpis nieczytelny*

**DELOITTE Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises**

BV o.v.v.e. CVBA / SC s.f.d. SCRL

Reprezentowana przez Rika Neckebroeka

**Deloitte.**

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises

Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /

Société civile sous forme d'une société cooperative á 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