



**GHELAMCO**

**INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER**

- **Granbero Holdings Ltd**  
**Wyniki za okres półrocza zakończony 30.06.2023 r.**

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

- Wynik netto za okres wyniósł -8488 tys. EUR (w porównaniu z 15 461 tys. EUR na dzień 30.06.2022). Spadek w porównaniu z pierwszym półroczem 2022 r. nie jest zaskoczeniem, rynek nieruchomości stoi w obliczu wyhamowania w pierwszej połowie 2023 r. w związku z zawirowaniami makroekonomicznymi połączonymi ze znacznym wzrostem stóp procentowych, które mają wpływ na stopę rentowności (oczekiwania) i oddziałują na wartości godziwe portfela nieruchomości w pełni wynajętych.
- Wskaźnik wypłacalności pozostał na dobrym poziomie 59,72% (w porównaniu do 63,19% na dzień 31.12.2022). Niewielki spadek jest związany z budową nowego portfela po przeprowadzeniu znaczących sprzedaży w 2021 r.
- Ghelamco wzmaga nieustające wysiłki na rzecz wprowadzania nowych technik zgodnych z najwyższymi standardami ESG i uzyskiwania powszechnie uznawanych certyfikatów ekologicznych dla swoich projektów, takich jak BREEAM, WELL i DGNB. Ghelamco już od lat stosuje najwyższe standardy zrównoważonego rozwoju w odniesieniu do swojego portfela. Ghelamco jest pionierem na rynku w zakresie stosowania technik służących światowym programom redukcji emisji gazów cieplarnianych w kontekście zmian klimatycznych.
- Projekt Warsaw Unit, obecnie w pełni uruchomiony (+/- 59 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w warszawskim COB, obejmującej 46 kondygnacji i 400 miejsc parkingowych), uwzględniający wszystkie potrzeby nowoczesnego świata biznesu ujęte w ponadczasowej i zachwycającej formie (instalacja artystyczna ze smoczej skóry). Warsaw Unit jest pierwszym budynkiem zaprojektowanym z myślą o podniesieniu komfortu użytkownika poprzez przyjęcie kompleksowego podejścia do wydajności operacyjnej, bezpieczeństwa i ochrony w oparciu o najnowocześniejsze rozwiązania. Jest to również pierwszy budynek w Warszawie przygotowany do funkcjonowania w trybie pandemicznym, jeśli zaistnieje taka potrzeba. Zintegrowane systemy zarządzania budynkami i zaawansowane rozwiązania mobilne dla najemców i użytkowników są obsługiwane przez system oparty na sztucznej inteligencji.
- Trwają zaawansowane prace budowlane w ramach I etapu projektu VIBE realizowanego na warszawskiej Woli (wcześniejsza nazwa: Towarowa), oferującego 15 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej. Zostanie wyposażony w najnowocześniejsze i przyjazne dla środowiska rozwiązania techniczne. Budynek będzie posiadał certyfikaty BREEAM i WELL oraz Green Building Standard. Projekt zakłada budowę na warszawskiej Woli dwóch budynków o funkcji biurowej i usługowej o powierzchni biurowej/usługowej ok. 15 000 m<sup>2</sup> oraz 40 000 m<sup>2</sup> wraz z parkingiem na ok. 150 i 400 miejsc.
- Trwają zaawansowane prace budowlane w ramach projektu Bridge (wcześniejsza nazwa: Bellona Tower) oferującego +/- 52 100 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej w warszawskim COB przy Placu Europejskim. Ten 41-kondygnacyjny budynek będzie oferował najwyższej klasy powierzchnie biurowe, w tym restaurację,



także ok. 280 miejsc parkingowych i parking dla rowerów. Zostanie również wyposażony w najnowocześniejsze i przyjazne dla środowiska rozwiązania techniczne. Budynek będzie posiadał certyfikaty BREEAM i WELL oraz Green Building Standard.

- Ponadto Spółka kontynuowała prace budowlane nad projektem Craft w Katowicach, który oferuje +/- 26 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, projektem Kreo w Krakowie oferującym +/- 24 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej, II etapem projektu Groen - projektem mieszkaniowym o powierzchni 7600 m<sup>2</sup> oraz uzyskała pozwolenie na użytkowanie dla I etapu projektu mieszkaniowego o powierzchni 9500 m<sup>2</sup> w ramach projektu Bliskie Piaseczno.
- W dniu 6 czerwca spółka Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The HUB SKA podpisała list intencyjny w sprawie sprzedaży Hotelu HUB z Corum XL. Finalizacja sprzedaży ma nastąpić w II półroczu 2023 r.

### Uwaga wstępna

Granbero Holdings Ltd. (jako podmiot prawa cypryjskiego wraz z polskimi jednostkami zależnymi) prowadzi w Polsce działalność w imieniu Grupy Ghelamco, wiodącego europejskiego inwestora i dewelopera obecnego na rynkach powierzchni biurowych, mieszkaniowych, handlowych i logistycznych.

Ponieważ Granbero Holdings prowadzi w Polsce działalność pod firmą Ghelamco, w dalszej części dokumentu spółka Granbero Holdings zwana będzie „Ghelamco” lub „Spółką”.

### Podsumowanie

Pierwsze półroczu 2023 r. charakteryzowało się trudnymi warunkami makroekonomicznymi. Utrzymująca się wysoka inflacja w połączeniu z rosnącymi stopami procentowymi, które wpływają na gospodarkę, przyczyniły się do spadku globalnych wolumenów transakcji na rynku nieruchomości. Spółka mierzyła się z niewielkimi wzrostami stóp rentowności, co w pewnym stopniu miało negatywny wpływ na wycenę portfela projektów. Ponadto surowce, zapasy, koszty pracy oraz pozostałe koszty bezpośrednio związane z procesem budowlanym stanowią główną część aktywów budowy nieruchomości aktywowanych w księgach rachunkowych należących do Spółki spółek projektowych i są narażone na skutki inflacji kosztów. Jednakże pomimo znacznych wahań łącznych cen robót budowlanych w minionym okresie, Spółce udało się ograniczyć ryzyko narażenia na skutki inflacji poprzez zawarcie ze spółkami powiązаныmi i zewnętrznymi umów przewidujących stałe ceny. Ponadto dzięki w pełni zintegrowanemu, sprawnemu modelowi biznesowemu Spółki, obejmującemu kontrolę nad całym łańcuchem wartości, w tym nad zakupami, Spółka była w stanie wprowadzić ścisłą kontrolę kosztów w celu optymalizacji zakupów w łańcuchu dostaw z uwzględnieniem wolumenów i uzgodnionych z góry cen. Z drugiej strony Spółka odnotowała wzrost kosztów finansowania. Mimo to Spółka dysponuje doskonałymi źródłami finansowania, co pozwala jej na dokładne monitorowanie rozwoju sytuacji na rynkach finansowych. Biura Ghelamco spełniające wymogi ESG (zrealizowane lub w budowie) są bardzo pożądane przez najemców i inwestorów instytucjonalnych, którzy poszukują wysokiej klasy powierzchni spełniających najwyższe standardy w zakresie zrównoważonego rozwoju. Spółka uważa, że jej aktywne podejście do zarządzania umożliwi rozpoczęcia i/lub zakończenia realizacji projektów w drugiej połowie 2023 r. zgodnie z planem. Należy podkreślić, że w przypadku kluczowych projektów biurowych Spółki mamy do czynienia z niską podażą wysokiej jakości powierzchni biurowej spełniającej wymogi zrównoważonego rozwoju, a także z rosnącymi stawkami czynszu. Pozycja Spółki będzie nadal kluczowym czynnikiem stymulującym rozwój działalności, ponieważ portfel jej projektów jest nadal atrakcyjny dla potencjalnych inwestorów i najemców.



Działalność developerska realizowana w Polsce w pierwszej połowie 2023 r. koncentrowała się głównie na:

- zakończeniu prac wykończeniowych dla najemców w zrealizowanym projekcie **Warsaw UNIT** oferującego ok. 59 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej na 46 piętrach oraz 400 miejsc parkingowych przy Rondzie Daszyńskiego. Prace wykończeniowe zostały rozpoczęte dla poszczególnych najemców. Ponadto projekt Warsaw UNIT jest pierwszym projektem w Polsce, który uzyskał certyfikat WELL v2 Core and Shell, potwierdzający najwyższą jakość projektowania budynków pod kątem ochrony zdrowia, wygody i komfortu pracowników. Warsaw UNIT jest również pierwszym na rynku projektem wyposażonym w rozwiązania antypandemiczne, pozwalające zapobiegać sytuacjom kryzysowym lub reagować w przypadku ich wystąpienia. Dotychczasowa intensywna komercjalizacja projektu przebiega pomyślnie, ponieważ obecnie ok. 96% dostępnej powierzchni (z uwzględnieniem opcji rozszerzenia) zostało (przed)wynajęte;
- kontynuacji prac budowlanych w ramach projektu **Kreo** przy ul. Wadowickiej w Krakowie (9-piętrowy budynek biurowy, który ma obejmować ok. 23 700 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej z funkcją handlową na parterze i 325 miejsc parkingowych) oraz projektu **Craft** (ok. 26 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej z 240 miejscami parkingowymi w garażu podziemnym) przy ul. Ściegiennego w Katowicach. Projekt znajduje się w niedalekiej odległości od dworca kolejowego, w najbliższym otoczeniu znajdują się projekty handlowe, mieszkaniowe i przemysłowe;
- zaawansowanych pracach budowlanych w ramach II etapu projektu **GROEN** w Konstancinie, który oferować będzie ok. 7600 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej (48 lokali). Proces komercjalizacji zakończył się sukcesem, a wskaźnik przedsprzedaży dla etapów I i II wyniósł 100%.
- kontynuacji prac budowlanych przy projekcie **The Bridge** na Placu Europejskim w Warszawie (obejmującym budowę nowego biurowego budynku wieżowego o powierzchni ok. 47 500 m<sup>2</sup> oraz renowację istniejącego biurowca o powierzchni ok. 5 300 m<sup>2</sup>).
- Ponadto w czerwcu zakończono budowę I etapu wieloetapowego projektu mieszkaniowego **Bliskie Piaseczno**, który oferuje ok. 9500 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej i handlowej z garażem podziemnym. W czerwcu uzyskano również pozwolenie na użytkowanie dla etapu I. Komercjalizacja projektu przebiega pomyślnie, a wskaźnik przedsprzedaży wynosi 100% w przypadku mieszkań i 35% w przypadku lokali handlowych.
- I wreszcie na zaawansowanym etapie znajdują się prace budowlane w ramach I etapu projektu **VIBE**. Projekt zakłada budowę na warszawskiej Woli dwóch budynków o funkcji biurowej i usługowej o powierzchni biurowej/usługowej ok. 15 000 m<sup>2</sup> oraz 40 000 m<sup>2</sup> wraz z parkingiem na ok. 150 i 400 miejsc.

Ghelamco nadal zdaje sobie sprawę z wyzwań i trudności, z jakimi mogą borykać się niektórzy klienci, jak również z obecnych trudności makroekonomicznych i rosnących stóp procentowych. Ghelamco ściśle monitoruje sytuację i jest przekonane, że dzięki swojemu niezawodnemu modelowi biznesowemu ewentualne skutki zostaną ograniczone do minimum. Pomimo tych niepewnych okoliczności Ghelamco udało się utrzymać wskaźnik powierzchni wynajętej dla projektu Warsaw UNIT (+/- 59 000 m<sup>2</sup>).

W odniesieniu do transakcji zbycia, w dniu 6 czerwca 2023 r. Spółka podpisała list intencyjny z CORUM XL dotyczący sprzedaży Hotelu HUB. Transakcja ma zostać sfinalizowana w II połowie 2023 r.



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

Wyniki	30/06/2023	30/06/2022
Wynik na działalności operacyjnej	-21 994	38 319
Wynik za okres obrotowy	-8 488	15 461
Udział grupy w wyniku za okres obrotowy	-6 875	16 342
Bilans	30/06/2023	31/12/2022
Aktywa razem	1 811 028	1 717 126
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36 182	19 402
Zadłużenie finansowe netto <sup>1</sup>	543 705	486 545
Kapitał własny razem	1 081 515	1 085 003

Przychody za pierwsze półrocze 2023 r. wyniosły 20 117 tys. EUR i obejmowały głównie przychody ze sprzedaży mieszkań w projekcie Foksal (2 697 tys. EUR), projekcie Bliskie Piaseczno (8623 tys. EUR) oraz przychody z najmu (8795 tys. EUR, głównie z projektów The Unit i Hotelu Warsaw HUB). Przychody ze sprzedaży mieszkań spadły w porównaniu z rokiem ubiegłym, przy czym zmiana ta jest związana głównie z postępującą komercjalizacją projektu Bliskie Piaseczno. Przychody związane ze sprzedanymi mieszkaniami zostały ujęte w oparciu o podpisane przez nabywców protokoły przekazania. Względny spadek przychodów z czynszów w stosunku do roku poprzedniego związany jest głównie ze sprzedażą biurów i podium w projekcie Warsaw HUB firmie Google.

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych (w budowie) wzrosła z poziomu 786 200 tys. EUR na koniec 2022 roku do 770 097 tys. EUR na koniec czerwca 2023 roku. Na wzrost ten złożyły się następujące elementy: nakłady poniesione w bieżącym okresie (47 522 tys. EUR), korekty wartości godziwej (-23 725 tys. EUR), przeklasyfikowanie z nieruchomości inwestycyjnych (w budowie) do Aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (-66 000 tys. EUR), różnice kursowe (24 285 tys. EUR) oraz wpływ zmiany stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania zgodnie z MSSF 16 „Leasing” (1 815 tys. EUR). Dokonana w bieżącym okresie ujemna korekta wartości godziwej wynika głównie ze zmian rynkowych w zakresie wzrostu stóp rentowności, nieznacznie skompensowanych wzrostem poziomu czynszów.

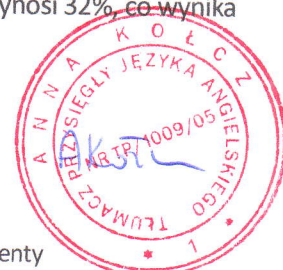
Wynik operacyjny za pierwsze półrocze 2023 r. to strata w wysokości 21 994 tys. EUR, natomiast strata netto za ten okres zamyka się kwotą 8488 tys. EUR.

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie zmniejszył o 1078 tys. EUR do poziomu 99 475 tys. EUR.

W tym okresie Spółce była w stanie pozyskać nowe kredyty bankowe i zwiększyć zaangażowanie z tytułu posiadanych linii kredytowych na łączną kwotę 18 261 tys. EUR. Z drugiej strony w wyniku spłat na kwotę 11 133 tys. EUR, łączna kwota kredytów bankowych do spłaty wynosi 236 802 tys. EUR (wobec 229 674 tys. EUR na koniec 2022 r.). Spłaty w bieżącym okresie dotyczą głównie spłaty kredytów dokonanych w związku z obligacjami projektowymi dla projektów Kreo i Craft. Ponadto Spółka posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji (w ramach emisji publicznych i prywatnych) w wysokości 284 345 tys. EUR, pożyczek od podmiotów powiązanych w wysokości 9592 tys. EUR oraz pozostałych pożyczek od podmiotów niepowiązanych w wysokości 24 820 tys. EUR. Ponadto zobowiązanie z tytułu leasingu, które zostało ujęte zgodnie z MSSF 16 „Leasing”, wynosi 24 328 tys. EUR. Biorąc pod uwagę powyższe, Spółka ma silną strukturę bilansu, a wskaźnik dźwigni<sup>2</sup> wynosi 32%, co wynika z dobrego poziomu wypłacalności.

<sup>1</sup> Obliczany w następujący sposób: oprocentowane kredyty i pożyczki – środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<sup>2</sup> Obliczany w następujący sposób: oprocentowane kredyty i pożyczki/suma aktywów



### Informacje ogólne

W Polsce Spółka przede wszystkim utrzymała swój obecny bank ziemi.

Jak wspomniano, Spółka dokonała dalszych inwestycji w prace wyposażeniowe dla najemców w projekcie Warsaw UNIT, w przypadku którego pozwolenie na użytkowanie zostało uzyskane w dniu 24 marca 2021 r.

Ponadto kontynuowane były prace budowlane w ramach projektu The Bridge (nowy wieżowiec biurowy o powierzchni ok. 47 500 m<sup>2</sup>), które znajdują się na zaawansowanym etapie.

Zgodnie z planem kontynuowano również prace budowlane w ramach II etapu projektu mieszkaniowego Groen w Konstancinie.

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

Zrealizowano wszystkie prace budowlane I etapu projektu Bliskie Piaseczno (156 mieszkań i 27 lokali usługowych). Pozwolenie na użytkowanie I etapu uzyskano w czerwcu 2023 r.

I wreszcie na zaawansowanym etapie znajdują się prace budowlane w ramach I etapu projektu VIBE (ok. 15 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej na warszawskiej Woli). Pozwolenie na realizację Etapu I zostało uzyskane we wrześniu 2022 r., a prace budowlane rozpoczęto w październiku 2022 r. Projekt zakłada budowę na warszawskiej Woli dwóch budynków o funkcji biurowej i usługowej o powierzchni biurowej/usługowej ok. 15 000 m<sup>2</sup> oraz 40 000 m<sup>2</sup> wraz z parkingiem na ok. 150 i 400 miejsc.

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

- Dla projektu Warsaw UNIT, zlokalizowanego przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie, podpisano umowy najmu na ok. 55 900 m<sup>2</sup>, co daje wskaźnik powierzchni wynajętej na poziomie ok. 95% (z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia).
- W przypadku projektu Craft w Katowicach podpisano z najemcą umowę najmu +/- 2300 m<sup>2</sup>.

### Zbycia i/lub przychody:

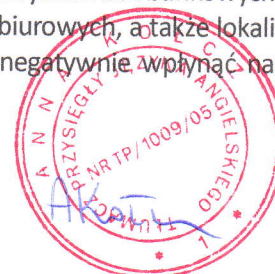
- Przychody za bieżący okres dotyczyły głównie sprzedaży mieszkań w projektach Foksal i Bliskie Piaseczno, w związku z przekazaniem sprzedanych mieszkań nabywcom, oraz przychodów z czynszów, które są głównie uzyskiwane z projektów The Unit, the HUB Hotel i Abisal.

### Perspektywy

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

W drugiej połowie 2023 roku Spółka będzie kontynuowała realizację swoich ambicji w zakresie zrównoważonego wzrostu. Pomimo zakłóceń w sektorze finansowym i bankowym na całym świecie, które skłaniają inwestorów do przyjmowania postawy wyczekującej, Spółka zabezpieczyła już kilka ważnych lokalizacji pod nowe, duże przyszłe projekty.

W 2023 r. koszty finansowe będą nadal rosły w efekcie wzrostu stóp procentowych, podwyżek marż bankowych i związanych z tym kosztów finansowych. Spowolnienie dynamiki sprzedaży projektów biurowych, a także lokali mieszkalnych będzie nadal wywierać presję na stopy rentowności, co z kolei może negatywnie wpłynąć na wyceny nieruchomości inwestycyjnych na koniec 2023 r.



Kierownictwo Spółki na bieżąco monitoruje konsekwencje obecnej sytuacji na rynku nieruchomości. Kierownictwo Spółki jest przekonane, że zminimalizuje wpływ obecnej sytuacji na wyniki finansowe za cały rok obrotowy.

### Ryzyka

Ze względu na charakter prowadzonej działalności Spółka narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego i operacyjnego: w tym na ryzyko stopy procentowej, ryzyko cenowe, ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Różne rodzaje ryzyka finansowego odnoszą się do następujących instrumentów finansowych: należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania, a także kredyty i pożyczki.

Powyższe rodzaje ryzyka, opisane szczegółowo w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Granbero Holdings Ltd na dzień 31 grudnia 2022 r. wg MSSF, istnieją również w 2023 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 zdarzeń 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.

[podpis nieczytelny]

Paul Gheysens

dyrektor generalny i dyrektor zarządzający

leper

28/09/2023

[podpis nieczytelny]

Philippe Pannier

dyrektor finansowy

leper

28/09/2023

### **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 rynkach belgijskim, francuskim, polskim i brytyjskim, a jej sukces budują profesjonalni, pełni entuzjazmu pracownicy motywowani przez wizję i pasję kierownictwa spółki.



Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Granbero Holdings Ltd na dzień 30 czerwca 2023 r.  
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat (w tys. EUR)

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
Przychody	8	20 117	27 057
Pozostałe przychody operacyjne	9	7 324	29 067
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie		-10 935	-3 845
Koszty świadczeń pracowniczych		-674	-670
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		-11	-18
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	9	-23 725	16 638
Pozostałe koszty operacyjne	9	-14 031	-29,898
Udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności (po opodatkowaniu)		-59	-12
<b>Wynik na działalności operacyjnej, w tym udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności po opodatkowaniu – wynik</b>		<b>-21 994</b>	<b>38 319</b>
Przychody finansowe	10	25 114	8 908
Koszty finansowe	10	-14 621	-30 322
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>-11 501</b>	<b>16 905</b>
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego	11	3 013	-1 444
<b>Zysk/(strata) za okres</b>		<b>-8 488</b>	<b>15 461</b>
<b>Przypadające na</b>			
Akcjonariuszy Spółki		-6 875	16 342
Udziały niekontrolujące		-1 613	-881

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

	30/06/2023	30/06/2022
<b>Zysk (strata) za okres obrotowy</b>	<b>-8 488</b>	<b>15 461</b>
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	5 187	178
Pozostałe		
<b>Pozostałe niepodlegające przeklasyfikowaniu całkowite dochody za okres</b>	<b>5 187</b>	<b>178</b>
<b>Całkowite dochody za okres razem</b>	<b>-3 301</b>	<b>15 639</b>
<b>Przypadające na</b>		
Akcjonariuszy Spółki	-1 688	16 520
Udziały niekontrolujące	-1 613	-881





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

	Nota	30/06/2023	31/12/2022
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	5	770 097	786 200
Rzeczowe aktywa trwałe		3 252	2 778
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	12	587 079	597 060
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 669	2 478
Pozostałe aktywa finansowe	12	-163	-84
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>1 362 934</b>	<b>1 388 432</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	4	99 475	100 553
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	239 137	204 439
Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	5	73 300	4 300
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	36 182	19 402
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>448 094</b>	<b>328 694</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 811 028</b>	<b>1 717 126</b>



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

	Nota	30/06/2023	31/12/2022
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitał i rezerwy przypadające akcjonariuszom Grupy</b>			
Kapitał zakładowy		67	67
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		495 903	495 903
Korekta pozycji wyrażonych w walutach obcych (CTA)		20 713	15 526
Zyski zatrzymane		564 722	571 598
		<b>1 081 405</b>	<b>1 083 094</b>
Udziały niekontrolujące		110	1 909
<b>KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>		<b>1 081 515</b>	<b>1 085 003</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Oprocentowane kredyty i pożyczki	6, 12	438 928	421 962
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	50 533	53 662
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		4 707	2 999
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>494 168</b>	<b>478 623</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12	93 084	68 385
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku		1 302	1 130
Oprocentowane kredyty i pożyczki	6, 12	140 959	83 985
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>235 345</b>	<b>153 500</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>729 513</b>	<b>632 123</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 811 028</b>	<b>1 717 126</b>



# GHELAMCO

## INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER

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

	Nota	30/06/2023	30/06/2022
<b>Działalność operacyjna</b>			
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>-11 501</b>	<b>16 905</b>
<i>Korekty:</i>			
- Udział w wynikach jednostek stowarzyszonych		59	0
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	5, 9	23 725	-16 638
- Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		11	18
- Wynik netto ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	9	0	-24 491
- Zmiana stanu rezerw / odpisów aktualizujących wartość zapasów		0	0
- Koszty z tytułu odsetek netto	10	-9 527	2 443
- Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
- Zmiana stanu zapasów obejmujących proj. dew.		-1 338	-20 375
- Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		-16 281	-6 990
- Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		17 184	3 923
- Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych		1 708	-4 939
- Inne pozycje niepieniężne (*)		-8 063	-440
Zapłacony podatek dochodowy	11	-135	-47 082
Zapłacone odsetki (**)	10	-8 617	-9 320
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>-12 775</b>	<b>-106 986</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>			
Odsetki otrzymane	10	2 395	1 622
Zakup rzeczowych aktywów trwałych		-485	37
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	5	-33 630	-30 403
Odsetki aktywowane w nieruchomościach inwestycyjnych (zapłacone)	5	-12 374	-5 039
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych / aktywów przeznaczonych do sprzedaży	5	0	573 264
Wydatki netto z tytułu przejęcia jednostek zależnych			
Wpływy/wydatki z tytułu pozostałych aktywów finansowych długoterminowych		10 060	-120 239
Wpływy/wydatki z tytułu transakcji dotyczących udziałów niekontrolujących (NCI)			
<b>Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>-34 034</b>	<b>419 242</b>



Akutu

# GHELAMCO

## INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER

### Działalność finansowa

Wpływy z kredytów i pożyczek

6 89 490 59 841

Spłata kredytów i pożyczek

6 -26 945 -395 831

Podwyższenie kapitału

0 0

Dywidendy wypłacone

**Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej**

**62 545 -335 990**

**Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów**

**15 736 -23 734**

**Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia**

**19 402 72 024**

Wpływ zmian kursów walut w krajach spoza strefy euro

1 045 -4 199

**Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu**

**36 182 44 091**

(\*): Uwzględniono różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej (2023 r.: 12 577 tys. EUR)

(\*\*): Odsetki aktywowane bezpośrednio w nieruchomości inwestycyjnej nie zostały uwzględnione (2023 r.: 12 374 tys. EUR; 2022 r.: 5039 tys. EUR — przedstawione odrębnie w pozycji „Działalność inwestycyjna”)



AKO

# GHELAMCO

INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER

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

	Przypadające na akcjonariuszy Spółki			Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Skumulowany kapitał rezerwowy z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych	Zyski zatrzymane		
<b>Stan na 1 stycznia 2022 r.</b>	<b>495 970</b>	<b>13 155</b>	<b>531 321</b>	<b>2 107</b>	<b>1 042 553</b>
Korekta pozycji wyrażonych w walutach obcych (CTA)		178			178
Zysk/ (strata) za okres obrotowy			16 342	-881	15 461
Wyplata dywidendy					0
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących				-34	-34
Zmiana zakresu konsolidacji					0
Pozostałe			6	-1	5
<b>Stan na 30 czerwca 2022 r.</b>	<b>495 970</b>	<b>13 333</b>	<b>547 669</b>	<b>1 191</b>	<b>1 058 163</b>
<b>Stan na 1 stycznia 2023 r.</b>	<b>495 970</b>	<b>15 526</b>	<b>571 598</b>	<b>1 909</b>	<b>1 085 003</b>
Korekta pozycji wyrażonych w walutach obcych (CTA)		5 187		-75	5 112
Zysk/ (strata) za okres obrotowy			-6 875	-1 613	-8 488
Wyplata dywidendy					0
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących				-108	-108
Zmiana zakresu konsolidacji					0
Pozostałe			-1	-3	-4
<b>Stan na 30 czerwca 2023 r.</b>	<b>495 970</b>	<b>20 713</b>	<b>564 722</b>	<b>110</b>	<b>1 081 515</b>



*AK*

Informacje dodatkowe do skróconego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2023 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 za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („ostatnie roczne sprawozdanie finansowe”). Sprawozdanie to nie zawiera wszystkich informacji wymaganych dla pełnego sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera jednak wybrane informacje dodatkowe, objaśniające zdarzenia i transakcje, które mają znaczenie dla zrozumienia zmian w zakresie sytuacji finansowej i wyników Grupy, jakie zaszły od dnia sporządzenia ostatniego rocznego sprawozdania finansowego.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2023 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 28 września 2023 r.

Nowe interpretacje i standardy, które obowiązują od roku 2023 nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

### 2. Istotne zasady rachunkowości

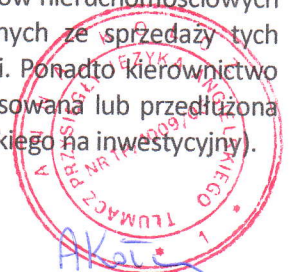
Niniejsze skrócone skonsolidowane śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych (w budowie), aktywów przeznaczonych do sprzedaży oraz pochodnych instrumentów finansowych, które wyceniono według wartości godziwej.

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 2022 r.

### 3. Zasada kontynuacji działalności

Na dzień 30 czerwca 2023 r. oprocentowane kredyty i pożyczki krótkoterminowe wynoszą 140 959 tys. EUR. Stan środków pieniężnych Grupy wynosi 36 182 tys. EUR. Ostrożne zarządzanie ryzykiem płynności oznacza utrzymywanie wystarczającego poziomu gotówki, dostępności finansowania w formie przyrzeczonych limitów kredytów w odpowiedniej wysokości oraz zdolności pokrycia zapotrzebowania płynnościowego Grupy. Zarząd Grupy monitoruje pozycję płynnościową na podstawie dwunastomiesięcznych prognoz kroczących. Ze względu na dynamiczny charakter podstawowej działalności biznesowej i obecne otoczenie gospodarcze, Grupa aktywnie ocenia szeroki zakres środków w celu zapewnienia dostępności odpowiednich zasobów do pokrycia potrzeb gotówkowych Grupy. Oprócz obligacji serii PZ4 wyemitowanych w dniu 26 września 2023 r. o wartości nominalnej 340 mln PLN, kierownictwo planuje dalsze emisje obligacji w celu refinansowania istniejącego zadłużenia z tytułu obligacji, a także oczekuje spłaty kilku pożyczek od spółek projektowych (jednostek zależnych Granbero Holding Ltd) wpływami pieniężnymi wynikającymi z wysoce prawdopodobnej sprzedaży aktywów nieruchomościowych należących do tych spółek projektowych. Ewentualne nadwyżki środków pieniężnych ze sprzedaży tych projektów zostaną również częściowo wykorzystane do sfinansowania spłaty obligacji. Ponadto kierownictwo jest przekonane, że część istniejącego finansowania bankowego może zostać refinansowana lub przedłużona zgodnie z zasadami uzgodnionymi z kredytodawcami (np. zamiana kredytu deweloperskiego na inwestycyjny).



Kierownictwo jest przekonane, że uregulowanie krótkoterminowych zobowiązań finansowych poprzez połączenie wyżej wymienionych środków jest realistyczne i wykonalne. Biorąc pod uwagę zdarzenia, które miały już miejsce po dniu bilansowym (patrz zdarzenia po dniu bilansowym), kierownictwo jest zdania, że nie istnieje ryzyko braku spłaty bieżących oprocentowanych kredytów i pożyczek oraz nie istnieje istotna niepewność związana z możliwością kontynuacji działalności.

#### 4. 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.

	30/06/2023	31/12/2022
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	99 475	100 553
	<b>99 475</b>	<b>100 553</b>

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie zmniejszył się w porównaniu z końcem poprzedniego roku o 1078 tys. EUR. Zmiany wynikają z działalności deweloperskiej dotyczącej kilku bieżących projektów. W nocie 6 przedstawiono również informacje na temat zaktualizowanej wartości aktywów z tytułu prawa do użytkowania (6465 tys. EUR na dzień 30 czerwca 2023 r.) zgodnie z MSSF 16.

#### 5. Nieruchomości inwestycyjne

<b>Stan na 31 grudnia 2022 r.</b>	<b>786 200</b>
Nabycie nieruchomości	
Nabycie poprzez połączenie jednostek gospodarczych	
Późniejsze nakłady	47 522
Przeniesienia	
- Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-66 000
- Pozostałe przeniesienia	
Korekta do wartości godziwej przez wynik finansowy	-23 725
Zbycia	0
Korekta pozycji wyrażonych w walutach obcych	24 285
Pozostałe	1 815
<b>Stan na 30 czerwca 2023 r.</b>	<b>770 097</b>



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

- grunt bez wstępnej akceptacji, utrzymywany ze względu na możliwość wzrostu wartości lub o nieokreślonym przeznaczeniu (wartość godziwa ustalana zazwyczaj według metody porównawczej);
- grunt z wstępną akceptacją, przeznaczony pod działalność deweloperską i inwestycyjną (wartość godziwa według możliwości budowy nadającego się do wynajęcia m<sup>2</sup>, według metody rezydualnej);
- grunt + trwająca budowa (wartość godziwa według metody rezydualnej);
- gotowe projekty utrzymywane dla celów inwestycyjnych (wartość godziwa w oparciu o metodę dochodową/stopy zwrotu/DCF).

Spółka celowa (SPV)	Nazwa handlowa	Wycena	Kat.	30/06/2023	31/12/2022
				tys. EUR	tys. EUR
Apollo Invest Sp. z o.o.	The Warsaw UNIT	JLL	D	290 800	294 300
HUB SKA	The HUB	n/d	D	0	74 840
Sobieski Towers sp. z o.o.	Sobieski Tower	Axi Immo	B	58 531	55 567
Ghelamco Market sp. z o.o.	Mszczonów Logistics	Man	A	2 801	2 758
Ghelamco SBP sp. z o.o.	Synergy Business Park, Wrocław	JLL	B	26 645	23 756
Ghelamco The Bridge sp. z o.o.	The Bridge (dawniej Bellona Tower)	BNP	C	96 382	79 034
Ghelamco Wronia sp. z o.o.	Wola project (dawniej Chopin + Stixx)	Savills	B	62 991	55 478
Ghelamco Craft Sp. z o.o.	Craft (Katowice)	Newmark	D	38 785	28 115
Estima sp. z o.o.	Kreo	BNP	C	38 072	29 541
Abisal sp. z o.o.	Grunt	Newmark	A	25 100	26 400
Ghelamco Plac Grzybowski sp. z o.o.	Plac Grzybowski	KNF	B	44 300	43 640
Ghelamco Towarowa sp. z o.o.	VIBE	Axi Immo	C	67 826	56 722
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		Man	n/d	17 864	16 049
<b>RAZEM:</b>				<b>770 097</b>	<b>786 200</b>

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

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

od 5,25% do 8,25% dla projektów polskich w zależności od specyfiki, charakteru i lokalizacji obiektu (wobec 4,70% do 8,25% na 31 grudnia 2022 r.).

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

Średnie stawki czynszu stosowane w wycenach rzeczoznawców przedstawiały się następująco:

- od 13 EUR/m kw./miesiąc do 25,5 EUR/m kw./miesiąc dla powierzchni biurowej (wobec 14,5 EUR do 25,5 EUR w zeszłym roku);
- od 9 EUR/m kw./miesiąc do 16 EUR/m kw./miesiąc dla powierzchni handlowej (wobec 13,5 EUR do 24 EUR), w zależności od lokalizacji, specyfiki i charakteru obiektu.





Powyższe rynkowe stawki czynszu dla poszczególnych projektów zostały ustalone przez rzeczoznawców majątkowych na podstawie przeglądu ostatnio podpisanych umów najmu w porównywalnych projektach na tym samym rynku. W przypadku projektów biurowych w Warszawie dotyczy to nowoczesnych budynków biurowych z funkcją handlową, które zostały niedawno wynajęte krajowym i międzynarodowym najemcom na podstawie umów długoterminowych. Ta analiza rynkowych stawek czynszu uwzględnia również profil gospodarczy miasta, podaż i popyt w przypadku porównywalnych budynków biurowych, istniejącą i potencjalną konkurencję, lokalizację w obrębie miasta, wielkość i specyfikację lokali.

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

Przeniesienie projektu the HUB Hotel (66 000 tys. EUR) z Nieruchomości inwestycyjnych do Aktywów przeznaczonych do sprzedaży, biorąc pod uwagę oczekiwaną sprzedaż projektu w II półroczu 2023 r.

### Aktywa przeznaczone do sprzedaży

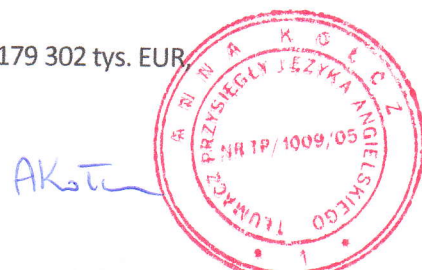
Aktywa przeznaczone do sprzedaży wynoszą 73 300 tys. EUR na dzień 30 czerwca 2023 r., co częściowo związane jest z pozostałą częścią projektu Vogla (4300 tys. EUR), ale głównie z projektem The Hub Hotel (69 000 tys. EUR), biorąc pod uwagę oczekiwaną sprzedaż projektu.

Więcej informacji na temat salda aktywów z tytułu prawa do użytkowania, które zostały ujęte zgodnie z MSSF 16, przedstawiono w nocie 6.

### 6. Oprocentowane kredyty i pożyczki

	30/06/2023	31/12/2022
<b>Długoterminowe</b>		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	179 302	176 927
Inne kredyty i pożyczki – obligacje	222 050	207 578
Inne kredyty i pożyczki – pozostałe	15 008	14 323
Zobowiązania z tytułu leasingu	22 568	23 134
	<b>438 928</b>	<b>421 962</b>
<b>Krótkoterminowe</b>		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	57 500	52 747
Inne kredyty i pożyczki – obligacje	62 295	10 621
Inne kredyty i pożyczki – pozostałe	19 404	18 822
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 760	1 795
	<b>140 959</b>	<b>83 985</b>
<b>RAZEM</b>	<b>579 887</b>	<b>505 947</b>

6.1 Kredyty i pożyczki bankowe (236 802 tys. EUR, w tym długoterminowe: 179 302 tys. EUR, krótkoterminowe: 57 500 tys. EUR).



W trakcie okresu Spółka zaciągnęła nowe zabezpieczone kredyty bankowe w EUR i/lub PLN oraz korzystała z posiadanych linii kredytowych w łącznej wysokości 18 261 tys. EUR oprocentowanych wg stawek EURIBOR i WIBOR. Z drugiej strony dokonano spłat (i/lub refinansowania) na kwotę 11 133 tys. EUR, bez uwzględniania przedłużenia szeregu kredytów i pożyczek. Spłaty w bieżącym okresie dotyczą głównie projektów Kreo i Craft, które zostały zrefinansowane nowymi obligacjami projektowymi.

Pozyskując finansowanie dłużne dla swoich (większych) projektów, Spółka każdorazowo negocjuje umowy długoterminowe z bankami. Zgodnie z tymi umowami bank dokonuje konwersji kredytów na zakup gruntów na kredyty rozwojowe (dodatkowe ok. 2-4 lata) oraz kredytów rozwojowych na kredyty inwestycyjne (najczęściej 5-letnie) po spełnieniu uprzednio uzgodnionych warunków.

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

Jeśli chodzi o krótkoterminowe kredyty bankowe o ograniczonej kwocie, które nie zostały spłacone, należy dodać, że w drugiej połowie 2023 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 wszystkich niespłaconych długoterminowych kredytów bankowych przypada w okresie 1-2 lat.

6.2 Inne kredyty i pożyczki: obligacje (284 345 tys. EUR, w tym długoterminowe: 222 050 tys. EUR, krótkoterminowe: 62 295 tys. EUR)

We wrześniu 2022 roku Ghelamco Invest Sp. z o.o. utworzyła program Ghelamco Invest Poland Green Bond Framework. Otrzymaliśmy niezależną opinię na temat Ghelamco Invest Poland Green Bond Framework od Sustainalytics, wiodącej niezależnej spółki ratingowej i analitycznej. W ramach tego programu spółka Ghelamco Invest Sp. z o.o. ustanowiła nowy Program Emisji Zielonych Obligacji (numer XI) na maksymalną kwotę 150 000 tys. EUR, dopuszczający zarówno oferty publiczne, jak i emisje prywatne. Zgodnie z dokumentem Ghelamco Invest Poland Green Bond Framework jednym z elementów strategii Ghelamco Invest Sp. z o.o. jest rozszerzenie działalności o prowadzenie działań inwestycyjnych w przedsięwzięcia kwalifikujące się do finansowania lub refinansowania, realizowane przez Spółkę Projektową lub Spółki Projektowe z przeznaczeniem na: (i) rozwój lub budowę projektów budowlanych o charakterze biurowym posiadających lub zaprojektowanych, aby uzyskać odpowiednie certyfikaty; (ii) rozwój lub budowę projektów budowlanych o charakterze mieszkaniowym lub przeznaczonych pod najem instytucjonalny (PRS) albo nabywaniu takich budynków (lub ich części) w celu ich rewitalizacji i przebudowy; (iii) finansowaniu lub refinansowaniu projektów, inwestycji oraz wydatków na odnawialne źródła energii takich jak farmy słoneczne i wiatrowe (offshore), instalacje lub urządzenia (docelowo neutralne energetycznie budynki). W ramach tego nowego programu wyemitowane zostały następujące transze obligacji:

- w dniu 3 lutego 2023 r. na kwotę 30 000 tys. PLN (seria PZ1). Termin wykupu tych obligacji przypada na 3 lutego 2026 r., a oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5,0%;

- w dniu 27 lutego 2023 r. na kwotę 30 000 tys. PLN (seria PZ2). Termin wykupu tych obligacji przypada na 3 lutego 2026 r., a oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5,0%;

- w dniu 23 marca 2023 r. na kwotę 180 000 tys. PLN (seria PZ3). Termin wykupu tych obligacji przypada na 3 lutego 2026 r., a oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5,0%.



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

W bieżącym okresie Spółka dokonała wykupu obligacji pozostających w obiegu (w ramach wcześniejszego wykupu) za łączną kwotę 70 327 tys. PLN:

- W marcu 2023 r. wykupiono przedterminowo kilka serii obligacji (PPO i PPR) na łączną kwotę 21 027 tys. PLN.
- W kwietniu 2023 r. wykupiono przedterminowo kilka serii obligacji (PPO) na łączną kwotę 49 300 tys. PLN.

W dniu 25 maja 2023 r. spółka projektowa Estima Sp. z o.o., realizująca projekt biurowy Kreo w Krakowie, podpisała z inwestorem umowę programową na emisję obligacji projektowych do kwoty 9,8 mln EUR. Na podstawie tej umowy spółka projektowa Estima Sp. z o.o. wyemituje, a inwestor obejmie obligacje wyemitowane przez spółkę projektową Estima Sp. z o.o. do kwoty 9,8 mln EUR. W czerwcu 2023 r. przeprowadzono dwie emisje obligacji na łączną kwotę 8,3 mln EUR.

W dniu 25 maja 2023 r. spółka projektowa Ghelamco Craft Sp. z o.o., realizująca projekt biurowy Craft w Katowicach, podpisała z inwestorem umowę programową na emisję obligacji projektowych do kwoty 10,7 mln EUR. Na podstawie tej umowy spółka projektowa Ghelamco Craft Sp. z o.o. wyemituje, a inwestor obejmie obligacje wyemitowane przez spółkę projektową Ghelamco Craft Sp. z o.o. do kwoty 10,7 mln EUR. W czerwcu 2023 r. przeprowadzono dwie emisje obligacji na łączną kwotę 9 mln EUR.

Łączne saldo obligacji pozostających w obiegu na dzień bilansowy (284 345 tys. EUR) odpowiada wartości emisji (1 214 673 tys. PLN) pomniejszonej o skapitalizowane koszty emisji, które są amortyzowane przez okres ważności obligacji, oraz wartości obligacji projektowych, wynoszącej 17 300 tys. EUR.

6.3 Inne kredyty i pożyczki: pozostałe (34 412 tys. EUR, w tym długoterminowe: 15 008 tys. EUR, krótkoterminowe: 19 404 tys. EUR)

Pozostałe inne kredyty i pożyczki pozostałe do spłaty obejmują głównie długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych (9592 tys. EUR) oraz kilka pożyczek krótkoterminowych od podmiotów niepowiązanych (24 820 tys. EUR).

6.4 Zobowiązania z tytułu leasingu (24 328 tys. EUR, w tym długoterminowe: 22 568 tys. EUR, krótkoterminowe: 1760 tys. EUR)

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

Na dzień 30 czerwca 2023 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.



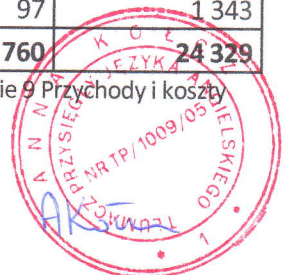
### 7. Zobowiązania dotyczące dzierżawy (gruntu) (dot. prawa wieczystego użytkowania)

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

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16			
	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania Nieruchomości inwestycyjne	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	Razem
<b>1/01/2022</b>	<b>18 070</b>	<b>6 627</b>	<b>24 697</b>
Zwiększenie (nowe)	3 360	2 758	6 119
Zmniejszenie	-5 006	-351	-5 357
Aktualizacja wyceny	-27	-25	-52
Przeniesienia	0	0	0
Różnice kursowe	-348	-128	-476
<b>31/12/2022</b>	<b>16 049</b>	<b>8 881</b>	<b>24 930</b>
Zwiększenie (nowe)	0	6	6
Zmniejszenie	-1 099	-111	-1 210
Aktualizacja wyceny	-497	-242	-739
Przeniesienia	2 547	-2 547	0
Różnice kursowe	864	478	1 342
<b>30/06/2023</b>	<b>17 864</b>	<b>6 465</b>	<b>24 329</b>

Zobowiązania z tytułu leasingu ujęte zgodnie z MSSF 16			
	Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	Razem
<b>1/01/2022</b>	<b>22 925</b>	<b>1 772</b>	<b>24 697</b>
Zwiększenie (nowe)	6 119		6 119
Spłata	0	-2 250	-2 250
Zmniejszenie	-5 357	0	-5 357
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu (*)	2 197	0	2 197
Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term.	-2 307	2 307	0
Różnice kursowe	-442	-34	-476
<b>31/12/2022</b>	<b>23 135</b>	<b>1 795</b>	<b>24 930</b>
Zwiększenie (nowe)	6	0	6
Spłata	0	-921	-921
Zmniejszenie	-1 210	0	-1 210
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu (*)	181	0	181
Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term.	-789	789	0
Różnice kursowe	1 246	97	1 343
<b>30/06/2023</b>	<b>22 569</b>	<b>1 760</b>	<b>24 329</b>

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



Spółka zawarła niepodlegające anulowaniu umowy leasingu dotyczące praw do gruntu z podstawowym okresem leasingu wynoszącym zwykle 99 lat (prawo wieczystego użytkowania). Wszystkie umowy leasingu zawierają klauzulę umożliwiającą coroczną korektę w górę obciążenia z tytułu najmu w zależności od obowiązujących warunków rynkowych. Na koniec pierwszego półrocza 2023 roku średnia długość pozostałego okresu najmu wynosi ok. 75 lat.

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

### 8. Przychody

Rozróżnia się następujące źródła przychodów:

Przychody pochodzą głównie z następujących źródeł:

	30/06/2023	30/06/2022
Sprzedaż inwestycji mieszkaniowych	11 322	7 885
Przychody z najmu	8 795	19 172
<b>PRZYCHODY OGÓŁEM</b>	<b>20 117</b>	<b>27 057</b>

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

Przychody z najmu na dzień 30 czerwca 2023 r. dotyczą czynszu z projektów komercyjnych (głównie The Unit i Hotel Warsaw HUB). Spadek przychodów z czynszów w stosunku do ostatniego roku związany jest głównie ze sprzedażą dwóch biurowców i podium w projekcie Warsaw HUB.

### 9. Inne pozycje uwzględnione w zysku/(stracie) z działalności operacyjnej

	30/06/2023	30/06/2022
Pozostałe przychody operacyjne	7 324	29 067

Pozostałe przychody operacyjne w okresie bieżącym wynikają z mniejszych kwot refakturowanych na podmioty powiązane.

Pozostałe przychody operacyjne w poprzednim roku obejmowały głównie sprzedaż projektu HUB (za ok. 24 491 tys. EUR). Pozostała część pozostałych przychodów operacyjnych wynika z mniejszych kwot refakturowanych na podmioty powiązane.



# GHELAMCO

## INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER

	30/06/2023	30/06/2022
Zyski/(straty) z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	-23 725	16 638

Korekty wartości godziwej dokonane w pierwszej połowie 2023 r. wynoszą -23 725 tys. EUR, co wynika głównie ze zmiany warunków rynkowych (zmiana wysokości stóp rentowności i czynszu – oczekiwania). Główne korekty wartości godziwej zostały dokonane w odniesieniu do projektów Unit (-15 337 tys. EUR), hotel The HUB (-11 523 tys. EUR), Synergie Business Park Wrocław (1167 tys. EUR), The Bridge (-1024 tys. EUR), Wola (5549 tys. EUR), Kreo (-2145 tys. EUR), Abisal Land (-2477 tys. EUR) i VIBE (2491 tys. EUR). W przypadku pozostałych projektów odnotowano ogólną, nieznacznie ujemną korektę wartości godziwej w wysokości 426 tys. EUR, w związku z wpływem obecnej sytuacji gospodarczej na główne parametry wyceny (głównie stopy zwrotu).

	30/06/2023	30/06/2022
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>		
Koszty mieszkaniowe	4	76
Podatki i opłaty	725	1 982
Koszty bankowe	66	422
Koszty ubezpieczenia	100	134
Koszty audytów, obsługi prawnej i podatkowej	824	915
Promocja	146	217
Koszty sprzedaży / pośrednictwa	1 746	7 388
Koszty utrzymania i napraw (projektów)	1 915	4 331
Koszty gwarancji najmu	3 180	3 635
Koszty operacyjne z podmiotami powiązanimi	3 657	8 886
Różne	1 668	1 912
<b>Razem:</b>	<b>14 031</b>	<b>29 898</b>

Pozostałe koszty operacyjne za bieżący okres uległy znacznemu zmniejszeniu o 15 867 tys. EUR do kwoty 14 031 tys. EUR. Znaczący spadek kosztów sprzedaży / pośrednictwa (5642 tys. EUR), związany jest ze stosunkowo wysokimi kosztami sprzedaży projektu Warsaw HUB w ubiegłym roku. Znaczący spadek kosztów związanych z podmiotami powiązanimi dotyczył kosztów wyposażenia projektu Warsaw HUB w ubiegłym roku w związku z jego sprzedażą.

### 10. Przychody i koszty finansowe

	30/06/2023	30/06/2022
Dodatnie różnice kursowe	4 131	-
Przychody z tytułu odsetek	20 812	8 349
Inne przychody finansowe	171	559
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>25 114</b>	<b>8 908</b>
Koszty z tytułu odsetek	-11 285	-10 792
Pozostałe koszty finansowe	-3 336	-6 616
Ujemne różnice kursowe	-	-12 926
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>-14 621</b>	<b>-30 334</b>



Zmiana kosztów z tytułu odsetek idzie w parze ze wzrostem zakresu działalności deweloperskiej i budowlanej, ale także z ogólnym (deweloperskim i budowlanym) statusem projektów, z uwzględnieniem którego odsetki są ujmowane w rachunku zysków i strat, a nie kapitalizowane w zapasach. Koszty finansowania projektów w budowie są aktywowane, natomiast koszty finansowania projektów oddanych do użytkowania/ generujących przychody są ujmowane w kosztach.

Pozostałe koszty finansowe dotyczą głównie (amortyzacji) skapitalizowanych opłat i kosztów związanych z kredytem.

Dodatnie różnice kursowe (4131 tys. EUR) wynikają głównie ze zrealizowanych różnic kursowych w wyniku wzmocnienia PLN w stosunku do EUR (związane głównie z przewalutowaniem po kursie kasowym kredytów bankowych (w EUR) pozostających do spłaty w polskich podmiotach).

### 11. Podatki dochodowe

	30/06/2023	30/06/2022
Bieżąca część podatku dochodowego	-590	-46 355
Podatek odroczony	3 603	44 911
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>3 013</b>	<b>-1 444</b>

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

Spadek bieżącego podatku dochodowego w porównaniu z rokiem ubiegłym związany jest głównie z podatkiem dochodowym, który został zapłacony od sprzedaży projektu HUB w ubiegłym roku. W związku z tym, po realizacji wartości dodanej, odnośna rezerwa z tytułu podatku odroczonego została rozwiązana, co miało negatywny wpływ na ujęty dochód z tytułu podatku odroczonego, skompensowany kosztem z tytułu podatku odroczonego związanego z rozliczeniem wartości godziwej istniejących nieruchomości inwestycyjnych.

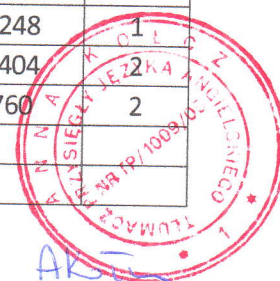
Bieżący dochód z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest głównie związany z rozwiązaniem rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od wcześniej ujętych wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych w związku z niższymi wartościami ujętymi w bieżącym okresie.



### 12. Instrumenty finansowe

W tabeli poniżej przedstawiono zestawienie wszystkich instrumentów finansowych według kategorii zgodnie z MSSF 9 wraz z wartością godziwą każdego instrumentu oraz hierarchią wartości godziwej.

Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR)	30/06/2023				
	FVTPL	FVOCI	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe		-	-163	-163	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			587 079	587 079	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania			-	-	2
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			231 633	231 633	2
Instrumenty pochodne			-	-	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			36 182	36 182	2
<b>Aktywa finansowe razem</b>			<b>854 731</b>	<b>854 731</b>	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			179 302	179 302	2
Obligacje			204 750	210 702	1
Obligacje projektowe			17 300	17 300	1
Inne kredyty i pożyczki			15 008	15 008	2
Zobowiązania z tytułu leasingu			22 568	22 568	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			57 500	57 500	2
Obligacje			62 295	61 248	1
Inne kredyty i pożyczki			19 404	19 404	1
Zobowiązania z tytułu leasingu			1 760	1 760	2
Zobowiązania krótkoterminowe					





# GHELAMCO

INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTOR & DEVELOPER

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			72 791	72 791	2
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>			<b>652 678</b>	<b>657 583</b>	



Akutu

Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR)	31/12/2022				
	FVTPL	FVOCI	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe			-84	-84	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			597 060	597 060	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania			-	-	2
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			196 848	196 848	2
Instrumenty pochodne			-	-	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			19 402	19 402	2
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>813 226</b>	<b>813 226</b>	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			176 927	176 927	2
Obligacje			207 578	202 851	1
Inne kredyty i pożyczki			14 323	14 323	2
Zobowiązania z tytułu leasingu			23 134	23 134	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			52 747	52 747	2
Obligacje			10 621	10 721	1
Inne kredyty i pożyczki			18 822	18 822	2
Zobowiązania z tytułu leasingu			1 795	1 795	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			52 819	52 819	2
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>558 766</b>	<b>554 139</b>	

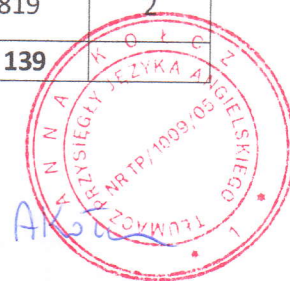


Tabela powyżej przedstawia analizę instrumentów finansowych pogrupowanych na poziomie 1–3 w zależności od stopnia, w jakim możliwe jest określenie wartości godziwej (ujętej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej lub ujawnionej w notach):

- 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).

### 13. Transakcje z podmiotami powiązanymi

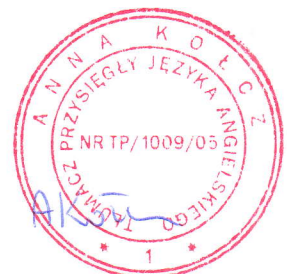
Działalność Grupy Ghelamco prowadzona jest w ramach czterech głównych holdingów pozostających pod wspólną kontrolą rzeczywistych właścicieli (zwanymi łącznie „Ghelamco” lub „Konsorcjum”):

- Ghelamco Group Comm. VA działa jako „Holding inwestycyjny” i obejmuje środki inwestowane w projekty dotyczące nieruchomości w Belgii, we Francji, w Wielkiej Brytanii i Polsce, a także podmioty celowe typu financing vehicles działające wewnątrz Grupy, które mogą również w pewnym zakresie dostarczać finansowania dla innych holdingów — zwane dalej „Grupą Ghelamco” lub „Grupą”;
- International Real Estate Services Comm. VA działa jako „holding deweloperski” i obejmuje międzynarodowe podmioty świadczące usługi budowlane, inżynierskie i deweloperskie na rzecz holdingu inwestycyjnego (a także – w pewnym zakresie – na rzecz podmiotów zewnętrznych);
- Deus Comm. VA działa jako „holding portfelowy”, grupujący pozostałe rodzaje działalności i inwestycje w nieruchomości, pozostające pod kontrolą faktycznych akcjonariuszy;
- Ghelamco European Property Fund NV jest „długoterminowym holdingiem inwestycyjnym” i obejmuje projekty nieruchomościowe utrzymywane przez dłuższy okres jako produkty generujące dochód. Fundusz ten nie został uregulowany, jednakże funkcjonuje jako odrębny podmiot prawny w ramach grupy konsorcjum.

Granbero Holdings Ltd („Spółka” lub „Granbero Holdings”) jest spółką dominującą dla działalności w Polsce prowadzonej przez spółkę Ghelamco Group Comm. VA, która z kolei jest spółką dominującą dla Grupy Inwestycyjnej.

Spółka Granbero Holdings Ltd wraz z jej jednostkami zależnymi (zwana również „Spółką”) stanowi jednostkę sprawozdawczą na potrzeby niniejszego sprawozdania finansowego.

Salda i rozrachunki pomiędzy Spółką a podmiotami powiązanymi (należącymi do holdingu deweloperskiego i holdingu portfelowego) dotyczą głównie usług budowlanych i deweloperskich z jednej strony, a także innych transakcji (finansowych) z podmiotami powiązanymi z drugiej strony.



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

### *Usługi budowlane i deweloperskie*

Spółka zawarła umowy o usługi deweloperskie i budowlane ze spółkami deweloperskimi i budowlanymi („Wykonawcy”) będącymi jednostkami zależnymi spółki International Real Estate Services Comm. VA – podmiotu dominującego należącego do „holdingu deweloperskiego” Ghelamco:

- Ghelamco Poland z siedzibą w Warszawie.

### *Usługi w zakresie projektów inżynieryjnych i architektonicznych*

Safe Invest Sp. z o.o. (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawa polskiego), będąca (bez)pośrednio jednostką zależną International Real Estate Services Comm. VA, podmiotu dominującego należącego do „holdingu deweloperskiego” Ghelamco, koordynuje usługi inżynieryjne i architektoniczne świadczone na rzecz Spółki zgodnie z warunkami odpowiednich umów. Zakup usług od Safe Invest Sp. z o.o. stanowi ponad 80% wszystkich usług inżynieryjnych, w zakresie projektowania architektonicznego oraz innych z nimi związanych nabywanych przez Spółkę.

#### **14. Pozostałe transakcje z podmiotami powiązаныmi**

Zrealizowane zyski i powiązane wpływy, które są wygenerowane przez działalność deweloperską Spółki mogą zostać nie tylko ponownie zainwestowane w polskie projekty, lecz również – z zachowaniem zgodności z obowiązującymi warunkami umownymi – zainwestowane w projekty lub podmioty w innych krajach lub w podmioty należące do holdingu deweloperskiego, holdingu portfelowego lub funduszu nieruchomości w postaci pożyczek krótko- i długoterminowych.

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

	<b>30/06/2023</b>	<b>30/06/2022</b>
Zakup usług budowlanych, inżynieryjnych i usług w zakresie projektowania architektonicznego	-42 277	-29 865
Przychody z tytułu odsetek	19 764	7 785
	<b>30/06/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	2 268	3 225
zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych	-42 568	-29 382
pożyczki długoterminowe udzielone podmiotom powiązаныm	567 982	579 418
pożyczki krótkoterminowe udzielone podmiotom powiązаныm	1 827	0
należności z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	96 629	71 553
należności krótkoterminowe od podmiotów powiązanych	110 158	111 985
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek długoterminowych	-7 716	-8 316
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu odsetek	-1 215	-
zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	-	-



### 15. Zdarzenia po dniu bilansowym

#### *Sprzedaż Hotelu HUB*

W dniu 31 lipca 2023 r. Ghelamco GP 11 Sp. z o.o. The HUB SKA podpisała z Corum XL przedwstępną umowę sprzedaży Hotelu HUB.

#### *Sprzedaż projektu Postępu*

W dniu 13 września 2023 r. Ghelamco Postępu Sp. z o.o. podpisała z podmiotem zewnętrznym umowę sprzedaży projektu Postępu.

#### *Inne kredyty i pożyczki – obligacje*

W dniu 25 września 2023 r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła Prospekt emisyjny sporządzony w związku z publicznymi ofertami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej do 2 500 000 obligacji o wartości nominalnej 100 PLN każda, zabezpieczonych poręczeniem udzielonym przez Granbero Holdings Ltd. emitowanych w ramach XII Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 250 000 000 PLN.

W dniu 26 września 2023 r. Spółka wyemitowała obligacje serii PZ4 na kwotę 340 000 tys. PLN (3,5-letnie obligacje o terminie wykupu przypadającym na 26 marca 2027 r.). Obligacje te są oprocentowane według stawki WIBOR 6M + 5%.

W dniu 26 września 2023 r. wykupiono przedterminowo kilka serii obligacji (PS, PT, PU2) na łączną kwotę 203 658 tys. PLN.

W dniu 26 września 2023 r. Spółka podjęła uchwałę w sprawie emisji 65 000 obligacji serii PZ-5, o wartości nominalnej 1000 PLN każda, o łącznej wartości nominalnej 65 000 000 PLN.

#### *Działalność budowlana i deweloperska*

Budowa budynku Kreo została zakończona, a pozwolenie na użytkowanie uzyskano 18 sierpnia 2023 r.

Budowa budynku Craft została zakończona, a pozwolenie na użytkowanie uzyskano 17 lipca 2023 r.



[logo KPMG]

**Raport niezależnego biegłego rewidenta dla zarządu spółki Granbero Holdings Ltd. z przeglądu skróconych skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych na dzień 30 czerwca 2023 r. oraz za okres sześciu miesięcy zakończony tego dnia**

**Wprowadzenie**

Dokonaliśmy przeglądu załączonego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej spółki Granbero Holdings Ltd. na dzień 30 czerwca 2023 r., skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, sprawozdania ze zmian w kapitale własnym oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres sześciu miesięcy zakończony tego dnia oraz informacji dodatkowych do śródrocznych informacji finansowych („skrócone skonsolidowane śródroczne informacje finansowe”). Zarząd jest odpowiedzialny za sporządzenie i prezentację skróconych skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, zatwierdzonym przez Unię Europejską. Naszym zadaniem jest wyrażenie wniosków na temat tych skróconych skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych w oparciu o przeprowadzony przez nas przegląd.

**Zakres przeglądu**

Nasz przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 — „Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki”. Przegląd śródrocznych informacji finansowych obejmuje wykorzystanie informacji uzyskanych w szczególności od osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość jednostki oraz zastosowanie procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres przeglądu jest istotnie węższy niż zakres badania przeprowadzanego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej, a zatem nie pozwala na uzyskanie pewności, że zidentyfikowano wszystkie istotne kwestie, które mogłyby zostać stwierdzone w ramach badania. W związku z powyższym, nie wyrażamy opinii z badania.

**Wniosek**

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, że załączone skrócone skonsolidowane śródroczne informacje finansowe na dzień 30 czerwca 2023 r. oraz za okres sześciu miesięcy zakończony tego dnia nie zostały sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, zatwierdzonego przez Unię Europejską.

Zawentem, 28 września 2023 r.

KPMG Bedrijfsrevisoren – Réviseurs d’Entreprises

biegły rewident

reprezentowany przez

[podpis nieczytelny]

Filip De Bock

Bedrijfsrevisor / Réviseur d’Enterprises

[w stopce:]

KPMG Bedrijfsrevisoren – KPMG Réviseurs d’Entreprises,  
belgijska spółka BV/SRL i członek sieci niezależnych stowarzyszonych firm  
członkowskich KPMG powiązanych z KPMG International Limited,  
prywatną angielską spółką z odpowiedzialnością ograniczoną do wysokości gwarancji. Wszelkie prawa zastrzeżone  
Klasyfikacja dokumentu: KMPG Publiczne

Zetel - Siège:

Luchthaven Brussel Nationaal 1K  
B-1930 Zawentem

KPMG Bedrijfsrevisoren - KPMG  
Réviseurs d’Entreprises BV/SRL

Ondememingsnummer / Numéro  
d’entreprise 0419.122.548

BTW - TVA BE 0419.122.548

RPR Brussel - RPM Bruxelles

IBAN : BE 95 0018 4771 0358

BIC : GEBABEBB



Akton

\*\*\*\*\*

Ja, niżej podpisana Anna Kołcz, tłumacz przysięgły języka angielskiego wpisany na listę tłumaczy przysięgłych Ministra Sprawiedliwości pod nr. TP/1009/05, zaświadczam zgodność niniejszego tłumaczenia z przedstawioną mi kopią dokumentu.

Warszawa, 2 października 2023 r.

Nr rep.: 117/2023



Akstin