

## TŁUMACZENIE POŚWIADCZONE Z JĘZYKA ANGIELSKIEGO

[Wszystkie komentarze w nawiasach kwadratowych pochodzą od tłumacza.]

[Dokument ma 30 stron i został przedłożony do tłumaczenia w postaci pliku .pdf. Strony dokumentu są numerowane w prawym dolnym rogu każdej strony; w stopce każdej strony zamieszczono adres [www.ghelamco.com](http://www.ghelamco.com). W nagłówku każdej strony znajduje się logo GHELAMCO z wpisem: MIĘDZYNARODOWY INWESTOR I DEVELOPER NIERUCHOMOŚCI.]

[Strona 1]:

### **Granbero Holdings Ltd Wyniki za okres półrocza zakończony 30.06.2024 r.**

**Dzięki skupieniu się polskiego kierownictwa na operacyjnych aspektach działalności, spółka jest w stanie rozwijać się nawet w trudnych warunkach rynkowych.**

#### **Projekty mieszkaniowe:**

- W marcu 2024 r. Grupa z powodzeniem oddała do użytku drugą fazę projektu mieszkaniowego Groen, oferując nabywcom 48 mieszkań (ok. 7 600 m<sup>2</sup>) za łączną kwotę sprzedaży wynoszącą 14 962 tys. EUR.
- W projekcie Bliskie Piaseczno Grupa osiągnęła znakomity poziom przedsprzedaży, przy czym na dzień publikacji niniejszego raportu 100% Etapu 1 i 56,3% Etapu 2 zostało już zarezerwowane. Ponadto w ramach Etapu 1 sprzedano już 85% lokali handlowych, co stanowi imponujący wynik.

#### **Projekty biurowe i handlowe:**

- Pod koniec lutego 2024 r. Grupa zawarła umowę wspólnego przedsięwzięcia z Signal Capital w celu zainwestowania 50 000 tys. EUR w projekt Warsaw Unit. W wyniku tej transakcji Grupa zaklasyfikowała projekt jako jednostkę wycenianą metodą praw własności ze względu na utratę kontroli, zgodnie z definicją zawartą w MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”. Przeprowadzona aktualizacja wyceny tej jednostki wycenianej metodą praw własności spowodowała ujęcie straty w wysokości 38 485 tys. EUR, odzwierciedlając bieżącą wycenę projektu Warsaw Unit.
- Ponadto Grupa z powodzeniem wzmocniła swoją działalność w zakresie wynajmu w całym swoim portfelu, osiągając wskaźnik wynajmu na poziomie 34% w projekcie KREO, 95% w Etapie 1 projektu VIBE oraz zwiększając poziom przednajmu w projekcie Bridge do 45%.

#### **Prace budowlane:**

- Zakończono realizację I Etapu projektu VIBE (dawniej Towarowa), który oferuje 14 560 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej na warszawskiej Woli, a pozwolenie na użytkowanie uzyskano w czerwcu 2024 r. Budynek charakteryzuje się nowoczesnymi rozwiązaniami technologicznymi i ekologicznym designem. Od czerwca 2024 r. trwają prace wykończeniowe prowadzone dla najemców. W wyniku komercjalizacji projektu wskaźnik powierzchni wynajętej wyniósł ok. 95%.
- Prace budowlane w projekcie Bridge (wcześniej Bellona Tower) są na zaawansowanym etapie. Ten 41-piętrowy budynek będzie oferował powierzchnię biurową klasy co najmniej premium, w tym restaurację, oraz około 280 miejsc parkingowych wraz z infrastrukturą rowerową.

- W lutym 2024 r. rozpoczęła się budowa III Etapu projektu Groen Konstancin, obejmującego łącznie 4 370 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej.
- Grupa odnotowuje znaczące postępy w realizacji II Etapu projektu mieszkaniowego Bliskie Piaseczno, w ramach którego powstanie około 6 800 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych.
- Wynik netto Grupy za ten okres wyniósł -54 010 tys. EUR w porównaniu z -8 488 tys. EUR na dzień 30.06.2023. Zmiana ta wynika przede wszystkim z wyceny spółki Warsaw Unit jako jednostki wycenianej metodą praw własności, a także z rosnących oczekiwań dotyczących stóp zwrotu na rynku nieruchomości wynikających z wahań makroekonomicznych i wzrostu stóp procentowych, które wpłynęły na wartość godziwą naszych projektów inwestycyjnych.
- Wskaźnik wypłacalności wzrósł znacząco do 62,71% (w porównaniu do 56,08% na dzień 31.12.2023). Poprawa ta wynika przede wszystkim z wyłączenia z konsolidacji projektu Warsaw Unit w następstwie utworzenia wspólnego przedsięwzięcia z Signal Capital.
- Ghelamco wzmacnia swoje zaangażowanie we wdrażanie innowacyjnych technologii, które są zgodne z najwyższymi standardami ESG, dokładając starań, aby uzyskiwać prestiżowe certyfikaty ekologiczne dla swoich projektów, w tym certyfikaty BREEAM,

[Strona 2]:

WELL i DGNB. Od lat Ghelamco znajduje się w czołówce firm wdrażających najwyższe standardy zrównoważonego rozwoju w całym swoim portfelu. Jako lider na rynku Ghelamco dąży do stosowania nowoczesnych technologii, które w znaczący sposób przyczyniają się do łagodzenia zmian klimatycznych na świecie.

- Ghelamco z powodzeniem zrealizowało już część działań i kluczowych strategii, jak wskazano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF na koniec 2023 r., w celu zwiększenia płynności i wypłacalności grupy. W ciągu pierwszych sześciu miesięcy inicjatywy te znacząco przyczyniły się do sprzedaży aktywów oraz działań refinansujących podejmowanych wspólnie z polskimi partnerami bankowymi w celu zaspokojenia potrzeb grupy w zakresie gotówki. Spółka postawiła sobie również za priorytet unikanie nieplanowanych transakcji zakupu, które wymagałyby natychmiastowych nakładów gotówkowych w ciągu 12 miesięcy od 30 czerwca 2024 r. Ponadto Spółka zabezpieczyła swoją pozycję w celu zapewnienia spłaty wymagalnych obligacji na kwotę 339 342 tys. PLN. Ugruntowane relacje Spółki z międzynarodowymi inwestorami i instytucjami finansowymi będą odgrywać kluczową rolę w stawianiu czoła wyzwaniom w 2024 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

Pierwsza połowa 2024 r. przyniosła ze sobą szczególne wyzwania o charakterze makroekonomicznym. Pomimo utrzymującej się wysokiej inflacji i rosnących stóp procentowych wpływających na wolumeny transakcji na rynku nieruchomości na całym świecie, Spółce udało się skutecznie sprostać tym okolicznościom. Choć niewielki wzrost stóp rentowności wpłynął na wyceny projektów, Spółka zarządzała ryzykiem związanym z inflacją w sposób proaktywny, zawierając umowy ze stałymi cenami zarówno z partnerami powiązanymi, jak i zewnętrznymi.

Ponadto w pełni zintegrowany model biznesowy Spółki pozwala na ścisłą kontrolę kosztów i optymalizację zakupów w ramach łańcucha dostaw, co łagodzi skutki zmienności kosztów działalności budowlanej. Chociaż koszty finansowania wzrosły, Spółka ma dostęp do różnych zasobów finansowych, co umożliwi ścisłe monitorowanie rozwoju sytuacji na rynku.

Obiekty biurowe Ghelamco spełniające wymogi ESG, zarówno oddane do użytkowania, jak i będące w trakcie budowy, są nadal bardzo atrakcyjne dla najemców i inwestorów instytucjonalnych, którzy poszukują powierzchni klasy premium spełniających najwyższe standardy zrównoważonego rozwoju. Spółka jest przekonana o swojej zdolności do aktywnego zarządzania projektami i ich ukończenia zgodnie z planem w drugiej połowie 2024 roku.

Ponadto w przypadku kluczowych projektów biurowych występuje ograniczona podaż wysokiej jakości powierzchni zgodnych z zasadami zrównoważonego rozwoju, co przekłada się na wzrost czynszów. Ta silna pozycja Spółki będzie nadal istotnym czynnikiem napędzającym jej działalność, ponieważ jej projekty nadal cieszą się dużym zainteresowaniem potencjalnych inwestorów i najemców.

[Strona 3]:

Działalność developerska realizowana w Polsce w pierwszej połowie 2024 r. koncentrowała się głównie na następujących kwestiach:

- Budowa II Etapu projektu **GROEN** w Konstancinie, oferującego około 7 600 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej w 48 lokalach, została zakończona. W lutym 2024 r. rozpoczęto budowę III Etapu projektu Groen, obejmującego około 4 370 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej.
- Prace budowlane w ramach projektu **The Bridge** w Warszawie przy Placu Europejskim, obejmującego nowy wieżowiec biurowy o powierzchni ok. 47 500 m<sup>2</sup> oraz renowację istniejącego budynku biurowego o powierzchni ok. 4 600 m<sup>2</sup>, są na bardzo zaawansowanym etapie.
- Dodatkowo trwają również zaawansowane prace nad budową II Etapu wieloetapowego projektu mieszkaniowego **Bliskie Piaseczno**. Pozwolenie na budowę Etapu II zostało uzyskane we wrześniu 2022 r.
- Wreszcie z końcem czerwca 2024 r. zakończono realizację I Etapu projektu **VIBE**. Inwestycja obejmuje dwa budynki o funkcji biurowo-usługowej na warszawskiej Woli, oferujące odpowiednio około 15 000 m<sup>2</sup> i 40 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej/usługowej wraz z parkingami na około 150 i 400 miejsc.
- Trwają prace budowlane i wykończeniowe w projekcie **Kreo** przy ulicy Wadowickiej w Krakowie, czyli 9-kondygnacyjnej inwestycji biurowej oferującej około 24 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej z funkcją handlowo-usługową na parterze oraz 325 miejsc parkingowych. Trwają również prace wykończeniowe w projekcie Craft przy ulicy Ściegiennego w Katowicach, który zaoferuje około 26 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej i 240 podziemnych miejsc parkingowych. Projekt ten jest dogodnie zlokalizowany w pobliżu dworca kolejowego, w otoczeniu obiektów handlowych, mieszkalnych i przemysłowych.

Ghelamco nadal dostrzega wyzwania i trudności, z jakimi mogą borykać się niektórzy z jej klientów, a także utrzymujące się trudności makroekonomiczne i rosnące stopy procentowe. Spółka uważnie monitoruje sytuację i jest przekonana, że dzięki swemu odpornemu modelowi biznesowemu uda jej się zminimalizować wszelkie ewentualne negatywne konsekwencje. Pomimo tych niepewnych okoliczności Ghelamco udało się pozyskać nowych najemców dla swoich nieruchomości inwestycyjnych i utrzymać dotychczasowe wskaźniki wynajmu na poziomie 99% dla projektu Warsaw UNIT i 93% dla projektu VIBE.

W ramach transakcji zbycia Spółka sprzedała w pierwszej połowie 2024 r. projekt Vogla za łączną kwotę sprzedaży wynoszącą 4 mln EUR.

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

<b>Skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat (w tys. EUR)</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
Wynik na działalności operacyjnej	-68 411	-21 994
Wynik za okres obrotowy	-54 010	-8 488
Udział właścicieli Spółki w wyniku za okres obrotowy	-52 338	-6 875
<b>Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (w tys. EUR)</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>31/12/2023</b>
Aktywa razem	1 600 314	1.883.666
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 519	52 682
Zadłużenie finansowe netto (*)	467 367	605 887
Kapitał własny razem	1 003 490	1 056 299

(\*) Zadłużenie finansowe netto = oprocentowane kredyty i pożyczki (długoterminowe) + oprocentowane kredyty i pożyczki (krótkoterminowe) - środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Przychody za pierwsze półrocze 2024 r. wyniosły 20 259 tys. EUR i obejmowały głównie przychody ze sprzedaży mieszkań w ramach projektu GROEN (14 962 tys. EUR), sprzedaż działki (2 342 tys. EUR) oraz przychody z wynajmu w ramach projektu Land (1 264 tys. EUR). Przychody ze sprzedaży mieszkań wzrosły w porównaniu z poprzednim rokiem, głównie dzięki udanej komercjalizacji projektów Groen Konstancin. Przychody ze sprzedanych mieszkań zostały ujęte po podpisaniu przez nabywców protokołów zdawczo-odbiorczych. Spadek przychodów z najmu w porównaniu z poprzednim rokiem wynika głównie z wyłączenia z konsolidacji projektu Warsaw Unit w wyniku zawarcia umowy wspólnego przedsięwzięcia oraz sprzedaży Hotelu HUB w grudniu 2023 r.

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych (w budowie) spadła z poziomu 823 089 tys. EUR na koniec 2023 roku do 528 134 tys. EUR na koniec czerwca 2024 roku. Na zmianę tę złożyło się kilka czynników: nakłady poniesione w bieżącym okresie w wysokości

[Strona 4]:

65 685 tys. EUR, korekty wartości godziwej w wysokości -24 222 tys. EUR, wyłączenie z konsolidacji Warsaw Unit z kwotą -300 370 tys. EUR, przeklasyfikowanie z nieruchomości inwestycyjnych (w budowie) do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży na kwotę -36 448 tys. EUR, skutki przeliczenia walut w wysokości 2 881 tys. EUR oraz wpływ zmian stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania ujętych zgodnie z MSSF 16 „Leasing” na kwotę -2 481 tys. EUR. Ujemna korekta wartości godziwej w bieżącym okresie wynika głównie z trendów rynkowych wskazujących na wzrost stóp rentowności, które zostały nieznacznie skompensowane przez rosnące poziomy czynszów.

Wynik operacyjny za pierwsze półrocze 2024 r. to strata w wysokości 68 411 tys. EUR, natomiast strata netto za ten okres zamyka się kwotą 54 010 tys. EUR.

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie zmniejszył o 6 401 tys. EUR do poziomu 48 755 tys.

EUR. Spadek ten wynika przede wszystkim z oddania w pierwszej połowie 2024 r. lokali mieszkalnych w projekcie Groen Konstancin.

W tym okresie Spółce udało się pozyskać nowe kredyty bankowe i zwiększyć zaangażowanie z tytułu posiadanych linii kredytowych na łączną kwotę 23 482 tys. EUR. Jednak ze względu na wyłączenie z konsolidacji Warsaw Unit, pozostające do spłaty zadłużenie z tytułu kredytów zmniejszyło się o 177 500 tys. EUR, w wyniku czego łączna kwota kredytów bankowych pozostających do spłaty wyniosła 73 986 tys. EUR, co oznacza spadek z 228 004 tys. EUR na koniec 2023 r.

Ponadto Spółka posiada niewykupione obligacje (zarówno prywatne, jak i publiczne) o łącznej wartości 321 777 tys. EUR, obligacje projektowe na kwotę 20 500 tys. EUR, pożyczki od podmiotów powiązanych w wysokości 10 125 tys. EUR oraz różne pożyczki od podmiotów zewnętrznych na łączną kwotę 29 099 tys. EUR. Zobowiązanie z tytułu leasingu, które zostało ujęte zgodnie z MSSF 16 „Leasing”, wynosi 20 401 tys. EUR. W ujęciu ogólnym Spółka może pochwalić się silną strukturą bilansu, przy wskaźniku dźwigni<sup>1</sup> na poziomie 30%, co świadczy o wysokiej wypłacalności.

## Informacje ogólne

W Polsce Spółka przede wszystkim utrzymała swój obecny bank ziemi.

Jak wspomniano, Spółka kontynuowała prace budowlane w ramach projektu The Bridge (wieżowiec biurowy o powierzchni ok. 47 500 m<sup>2</sup>), które znajdują się na zaawansowanym etapie.

W I kw. 2024 r. zakończono prace budowlane w ramach II etapu projektu mieszkaniowego Groen w Konstancinie. W międzyczasie rozpoczęto budowę III etapu.

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

Ukończono budowę I etapu projektu VIBE, który obejmuje około 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. W międzyczasie Grupa otrzymała w czerwcu 2024 r. pozwolenie na użytkowanie. Projekty VIBE 1 i VIBE 2 obejmują budowę dwóch budynków o funkcji biurowo-usługowej na warszawskiej Woli, oferujących odpowiednio około 15 000 m<sup>2</sup> i 40 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowej/usługowej wraz z parkingami dla około 150 i 400 samochodów.

[Strona 5]:

(Przed)najem i zajęcie powierzchni w projektach:

- Dla projektu Warsaw UNIT, zlokalizowanego przy Rondzie Daszyńskiego, podpisano umowy najmu na ok. 55 900 m<sup>2</sup>, co daje wskaźnik powierzchni wynajętej na poziomie ok. 99%, z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia.
- W przypadku projektu VIBE 1 umowy najmu podpisane w 2023 r. i 2024 r. zwiększyły wskaźnik powierzchni wynajętej do 94,7%, co obejmuje łączną powierzchnię najmu wynoszącą około 14 300 m<sup>2</sup>, w tym opcję rozszerzenia o 2 300 m<sup>2</sup>.

Zbycia i/lub przychody:

Przychody za bieżący okres pochodzą głównie ze sprzedaży mieszkań w projekcie Groen i sprzedaży działki. Przychody z wynajmu pochodzą głównie z projektu Abisal. Ponadto Spółka sprzedała projekt

---

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

Vogla za łączną wartość sprzedaży wynoszącą 4 mln EUR.

Spółka nabyła dodatkowe udziały w Ghelamco Invest NV (Belgia) do 17% udziałów, co stanowi łączną inwestycję w wysokości 64 mln EUR, w związku z dywersyfikacją inwestycji w innowacyjne projekty.

## **Perspektywy**

Strategia Spółki koncentruje się na dalszej dywersyfikacji portfela deweloperskiego poprzez ekspansję na różne segmenty rynku nieruchomości i projekty o charakterze mieszanym.

W drugiej połowie 2024 roku Spółka będzie kontynuowała realizację swoich ambicji w zakresie zrównoważonego wzrostu, przy jednoczesnym zapewnieniu ścisłego nadzoru nad realizowanymi projektami. Pomimo wyzwań związanych z zakłóceniami w globalnym sektorze finansowym i bankowym, które skłoniły inwestorów do przyjęcia postawy wyczekującej, Spółka zabezpieczyła już znaczące pozycje dla przyszłych istotnych nowych projektów.

Ponadto budżety projektów są ściśle monitorowane, a związane z nimi nakłady finansowe pozostają pod pełną kontrolą, co zapewnia zrównoważone podejście zarówno do wzrostu, jak i zarządzania projektami.

W pierwszym półroczu 2024 r. globalny sektor finansowy i bankowy nadal doświadczał poważnych zakłóceń, co skłoniło inwestorów do przyjęcia ostrożnej postawy. Połączenie wysokiego poziomu zadłużenia i podwyższonego oprocentowania, pomimo globalnych obniżek stóp procentowych, spowodowało znaczny wzrost kosztów finansowych Grupy. Pod koniec 2023 r. kierownictwo wykonawcze zidentyfikowało wybrane aktywa w portfelu deweloperskim, które mogą kwalifikować się do zbycia w ciągu najbliższych 18 miesięcy, przy czym wszystkie znajdują się pod kontrolą ostatecznego beneficjenta rzeczywistego (zob. konsorcjum Ghelamco). Niektóre aspekty programu zbycia aktywów zostały z powodzeniem zrealizowane w pierwszym półroczu 2024 r., a kierownictwo nadal analizuje możliwość podjęcia dodatkowych działań. Ponadto uruchomiono strategię refinansowania, obejmującą zarówno pozyskanie nowego finansowania, jak i rozszerzenie finansowania już posiadanego, w celu zapewnienia wystarczającej płynności na potrzeby obsługi zobowiązań finansowych Grupy. Kierownictwo jest przekonane, że realizacja planowanych działań w zakresie zbycia aktywów i refinansowania pozwoli na dalszą redukcję zadłużenia i lepsze dostosowanie profilu zadłużenia Grupy do jej obecnego tempa rozwoju. Ponadto w ciągu najbliższych 12 miesięcy nie są planowane żadne wydatki z tytułu transakcji zakupu, które nie wynikają z podjętych zobowiązań i które wiązałyby się z natychmiastowym wypływem środków pieniężnych, a nowe inwestycje rozpoczną się dopiero po osiągnięciu minimalnego wskaźnika przednajmu lub zawarciu w tym okresie umowy sprzedaży.

Kierownictwo Spółki na bieżąco monitoruje konsekwencje obecnej sytuacji na rynku nieruchomości. Kierownictwo Spółki jest przekonane, że będzie w stanie zminimalizować wpływ obecnej sytuacji na wyniki finansowe za cały rok 2024.

[Strona 6]:

## **Ryzyka**

W związku ze swoją działalnością Spółka narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego i operacyjnego: w tym na ryzyko stopy procentowej, ryzyko cenowe, ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Ryzyko finansowe związane jest z różnymi instrumentami, takimi jak 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 2023 r. wg MSSF, istnieją również w 2024 r. i są aktywnie zarządzane i monitorowane przez kierownictwo Spółki.

[GHELAMCO logo]

**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 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  
30/09/2024

[podpis nieczytelny]

Philippe Pannier  
Dyrektor Finansowy  
leper  
30/09/2024

**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 i brytyjskim, a jej sukces budują profesjonalni, pełni entuzjazmu pracownicy motywowani przez wizję i pasję kierownictwa spółki.

[Strona 7]:

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Granbero Holdings Ltd na dzień 30 czerwca 2024 r.**

**Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat (w tys. EUR)**

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
Przychody	9	20 259	20 117
Pozostałe przychody operacyjne	10	806	7 324
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie		-12 368	-10 935
Koszty świadczeń pracowniczych		-635	-674
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		-1	-11
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	10	-24 222	-23 725
Pozostałe koszty operacyjne	10	-13 765	-14 031
Udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności (po opodatkowaniu)		-38 485	-59
<b>Wynik na działalności operacyjnej, w tym Udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu – wynik</b>		<b>-68 411</b>	<b>-21 994</b>
Przychody finansowe	11	25 172	25 114
Koszty finansowe	11	-12 682	-14 621
<b>Wynik przed opodatkowaniem</b>		<b>-55 921</b>	<b>-11 501</b>
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego	12	1 911	3 013
<b>Wynik za okres obrotowy</b>		<b>-54 010</b>	<b>-8 488</b>
<b>Przypadające na</b>			
Akcjonariuszy Spółki		-52 338	-6 875
Udziały niekontrolujące		-1 672	-1 613



[Strona 8]:

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

	<b>30/06/2024</b>	<b>30/06/2023</b>
<b>Wynik za okres obrotowy</b>	-54 010	-8,488
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych Pozostałe	1 545	5,187
<b>Pozycje, które są lub mogą być w późniejszym czasie przeklasyfikowane do wyniku finansowego</b>	1 545	5187
<b>Całkowite dochody za okres razem</b>	<b>-52 465</b>	<b>-3,301</b>
<b>Przypadające na</b>		
Akcjonariuszy Spółki	-50 793	-1,688
Udziały niekontrolujące	-1 672	-1613

[Strona 9]:

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

		30/06/2024	31/12/2023
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	5	528 134	823 089
Rzeczowe aktywa trwałe		1 962	1 636
Jednostki wyceniane metodą praw własności	6	47 389	
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	13	759 654	756 905
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		8 204	7 762
Pozostałe aktywa finansowe	13	63 918	17 207
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>1 409 261</b>	<b>1 606 599</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	4	48 755	55 156
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13	97 331	107 892
Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	5	36 448	4 300
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		0	57 037
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	8 519	52 682
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>191 053</b>	<b>277 067</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 600 314</b>	<b>1 883 666</b>

[Strona 10]:

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

		30/06/2024	31/12/2023 „dane przekształcone ” <sup>2</sup>
<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		15 629	14 084
Zyski zatrzymane		494 471	547 134
		1 006 070	1 057 188
Udziały niekontrolujące		-2 580	-889
<b>KAPITAŁ WŁASNY RAZEM</b>		<b>1 003 490</b>	<b>1 056 299</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Oprocentowane kredyty i pożyczki	7,13	295 891	297 594
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12	32 630	49 653
Pozostałe zobowiązania		477	4,441
Rezerwy długoterminowe		0	0
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>328 998</b>	<b>351 688</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	13	85 262	111 131
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku		2 569	3 573
Oprocentowane kredyty i pożyczki	7,13	179 995	360 975
Rezerwy krótkoterminowe		0	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>267 826</b>	<b>475 679</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>596 824</b>	<b>827 367</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 600 314</b>	<b>1 883 666</b>

<sup>2</sup> Zob. Nota 1.

[Strona 11]:

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

	Nota	30/06/2024	30/06/2023
<b>Działalność operacyjna</b>			
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>-55 921</b>	<b>-11 501</b>
Korekty:			
- Udział w wynikach jednostek stowarzyszonych		38 485	59
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	5, 10	24 222	23 725
- Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		1	11
- Wynik netto ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	10	415	0
- Zmiana stanu rezerw / odpisów aktualizujących wartość zapasów		0	0
- Koszty z tytułu odsetek netto	11	-13 054	-9 527
- Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
- Zmiana stanu zapasów obejmujących proj. dew.		3 339	-1 338
- Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		15 349	-16 281
- Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		854	17 184
- Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych		139	1 708
- Inne pozycje niepieniężne		96	-8 063
Zapłacony podatek dochodowy	12	-2 007	-135
Zapłacone odsetki (*)	11	-6 899	-8 617
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>5 019</b>	<b>-12 775</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>			
Odsetki otrzymane	12	22 812	2 395
Zakup rzeczowych aktywów trwałych		-327	-485
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	5	-54 570	-33 630
Odsetki aktywowane w nieruchomościach inwestycyjnych (zapłacone)	5	-16 853	-12 374
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych / aktywów przeznaczonych do sprzedaży	5	3 912	
Wpływy/wydatki z tytułu pozostałych aktywów finansowych długoterminowych		-41 053	10 060
Utrata kontroli – środki pieniężne		-10 789	
<b>Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>		<b>-96 868</b>	<b>-34 034</b>



[Strona 13]:

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

	Przypadające na akcjonariuszy Spółki			Udziały niekontroluj ące	Kapitał własny razem
	Kapitał zakładowy	Skumulowany kapitał rezerwowy z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych	Zyski zatrzymane		
<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>
Przewalutowanie (różnice kursowe z przeliczenia)		5 187		-75	5 112
Zysk/(strata) za okres			-6 875	-1 613	-8 488
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących				-108	-108
Zmiana zakresu konsolidacji					
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>
<b>Stan na 1 stycznia 2024 r.</b>	<b>495 970</b>	<b>14 084</b>	<b>547 133</b>	<b>-889</b>	<b>1 056 298</b>
Przewalutowanie (różnice kursowe z przeliczenia)		1 545			1 545
Zysk/(strata) za okres			-52 338	-1 672	-54 010
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących					0
Zmiana zakresu konsolidacji			-324		-324
Pozostałe				-19	-19
<b>Stan na 30 czerwca 2024 r.</b>	<b>495 970</b>	<b>15 629</b>	<b>494 471</b>	<b>-2 580</b>	<b>1 003 490</b>

[Strona 14]:

## Informacje dodatkowe do skróconego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2024 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 2023 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 2024 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 30 września 2024 r.

Nowe interpretacje i standardy, które obowiązują od roku 2024 nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

#### MSR 8 – Przekształcenie prezentacji obligacji

Mając na uwadze porównywalność danych finansowych ujawnionych w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym z uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi sprawozdaniami finansowymi za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, dokonano przekształcenia w zakresie polskich obligacji, które prezentowane są w oprocentowanych kredytach i pożyczkach.

W 2024 r. Grupa odkryła, że omyłkowo nie zaklasyfikowała części swoich polskich obligacji jako krótkoterminowych oprocentowanych kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2023 r. Ze względu na niespełnienie jednego z warunków dodatkowych umów z jednym z obligatariuszy, konieczne było zaklasyfikowanie pozostałych do spłaty zobowiązań jako zobowiązań krótkoterminowych. Błąd został skorygowany poprzez przekształcenie każdej z pozycji sprawozdania finansowego za poprzedni okres, których dotyczył. Poniższa tabela podsumowuje wpływ przekształcenia na skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy:

	31/12/23 Dane wykazane wcześniej	Przekształceni e	3/12/23 Dane przekształ cone
Oprocentowane kredyty i pożyczki	308 746	-11 152	297 594
<b>Oprocentowane kredyty i pożyczki długoterminowe razem</b>	<b>362 840</b>	<b>-11 152</b>	<b>351 688</b>
Oprocentowane kredyty i pożyczki	349 823	11 152	360 975
<b>Oprocentowane kredyty i pożyczki krótkoterminowe razem</b>	<b>464 527</b>	<b>11 152</b>	<b>475 679</b>

W czerwcu 2024 r. Spółka podpisała aneks do powyższych umów z obligatariuszem, zgodnie z którym ustalono nowe terminy i warunki obejmujące dane na dzień 31 grudnia 2023 r.

Jednak ze względu na niespełnienie wymogów minimalnego współczynnika wypłacalności w wysokości 30% i minimalnego skorygowanego kapitału własnego w wysokości 300 mln EUR, zawartych w zmienionych umowach z jednym z obligatariuszy, które na dzień 30 czerwca 2024 r. wynoszą odpowiednio 27,1% i 222,381 mln EUR, powyższe zobowiązania z tytułu obligacji na kwotę 48,6 mln PLN (zgodnie z MSSF 9, jak ujawniono w nocie 13 Instrumenty finansowe, odpowiadająca kwota nominalna 48,4 mln PLN po przekształceniu w sprawozdaniu finansowym według MSSF na dzień 31.12.2023 r.) zostały zaprezentowane jako część krótkoterminowych oprocentowanych kredytów i pożyczek.

[Strona 15]:

## **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 2023 r.

## **3. Zasada kontynuacji działalności**

Na dzień 30 czerwca 2024 r. krótkoterminowe oprocentowane kredyty i pożyczki wynoszą 176,1 mln EUR. Pozycja gotówkowa Grupy wynosi 8,5 mln 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 działalności i obecne otoczenie gospodarcze, Grupa aktywnie analizuje szeroki zakres środków, mających na celu zapewnienie dostępności odpowiednich zasobów niezbędnych do pokrycia potrzeb gotówkowych Grupy. Kierownictwo planuje dalsze emisje obligacji w celu refinansowania istniejącego zadłużenia z tytułu obligacji, a także oczekuje spłaty kilku pożyczek od spółek projektowych (spółek zależnych Granbero Holding Ltd) z wpływów pieniężnych wynikających 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 pozostaje przekonane, że część istniejącego finansowania bankowego może zostać refinansowana lub przedłużona zgodnie z ramami uzgodnionymi z kredytodawcami (np. zamiana kredytu deweloperskiego na inwestycyjny).

Kierownictwo jest przekonane, że wywiązanie się z krótkoterminowych zobowiązań finansowych dzięki połączeniu wyżej wymienionych środków jest realistyczne i wykonalne. Biorąc pod uwagę zdarzenia, które miały już miejsce po dniu bilansowym (zob. zdarzenia po dniu bilansowym), kierownictwo jest zdania, że nie istnieje ryzyko braku spłaty bieżących oprocentowanych kredytów i pożyczek, a także nie występują istotne niepewności związane 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.

	30/06/2024	31/12/2023
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	48 755	55 156
Materiały		
Produkty gotowe		
	48 755	55 156

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie zmniejszył się w porównaniu z końcem roku o 6 401 tys. EUR. Zmiana ta wynika głównie ze sprzedaży w projekcie GROEN, częściowo skompensowanej przez aktywowane nakłady na projekt Bliskie Piaseczno.

[Strona 16]:

## 5. Nieruchomości inwestycyjne

<b>Stan na 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>823 089</b>
Nabycie nieruchomości	
Nabycie poprzez połączenie jednostek gospodarczych	
Późniejsze nakłady	65 685
Przeniesienia	
- Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-36 448
- Pozostałe przeniesienia	-300 370
Korekta do wartości godziwej przez wynik finansowy	-24 222
Zbycia	0
Różnice kursowe z przeliczenia	2 881
pozostałe	-2 481
<b>Stan na 30 czerwca 2023 r.</b>	<b>528 134</b>

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

- A. Grunt bez wstępnej akceptacji, utrzymywany ze względu na możliwość wzrostu wartości lub o nieokreślonym przeznaczeniu (wartość godziwa ustalana zazwyczaj 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>, według metody rezydualnej);
- C. grunt + trwająca budowa (wartość godziwa według metody rezydualnej);
- D. Gotowe projekty utrzymywane dla celów inwestycyjnych (wartość godziwa w oparciu o metodę dochodową/stopy zwrotu/DCF).

Spółka celowa (SPV)	Nazwa handlowa	Wycena	Kat.	30/06/2024	31/12/2023
				tys. EUR	tys. EUR
Apollo Invest Sp. z o.o.	The Warsaw UNIT	n/d	D	0	300 370
Sobieski Towers sp. z o.o.	Sobieski Tower	Axi Immo	B	59 365	57 471
Ghelamco Market sp. z o. o.	Mszczonów Logistics	Man	A	2 900	2 816
Ghelamco SBP Sp. z o.o.	Synergy Business Park, Wrocław	n/d	B	0	28 858
Ghelamco The Bridge Sp. z o.o.	The Bridge (dawniej Bellona Tower)	BNP	C	161 130	126 647
Ghelamco Wronia Sp. z o.o.	Wola project (dawniej Chopin + Stixx)	Savills	B	74 728	69 914
Ghelamco Craft sp. z o.o.	Craft (Katowice)	n/d	D	0	23 000
Estima Sp. z o.o.	Kreo	KF	C	46 130	41 102
Abisal Sp. z o.o.	Grunt	Newmark	A	23 600	24 500
Ghelamco Plac Grzybowski sp. z o.o.	Plac Grzybowski	KF	B	49 273	46 649
Ghelamco Towarowa Sp. z o.o.	VIBE	Axi Immo	C	94 290	82 515
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		Man	n/d	16 718	19 247
<b>RAZEM:</b>				<b>528 134</b>	<b>823 089</b>

Legenda: KF = Knight Frank, Man = wycena przez kierownictwo

[Strona 17]:

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

od 5,35% do 8,8% dla projektów polskich w zależności od specyfiki, charakteru i lokalizacji obiektu (wobec 4,70% do 7,80% na 31 grudnia 2023 r.).

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

Średnie stawki czynszu stosowane w wycenach rzeczoznawców przedstawiały się następująco:

- od 18 EUR/m kw./miesiąc do 27 EUR/m kw./miesiąc dla powierzchni biurowej (wobec 14,5 EUR do 26 EUR w zeszłym roku);
- od 18 EUR/m kw./miesiąc do 25 EUR/m kw./miesiąc dla powierzchni handlowej (wobec 15,5 EUR do 27 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 powierzchnią 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 bezczynszowe). Średni okres bezczynszowy na warszawskim rynku biurowym wynosi obecnie do 1,5 miesiąca/rok (dla 5-letnich umów najmu).

Późniejsze nakłady związane są głównie z projektem Bridge (39,8 mln EUR) i projektem VIBE (13,5 mln EUR).

Pozostałe przeniesienie w wysokości 300 370 tys. EUR jest całkowicie związane z jednostką Warsaw Unit, która jest obecnie ujęta jako jednostka wyceniana metodą praw własności. Więcej informacji przedstawiono w Nocie 6.

#### Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Aktywa przeznaczone do sprzedaży wynoszą 36 448 tys. EUR na dzień 30 czerwca 2024 r i są związane z planowaną sprzedażą projektu Craft oraz sprzedażą działki w Ghelamco SBP sp. z o.o.

Więcej informacji na temat salda aktywów z tytułu prawa do użytkowania, które zostały ujęte zgodnie z MSSF 16, przedstawiono w Nocie 8.

### **6. Jednostki wyceniane metodą praw własności**

Na dzień 30 czerwca 2024 r. wartość jednostek wycenianych metodą praw własności wynosiła 47 389 tys. EUR. Saldo to jest wynikiem utraty kontroli, zgodnie z definicją zawartą w MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe, przez Grupę w Warsaw Unit NV, spółce zależnej Granbero Holdings.

W dniu 26 lutego 2024 r. spółka Granbero Holdings NV wniosła do spółki Warsaw Unit NV wszystkie udziały w polskiej spółce Apollo Sp. z o.o., która jest właścicielem budynku biurowego „the Warsaw Unit”, o wartości 92 857 tys. EUR. Następnie spółka Signal Capital wniosła do spółki Warsaw Unit NV wkład pieniężny w wysokości 50 000 EUR. W wyniku tej transakcji Signal Capital zyskał członka zarządu ze szczegółowym prawem głosu w zastrzeżonych sprawach określonych w umowie wspólników. Ponadto Signal Capital ma prawo do minimalnego zwrotu z wniesionego wkładu. Ponieważ Granbero Holdings i Signal Capital wspólnie kontrolują spółkę Warsaw Unit NV, muszą ujmować ją jako wspólne przedsięwzięcie, a następnie

[Strona 18]:

wyceniać inwestycję metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, które uwzględnia jednostkę wycenianą metodą praw własności.

Na dzień 30 czerwca 2024 r. Grupa ujęła swój udział w wyniku jednostki wycenianej metodą praw własności, co skutkowało ujęciem straty w wysokości -38 485 tys. EUR, która wynikała głównie ze spadku wartości godziwej nieruchomości bazowej.

### **7. Oprocentowane kredyty i pożyczki**

	31/12/2023	30/06/2024
	„dane	przekształcone”
<b>Długoterminowe</b>		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	0	17 004
Inne kredyty i pożyczki – Obligacje	243 651	218 949
Inne kredyty i pożyczki – pozostałe	35 745	40 731
Zobowiązania z tytułu leasingu	16 495	20 910
	<b>295 891</b>	<b>297 594</b>

### Krótkoterminowe

Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	73 986	211 000
Inne kredyty i pożyczki – Obligacje	98 626	144 895
Inne kredyty i pożyczki – pozostałe	3 477	0
Zobowiązania z tytułu leasingu	3 906	5 080
	<b>179 995</b>	<b>360 975</b>
<b>RAZEM</b>	<b>475 886</b>	<b>658 569</b>

#### 7.1 Kredyty bankowe (73 986 tys. EUR, które są w pełni krótkoterminowe)

W tym okresie Spółka korzystała z zabezpieczonych kredytów bankowych, głównie w EUR, i wykorzystwała istniejące linie kredytowe na łączną kwotę 23 482 tys. EUR, przy czym wszystkie te kredyty były oparte na stopach procentowych Euribor. Zmniejszenie stanu krótkoterminowych kredytów bankowych wynika w dużej mierze z wyłączenia z konsolidacji spółki Warsaw Unit w związku z zawarciem umowy wspólnego przedsięwzięcia z Signal Capital.

Pozyskując finansowanie dłużne dla swoich większych projektów, Spółka negocjuje umowy długoterminowe z bankami. Zgodnie z tymi umowami kredyty na zakup gruntów są przekształcane w kredyty deweloperskie (z dodatkowym okresem około 2-4 lat), a kredyty deweloperskie są przekształcane w kredyty inwestycyjne (zazwyczaj z 5-letnim okresem spłaty) po spełnieniu wcześniej 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, warto zauważyć, że w drugiej połowie 2024 r. część z nich zostanie spłacona zgodnie z warunkami umownymi, a część zostanie przedłużona lub zrefinansowana (np. poprzez konwersję na kredyty deweloperskie lub inwestycyjne).

[Strona 19]:

#### 7.2 Inne kredyty i pożyczki: Obligacje (342 277 tys. EUR, w tym długoterminowe: 243 651 tys. EUR, krótkoterminowe: 98 626 tys. EUR)

We wrześniu 2022 roku spółka 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 8 maja 2024 r. Spółka wyemitowała nowe obligacje na kwotę 23 000 tys. PLN (seria PZ7). Termin wykupu tych obligacji przypada na 17 listopada 2027 r., a ich oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5%;

W dniu 1 czerwca 2023 r. Ghelamco Invest Sp. z o.o. ustanowiło nowy Program Emisji Obligacji (numer XII) na maksymalną kwotę 250 000 tys. PLN, dopuszczający zarówno oferty publiczne, jak i emisje prywatne obligacji w celu finansowania projektów inwestycyjnych. Serie obligacji wyemitowane w ramach tego programu są zabezpieczone gwarancją udzieloną przez Granbero Holdings Ltd. W ramach tego nowego programu wyemitowane zostały następujące transze obligacji:

- W dniu 7 lutego 2024 r. Spółka wyemitowała nowe obligacje na kwotę 125 000 tys. PLN (seria PPZ2). Termin wykupu tych obligacji przypada na 15 stycznia 2028 r., a ich oprocentowanie jest równe stawce WIBOR 6M + 5%.

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 kolejnych projektów inwestycyjnych Spółki na obszarze metropolii warszawskiej, we Wrocławiu lub w Katowicach.

W dniu 15 stycznia 2024 r. Spółka dokonała wykupu następujących obligacji (częściowo w drodze wcześniejszego wykupu, a częściowo w dniu zapadalności):

- i) pozostałych obligacji serii PPP w dniu wykupu na kwotę 176 591 tys. PLN.
  - ii) pozostałych obligacji serii PPR w dniu wykupu na kwotę 19 515 tys. PLN.
  - iii) pozostałych obligacji serii PPS w dniu wykupu na kwotę 51 893 tys. PLN.
- W dniu 21 czerwca 2024 r. Ghelamco Invest Sp. z o.o. ustanowiło nowy Program Emisji Obligacji (numer XIII) na maksymalną kwotę 100 000 tys. PLN, dopuszczający zarówno oferty publiczne, jak i emisje prywatne obligacji w celu finansowania projektów inwestycyjnych. Serie obligacji wyemitowane w ramach tego programu są zabezpieczone gwarancją udzieloną przez Granbero Holdings Ltd. Zgodnie z Umową Programową obligacje mogą być emitowane przez okres 3 lat od dnia zawarcia Umowy Programowej.
  - W dniu 25 maja 2023 r. spółka 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 mocy tej umowy Spółka Projektowa Estima Sp z o.o. wyemitowała obligacje w kwocie 9,8 mln EUR.

[Strona 20]:

- 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 mocy tej umowy Spółka Projektowa Ghelamco Craft Sp. z o.o. wyemitowała obligacje wyemitowane w kwocie 10,7 mln EUR.

Łączne saldo obligacji pozostających w obiegu na dzień bilansowy (321 777 tys. EUR z wyłączeniem obligacji projektowych) odpowiada nominalnej wartości emisji (1 430 997 tys. PLN) pomniejszonej o skapitalizowane koszty emisji, które są amortyzowane przez okres ważności obligacji.

7.3 Inne kredyty i pożyczki: Pozostałe (39 222 tys. EUR, w tym długoterminowe: 35 745 tys. EUR, krótkoterminowe: 3 477 tys. EUR).

Kredyty i pożyczki pozostałe do spłaty obejmują głównie pożyczki od podmiotów powiązanych (10 125 tys. EUR) oraz kilka pożyczek krótkoterminowych od podmiotów niepowiązanych (29 099 tys. EUR).

7.4 Zobowiązania z tytułu leasingu (20 401 tys. EUR, w tym długoterminowe: 16 495 tys. EUR, krótkoterminowe: 3 906 tys. EUR).

Zobowiązania z tytułu leasingu (zarówno długoterminowe, jak i krótkoterminowe) dotyczą w całości nieodwoływalnych umów leasingu praw do gruntów związanych z poszczególnymi projektami. Powyższe zobowiązania z tytułu leasingu zostały ujęte zgodnie z wymogami MSSF 16 „Leasing”. Więcej szczegółowych informacji przedstawiono w Nocie 6.

Zabezpieczeniem kredytów bankowych są różne aktywa, w tym projekty deweloperskie Spółki, grunty, prace budowlane w toku oraz zastawy na udziałach w spółkach celowych. 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 (np. stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości, stosunek wartości kredytu do kosztu inwestycji, wskaźnik pokrycia obsługi długu).

[Strona 30]:

## 8. Zobowiązania dotyczące dzierżawy (gruntu) (dot. Prawa wieczystego użytkowania)

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

<b>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16</b>			
w tys. EUR	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania – Nieruchomości inwestycyjne	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania – Zapasy obejmujące projekty deweloperskie Zapasy	Razem
<b>1/01/2023</b>	<b>16 049</b>	<b>8 881</b>	<b>24 930</b>
Zwiększenie (nowe)			0
Zmniejszenie	-1 191	-3 135	-4 326
Aktualizacja wyceny	3 126	301	3 427
Przeniesienia	0	0	0
Różnice kursowe	1 262	698	1 960
<b>31/12/2023</b>	<b>19 246</b>	<b>6 745</b>	<b>25 991</b>

<b>1/01/2024</b>	<b>16 078</b>	<b>5 786</b>	<b>21 864</b>
Zwiększenie (nowe)	0	0	0
Zmniejszenie	-884	0	-884
Aktualizacja wyceny	-649	-142	-791
Przeniesienia	2 016	-2 016	0
Różnice kursowe	157	55	212
<b>30/06/2024</b>	<b>16 718</b>	<b>3 683</b>	<b>20 401</b>

<b>Zobowiązania z tytułu leasingu ujęte zgodnie z MSSF 16</b>			
w tys. EUR	Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	Razem
<b>1/01/2023</b>	<b>23 134</b>	<b>1 795</b>	<b>24 930</b>
Zwiększenie (nowe)	0	0	0
Spłata	0	-1 125	-1 125
Zmniejszenie	-4 326	0	-4 326
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu (*)	4 551	0	4 551
Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term.	-4 269	4 269	0
Różnice kursowe	1 819	141	1 960
<b>31/12/2023</b>	<b>20 910</b>	<b>5 081</b>	<b>25 991</b>

<b>1/01/2024</b>	<b>17 742</b>	<b>4 196</b>	<b>21 938</b>
Zwiększenie (nowe)	0	0	0
Spłata	0	-833	-833
Zmniejszenie	0	-957	-957
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu (*)	42	0	42
Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term.	-1 458	1 458	0
Różnice kursowe	169	42	211
<b>30/06/2024</b>	<b>16 495</b>	<b>3 906</b>	<b>20 401</b>

[Strona 22]:

(\*): ujęte w pozostałych kosztach finansowych. Więcej informacji przedstawiono poniżej w Nocie 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). Każda umowa leasingu zawiera postanowienie o corocznej waloryzacji czynszu w oparciu o bieżące warunki rynkowe. Według stanu na koniec pierwszego półrocza 2024 r., średni pozostały okres leasingu wynosi około 77 lat.

Wszystkie kwalifikujące się umowy leasingowe zostały ujęte jako aktywa z tytułu prawa do użytkowania oraz odpowiadające im zobowiązania z tytułu leasingu. Krańcowa stopa procentowa zastosowana do 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.

Salda na początek roku dla aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązań z tytułu leasingu zostały przekształcone w celu uwzględnienia korekt związanych z saldami pozostającymi do spłaty na koniec roku, a także korekt z tytułu zbycia, które miało miejsce w poprzednim roku.

## 9. Przychody

Rozróżnia się następujące źródła przychodów:

**Przychody pochodzą głównie z następujących źródeł:**

	30/06/2024	30/06/2023
Sprzedaż inwestycji mieszkaniowych	18 185	11 322
Przychody z najmu	2 074	8 795
<b>PRZYCHODY OGÓŁEM</b>	<b>20 259</b>	<b>20 117</b>

Wzrost przychodów ze sprzedaży Projektów Mieszkaniowych wynika głównie z oddania do użytku II etapu projektu GROEN (za kwotę 14 962 tys. EUR), obejmującego 48 mieszkań (wraz z odpowiadającymi im kosztami sprzedaży), a także ze sprzedaży nieruchomości w Erato Sp. z o.o. (za kwotę 2 342 tys. EUR).

Spadek przychodów z najmu w porównaniu do 30 czerwca 2023 r. wynika przede wszystkim ze sprzedaży Hotelu HUB w grudniu 2023 r. oraz prezentacji przychodów z najmu z projektu Warsaw Unit jako jednostki wycenianej metodą praw własności w bieżącym roku.

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

	30/06/2024	30/06/2023
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	806	7 324

Spadek pozostałych przychodów operacyjnych w porównaniu do 30.06.2023 r. jest związany refakturami wystawianymi podmiotom powiązanym w poprzednim roku.

[Strona 23]:

	30/06/2024	30/06/2023
<b>Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych</b>	-24 222	-23 725

Korekty wartości godziwej dokonane w pierwszej połowie 2024 r. wynoszą -24 222 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 Synergy Business Park we Wrocławiu (-16 842 tys. EUR), Kreo (3 024 tys. EUR), The Bridge (-6 664 tys. EUR) oraz VIBE (-2 150 tys. EUR). W przypadku pozostałych projektów odnotowano ogólną, nieznacznie ujemną korektę wartości godziwej w wysokości -1 590 mln EUR, w związku z wpływem obecnej sytuacji gospodarczej na główne parametry wyceny (głównie stopy zwrotu).

	30/06/2024	30/06/2023
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>		
Koszty mieszkaniowe	-706	-4
Podatki i opłaty	839	-725
Koszty bankowe	-58	-66
Koszty ubezpieczenia	-30	-100
Koszty audytów, obsługi prawnej i podatkowej	-1 724	-824



Promocja	-168	-146
Koszty sprzedaży / pośrednictwa	-1 478	-1 746
Koszty utrzymania i napraw (projektów)	-1 600	-1 915
Koszty gwarancji najmu	-1 226	-3 180
Koszty operacyjne z podmiotami powiązаныmi	-3 599	-3 657
Różne	-4 015	-1 668
<b>Razem:</b>	<b>-13 765</b>	<b>-14 031</b>

Pozostałe koszty operacyjne w bieżącym okresie nie uległy zmianie i wyniosły -13 765 EUR. Koszty operacyjne z podmiotami powiązаныmi związane są z pracami budowlаныmi i/lub kosztami wykończenia projektów należących do portfela.

## 11. Przychody i koszty finansowe

	30/06/2024	30/06/2023
Dodatnie różnice kursowe	161	4 131
Przychody z tytułu odsetek	23 663	20 812
Inne przychody finansowe	1 348	171
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>25 172</b>	<b>25 114</b>
Koszty z tytułu odsetek	-10 609	-11 285
Pozostałe koszty finansowe	-2 073	-3 336
Ujemne różnice kursowe	-	-
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>-12 682</b>	<b>-14 621</b>

[Strona 24]:

Zmniejszenie kosztów z tytułu odsetek idzie w parze z zmianą zakresu działalności deweloperskiej i budowlanej, ale także z ogólnym (deweloperskim i budowlаныm) 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.

## 12. Podatki dochodowe

	30/06/2024	30/06/2023
Bieżący podatek dochodowy	-950	-590
Podatek odroczony	2 861	3 603
<b>Podatek dochodowy razem</b>	<b>1 911</b>	<b>3 013</b>

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

[Strona 25]:

### 13. 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)	30.06.2024				
	FVTPL	FVOCI	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe		-	63 918	63 918	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			759 654	759 654	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania			-	-	2
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			87 329	87 329	2
Instrumenty pochodne	-		-	-	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			8 519	8 519	2
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>919 420</b>	<b>919 420</b>	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			-	-	2
Obligacje			243 651	244 147	1
Obligacje projektowe			-	-	1
Inne kredyty i pożyczki			35 745	35 745	2
Zobowiązania z tytułu leasingu			16 495	16 495	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			73 986	73 986	2
Obligacje			78 126	78 267	1
Obligacje projektowe			20 500	20 500	2
Inne kredyty i pożyczki			3 477	3 477	2
Zobowiązania z tytułu leasingu			3 906	3 906	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			71 983	71 983	2
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>547 869</b>	<b>548 505</b>	

[Strona 26]:

Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR)	31.12.2023 „dane przekształcone”				
	FVTPL	FVOCI	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe			17 207	17 207	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			756 905	756 905	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania			57 037	57 037	2
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			100 740	100 740	2
Instrumenty pochodne			-	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			52 682	52 682	2
<b>Aktywa finansowe razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>984 571</b>	<b>984 571</b>	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			17 004	17 004	2
Obligacje			209 149	210 767	1
Obligacje projektowe			9 800	9 800	2
Inne kredyty i pożyczki			40 731	40 731	2
Zobowiązania z tytułu leasingu			20 910	20 910	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			211 000	211 000	2
Obligacje			134 195	135 002	1
Obligacje projektowe			10 700	10 700	2
Inne kredyty i pożyczki			-	-	2
Zobowiązania z tytułu leasingu			5 080	5 080	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania			93 092	93 092	2
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>751 661</b>	<b>733 586</b>	-

[Strona 27]:

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).

#### **14. Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

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

- Spółka Ghelamco Group NV 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”;
- Spółka International Real Estate Services NV 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);
- Spółka Deus NV 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 NV, 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 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.

[Strona 28]:

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

### Usługi budowlane i deweloperskie

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

- Ghelamco Poland z siedzibą w Warszawie.

### Usługi w zakresie projektów inżynieryjnych i architektonicznych

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

## 15. Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

	30/06/2024	30/06/2023
Zakup usług budowlanych, inżynieryjnych i usług w zakresie projektowania architektonicznego	-56 348	-42 277
Przychody z tytułu odsetek	22 959	19 764
należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	30/06/2024 1 377	31/12/2023 2 601
zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych	-37 558	-45 128
inwestycje podmiotów powiązanych	63 726	17 000
pożyczki długoterminowe udzielone podmiotom powiązanym	752 407	737 082
pożyczki krótkoterminowe udzielone podmiotom powiązanym	0	0
należności z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	72 149	64 157
należności krótkoterminowe od podmiotów powiązanych	4 754	6 563
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek długoterminowych	-10 125	-9 591
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu odsetek	-1 895	-1 571
zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	0	0

Spółka nabyła inwestycję podmiotu powiązanego za łączną kwotę 63,7 mln EUR.

[Strona 29]:

## **16. Zdarzenia po dniu bilansowym**

### *Działalność finansowa:*

- Spółka The Bridge podpisała z Santander Bank umowę finansowania deweloperskiego i inwestycyjnego na kwotę 184,7 mln EUR + 35 mln PLN.
- Spółka Ghelamco Port Żerański podpisała umowę pożyczki krótkoterminowej z Dantex Holding Sp. z o.o. na kwotę 40 mln PLN.
- W dniu 27 września 2024 r. Spółka podpisała term sheet dotyczący finansowania korporacyjnego z inwestorem finansowym na kwotę 8 mln EUR.

### *Działalność związana z najmem:*

Santander Bank podpisał umowę najmu na około 24 400 m<sup>2</sup> w projekcie The Bridge.

### *Inne kredyty i pożyczki – Obligacje*

W dniu 17 lipca 2024 r. Spółka wyemitowała obligacje serii PZ8 (w ramach XIII Programu) na kwotę 40 000 tys. PLN (z terminem wykupu w dniu 17 lipca 2028 r.). Obligacje są oprocentowane według stawki EURIBOR 6M + marża 5%.

W dniu 17 lipca 2024 r. Spółka dokonała częściowego wykupu obligacji serii PU na łączną kwotę 9 132 tys. PLN (przed terminem zapadalności przypadającym na dzień 16 grudnia 2024 r.).

### *Sprzedaż udziałów i akcji:*

W trzecim kwartale 2024 r. spółka Ghelamco Group NV (Belgia) częściowo odkupiła swoje akcje, które zostały nabyte przez Spółkę w ubiegłym roku za łączną kwotę 7,5 mln EUR.

[Strona 30]:

[logo: KPMG]

## **Raport niezależnego biegłego rewidenta dla zarządu spółki Granbero Holdings Ltd. z przeglądu skróconych skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych na dzień 30 czerwca 2024 r. oraz za okres sześciu miesięcy zakończony tego dnia**

### **Wprowadzenie**

Dokonałiśmy przeglądu załączonego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej spółki Granbero Holdings Ltd. na dzień 30 czerwca 2024 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 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 polega na kierowaniu zapytań, głównie do osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość, a także zastosowaniu procedur analitycznych i innych procedur stosowanych w ramach przeglądów informacji finansowych. Zakres przeglądu jest znacznie ograniczony w porównaniu z zakresem 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 2024 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, 30 września 2024 r.

KPMG Bedrijfsrevisoren - Réviseurs d'Entreprises  
Biegły rewident

reprezentowany przez

[podpis nieczytelny]

Tim Vermeiren  
Bedrijfsrevisor / Réviseur d'Entreprises

KPMG Bedrijfsrevisoren - KPMG Réviseurs d'Entreprises, belgijska spółka BV/SRL i członek globalnej organizacji KPMG składającej się z niezależnych firm członkowskich 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 Zaventem

KPMG Bedrijfsrevisoren - KPMG Réviseurs d'Entreprises BV/SRL  
Ondernemingsnummer / Numéro d'entreprise 0419.122.548  
BTW - TVA BE 0419.122.548  
RPR Brussel - RPM Bruxelles  
IBAN : BE 95 0018 4771 0358  
BIC: GEBABEBB

---

**Repertorium nr 1288/2024**

Poświadczam zgodność powyższego tłumaczenia z okazanym mi odpisem dokumentu sporządzonym w języku angielskim. Magdalena Małek-Andrzejowska, tłumacz przysięgły języka angielskiego wpisany na Listę Tłumaczy Przysięgłych prowadzoną przez Ministra Sprawiedliwości pod numerem TP/155/13.