

Granbero Holdings Ltd
Wyniki za okres półrocza zakończony 30.06.2019 r.
(Tłumaczenie z języka angielskiego)

Doskonałe wyniki oraz zdrowa struktura bilansu uzyskane z ciągłej działalności deweloperskiej i komercjalizacyjnej prowadzonej w podstawowych segmentach polskiego rynku

- Zysk netto za okres w wysokości 39 913 tys. EUR (wobec 19 957 tys. EUR na dzień 30.06.2018)
- Współczynnik wypłacalności na poziomie 60,3% (wobec 61,9% według stanu na dzień 31.12.2018)
- Sprzedaż projektu .BIG w Krakowie (ok. 10 200 m² powierzchni biurowej i 141 podziemnych miejsc parkingowych) firmie Crédit Suisse w styczniu 2019 roku; wartość transakcji to 32,9 mln EUR brutto
- Sprzedaż projektu Wronia zlokalizowanego w bliskim sąsiedztwie Placu Europejskiego w Warszawie (ok. 16 000 m² powierzchni biurowej) w kwietniu 2019 roku firmie LaSalle Investment Management; wartość transakcji to 74,0 mln EUR brutto
- Zaawansowane prace budowlane w ramach projektu Warsaw HUB (117 000 m² powierzchni przeznaczonej na wynajem, w tym 3 budynki wieżowe umieszczone na podium, z funkcją handlową, w warszawskim COB), projektu mieszkaniowego Foksal (55 wysokiej klasy mieszkań w Warszawie) oraz projektu Warsaw UNIT (59 000 m² powierzchni biurowej w warszawskim COB)
- Kontynuacja działań w zakresie komercjalizacji, w wyniku których uzyskano wyższe wskaźniki powierzchni wynajętej dla projektu Warsaw HUB (wstępne umowy najmu na ok. 65 000 m² z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia) oraz dla projektu Warsaw UNIT (wstępne umowy najmu na ok. 20 600 m² z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia)

Uwaga wstępna

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

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

Podsumowanie

Na koniec pierwszego półrocza 2019 r. Spółka wykazała zysk netto w wysokości 39 913 tys. EUR w wyniku kontynuowania działalności deweloperskiej, inwestycyjnej i komercjalizacyjnej. W bieżącym okresie Spółka dokonywała istotnych inwestycji w szereg dotychczasowych projektów (głównie Warsaw HUB i Warsaw UNIT) i udało jej się wygenerować istotną wartość dodaną w swoim obecnym portfelu projektów. Ponadto w pierwszym półroczu 2019 roku Spółce udało się sprzedać z powodzeniem dwa zrealizowane projekty (projekt BIG w Krakowie i projekt Wronia w Warszawie) na rzecz inwestorów zewnętrznych. W rezultacie suma bilansowa wzrosła do

poziomu 1 274 892 tys. EUR, a kapitał własny do 768 260 tys. EUR. Na dzień 30 czerwca 2019 roku współczynnik wypłacalności wynosi 60,3%¹ (wobec 61,9% na koniec 2018 roku).

Działalność developerska realizowana w Polsce w pierwszej połowie 2019 r. koncentrowała się głównie na:

- Kontynuacji robót budowlanych w ramach projektu Warsaw Hub zlokalizowanego przy rondzie Daszyńskiego w Warszawie (COB) i obejmującego 3 budynki wieżowe umieszczone na podium, z funkcją handlową, o łącznej powierzchni ok. 117 000 m². Przewidywany termin ukończenia projektu i oddania go do użytkowania to połowa 2020 r.
- Kontynuacji robót budowlanych w ramach projektu Warsaw UNIT (poprzednia nazwa: Spinnaker) zlokalizowanego przy rondzie Daszyńskiego w Warszawie, o powierzchni 59 000 m². Przewidywany termin ukończenia projektu i oddania go do użytkowania to III kw. 2021 r.
- Zaawansowanych pracach budowlanych w ramach projektu Foksal, w tym renowacja zabytkowych budynków zlokalizowanych w historycznym centrum Warszawy. Obecnie zakończono już budowę parkingu podziemnego oraz części naziemnej budynku. Projekt obejmuje budowę 55 wysokiej klasy mieszkań (łącznie ok. 6 424 m²) i ok. 595 m² powierzchni handlowej. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu około 44% dostępnej powierzchni mieszkalnej zostało już sprzedane.
- Uzyskaniu pozwolenia na budowę i rozpoczęciu prac budowlanych w ramach projektu Flisac (5 700 m² powierzchni mieszkalnej i ok. 980 m² powierzchni handlowej na parterze, w tym dwupoziomowy parking podziemny) zlokalizowanego na warszawskim Powiślu. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu około 52% dostępnej powierzchni zostało już sprzedane.
- Zakupie działki przy ul. Wadowickiej w Krakowie pod realizację projektu biurowego o powierzchni 24 100 m² (z funkcją handlową na parterze i 325 miejscami parkingowymi). Pozwolenie na budowę uzyskano w styczniu 2019 r., a prace budowlane mają się rozpocząć w czwartym kwartale 2019 r.

W wyniku dalszych działań w zakresie pozyskiwania najemców wskaźnik powierzchni wynajętej dla projektu Wołoska 24 (oddanego do użytku), zlokalizowanego na warszawskim Mokotowie, wynosi ponad 94%, a dla projektu handlowego Vogla wskaźnik ten wynosi ok. 96%.

W odniesieniu do projektu Warsaw HUB, Spółka jest w trakcie zaawansowanych negocjacji z potencjalnymi najemcami dla nadal dostępnej powierzchni handlowej i biurowej. Obecnie powierzchnia na jaką podpisane zostały umowy najmu wynosi ok. 67 800 m² (poziom wynajęcia powierzchni z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia wynosi około 72 400 m²). Ponadto w wyniku działań komercjalizacyjnych podpisano już umowy najmu na 17 500 m² powierzchni w projekcie Warsaw UNIT (a z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia powierzchnia ta wynosi ok. 20 600 m²).

Transakcje zbycia obejmowały sprzedaż przez Spółkę dwóch ukończonych i wynajętych projektów w pierwszej połowie 2019 r.:

- Projekt .BIG (10 200 m² powierzchni biurowej w Krakowie) został sprzedany firmie Crédit Suisse 17 stycznia. Transakcja została przeprowadzona jako sprzedaż przedsiębiorstwa (sprzedaż aktywów i związanych z nimi zobowiązań na rzecz nabywcy), przy czym wartość transakcyjna projektu wyniosła 32,9 mln EUR, a stopa zwrotu wyniosła 5,59%. Dzięki tej transakcji osiągnięto zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 2,2 mln EUR. W momencie sprzedaży dokonano spłaty kredytu bankowego związanego z tym projektem (16,6 mln EUR).
- Projekt Wronia (16 600 m² powierzchni biurowej w warszawskim COB) został sprzedany firmie LaSalle Investment Management 26 kwietnia 2019 r. Sprzedaż udziałów została dokonana w oparciu o wartość transakcyjną wynoszącą 74 mln EUR, a w jej wyniku ujęto zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 2,0 mln EUR. W momencie sprzedaży dokonano spłaty kredytu bankowego związanego z tym projektem (40,7 mln EUR).

¹ Obliczany w następujący sposób: kapitał własny/suma aktywów

Najważniejsze dane liczbowe (w tys. EUR)

Wyniki	30.06.2019	30.06.2018
Wynik na działalności operacyjnej	42 396	33 029
Zysk za okres	39 913	19 957
Udział grupy w zysku za okres	39 913	19 957
Bilans	30.06.2019	31.12.2018
Aktywa razem	1 274 892	1 173 613
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	54 950	32 313
Zadłużenie finansowe netto (-) ²	381 033	338 708
Kapitał własny razem	768 260	725 897

Przychody za pierwsze półrocze 2019 r. wyniosły 4 081 tys. EUR i obejmowały głównie przychody z najmu, w tym głównie najmu powierzchni dostępnej w ramach projektu biurowego Wołoska 24 (1 914 tys. EUR), projektu Wronia 31 (499 tys. EUR) oraz projektu handlowego Plac Vogla (324 tys. EUR). Spadek przychodów w stosunku do poprzedniego roku wynikał głównie z faktu ujęcia w przychodach za poprzedni rok wpływów ze sprzedaży działki przy ul. Marynarskiej 12 w Warszawie, w wysokości 1,1 mln EUR.

Wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych (w budowie) wzrosła z poziomu 566 636 tys. EUR na koniec 2018 r. do 624 376 tys. EUR na koniec czerwca 2019 r. Na wzrost ten złożyły się następujące elementy: nakłady poniesione w bieżącym okresie (57 868 tys. EUR), korekty wartości godziwej (39 949 tys. EUR), różnice kursowe (4 310 tys. EUR), transakcje zbycia (-64 386 tys. EUR, dot. projektu Wronia) oraz efekt zastosowania po raz pierwszy standardu MSSF 16 „Leasing” w wysokości 19 999 tys. EUR. Dokonana w bieżącym okresie korzystna korekta wartości godziwej wynika głównie ze zrównoważonego rozwoju Spółki oraz działalności w ramach inwestycji i najmu w połączeniu ze zmianą warunków rynkowych (zmiana wysokości zysku i czynszu).

Wynik operacyjny za pierwsze półrocze 2019 r. wynosi 42 396 tys. EUR, natomiast zysk netto zamyka się kwotą 39 913 tys. EUR.

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie wzrósł o 10 454 tys. EUR do poziomu 72 512 tys. EUR. Wzrost ten wynika głównie z budowy mieszkań w ramach projektu Foksal (55 wysokiej klasy mieszkań, z czego 39% jest już (przed)sprzedanych na koniec pierwszego półrocza 2019 r.), rozpoczęcia prac budowlanych w ramach projektu mieszkaniowego Flisac oraz zastosowania po raz pierwszy standardu MSSF 16 „Leasing” (efekt w wysokości 3 179 tys. EUR).

W tym okresie Spółce była w stanie pozyskać nowe kredyty bankowe i zwiększyć zaangażowanie z tytułu posiadanych linii kredytowych na łączną kwotę 72 094 tys. EUR. Z drugiej strony w wyniku spłat i refinansowania na kwotę 58 208 tys. EUR, łączna kwota kredytów bankowych do spłaty wynosi 178 380 tys. EUR (wobec 164 494 tys. EUR na koniec 2018 r.). Ponadto Spółka posiada zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji (w ramach emisji publicznych i prywatnych) w wysokości 214 894 tys. EUR, pożyczek od podmiotów powiązanych w wysokości 9 250 tys. EUR oraz pozostałych pożyczek w wysokości 3 532 tys. EUR. Dodatkowo w wyniku zastosowania po raz pierwszy MSSF 16 „Leasing” ujęto zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości 23 178 tys. EUR. Uwzględniając powyższe zobowiązania wskaźnik dźwigni³ wynosi 34%.

² Obliczany w następujący sposób: Zobowiązania długoterminowe: Oprocentowane kredyty i pożyczki + Zobowiązania krótkoterminowe: Oprocentowane kredyty i pożyczki – Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

³ Obliczany w następujący sposób: oprocentowane kredyty i pożyczki/suma aktywów

Informacje ogólne

W Polsce Spółka przede wszystkim utrzymała swój obecny bank ziemi, pomijając nabycie działki przy ul. Wadowickiej w Krakowie, przeznaczonej pod budowę projektu biurowego o powierzchni 24 100 m² (z 325 miejscami parkingowymi).

Jak wspomniano, Spółka dokonała dalszych inwestycji głównie w realizację projektu Warsaw Hub, którego budowę rozpoczęto pod koniec 2016 r. Stan robót budowlanych na dzień 30 czerwca 2019 r.: trwają prace budowlane części nadziemnej budynków, w tym montaż elewacji. Podpisano już umowy najmu na ok. 60 900 m². Przewidywany termin ukończenia projektu to połowa 2020 r.

Ponadto kontynuowano zgodnie z planem prace budowlane w ramach projektu Warsaw UNIT, a zakładany termin ukończenia to III kw. 2021 r.

Dodatkowo trwają zaawansowane prace budowlane w ramach ekskluzywnego projektu mieszkaniowego Foksal w Warszawie. Ukończono już budowę parkingu podziemnego i części naziemnej budynku, a wkrótce rozpoczną się prace remontowe dotyczące zabytkowych budynków.

Rozpoczęto również budowę projektu mieszkaniowego Flisac na warszawskim Powiślu.

(Przed)najem i zajęcie powierzchni w projektach:

- Ukończony projekt Wołoska 24, zlokalizowany na warszawskim Mokotowie (+/- 23 200 m²), jest już wynajęty w ponad 94%, natomiast dla ukończonego projektu handlowego Plac Vogla wskaźnik powierzchni wynajętej wynosi ok. 96%.
- Oprócz podpisanej w październiku 2017 r. umowy na prowadzenie hotelu, dla projektu Warsaw HUB w latach 2018 i 2019 podpisano również umowy najmu z operatorem klubu fitness, umowy na powierzchnię co-workingową, powierzchnię biurową, kawiarnię i restaurację, a dodatkowo trwają obecnie negocjacje z potencjalnymi najemcami lokali handlowych i biurowych. Łączna powierzchnia na jaką podpisane zostały umowy najmu wynosi ok. 60 900 m² (poziom wynajęcia powierzchni z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia wynosi około 64 800 m²).
- Dla projektu Warsaw UNIT, zlokalizowanego przy Rondzie Daszyńskiego w Warszawie, podpisano już umowę najmu z kluczowym najemcą, obejmującą 17 500 m² (20 600 m² z uwzględnieniem podpisanych opcji rozszerzenia).

Zbycia i/lub przychody:

- Przychody (z projektów mieszkaniowych) w bieżącym okresie obejmują głównie przychody z najmu (w tym głównie z projektów Wronia i Wołoska 24).
- W styczniu 2019 r. krakowski projekt biurowy .BIG został sprzedany spółce Credit Suisse. Zbycie to zostało przeprowadzone jako sprzedaż aktywów, a wartość transakcji wyniosła 32,9 mln EUR.
- W kwietniu 2019 r. projekt biurowy Wronia, zlokalizowany w warszawski COB, został sprzedany firmie LaSalle. Zbycie to zostało przeprowadzone jako sprzedaż udziałów, a wartość transakcji wyniosła 74 mln EUR.

Perspektywy

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

W drugiej połowie 2019 roku Spółka będzie kontynuować tę strategię. Ponadto będzie ona uważnie monitorować poszczególne etapy rozwoju tych rynków nieruchomości i ich segmentów, na których jest obecna, a dodatkowo zabezpieczyła już pewne pozycje dla nowych projektów. Biorąc pod uwagę stabilną strukturę finansową oraz obserwowany i przewidywany dalszy rozwój rynku (w kwestii aktywności najemców i zmian rentowności), Spółka zasadniczo jest pewna osiągnięcia założonych wskaźników wzrostu i celów przewidzianych na rok 2019.

Ryzyka

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

Powyższe rodzaje ryzyka, opisane szczegółowo w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Granbero Holdings Ltd na dzień 31 grudnia 2018 r. wg MSSF, istnieją również w 2019 r. i są uważnie zarządzane i monitorowane przez kierownictwo Spółki.

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

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

- śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości i przedstawia, we wszystkich istotnych aspektach, prawdziwy i rzetelny obraz skonsolidowanych aktywów i zobowiązań, sytuacji finansowej oraz skonsolidowanych wyników Grupy i jej podmiotów zależnych objętych konsolidacją za okres sześciu miesięcy;
- śródroczne sprawozdanie z zarządzania finansowego przedstawia, we wszystkich istotnych aspektach, prawdziwy i rzetelny obraz wszystkich istotnych wydarzeń oraz znaczących transakcji z podmiotami 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.



Paul Gheysens
CEO & Managing Director
Ieper
24/09/2019

Paul Gheysens
Dyrektor Generalny i Dyrektor Zarządzający
Ieper
24/09/2019



Philippe Pannier
CFO
Ieper
24/09/2019

Philippe Pannier
Dyrektor Finansowy
Ieper
24/09/2019

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 rosyjskim, 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 2019 r.

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

	Nota	30/06/2019	30/06/2018
Przychody	6	4 081	7 915
Pozostałe przychody operacyjne	7	5 985	4 791
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie		-988	-1 545
Koszty świadczeń pracowniczych		-219	-139
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		-10	-10
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	7	39 949	31 221
Pozostałe koszty operacyjne	7	-6 402	-9 204
Udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności			
Wynik na działalności operacyjnej		42 396	33 029
Przychody finansowe	8	7 908	8 541
Koszty finansowe	8	-7 840	-14 222
Zysk przed opodatkowaniem		42 464	27 348
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego	9	-2 551	-7 391
Zysk za okres		39 913	19 957
Przypadający na			
Akcjonariuszy Spółki		39 913	19 957
Udziały niekontrolujące			

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów – pozycje podlegające przeklasyfikowaniu do wyniku finansowego (w tys. EUR)

	30/06/2019	30/06/2018
Zysk za okres	39 913	19 957
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	2 523	4 951
Pozostałe		-27
Pozostałe podlegające przeklasyfikowaniu całkowite dochody/(strata) za okres	2 523	4 924
Całkowite dochody/(strata) za okres razem	42 436	24 881
Przypadające na		
Akcjonariuszy Spółki	42 436	24 881
Udziały niekontrolujące		

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

	Nota	30/06/2019	31/12/2018
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	4	624 376	566 636
Rzeczowe aktywa trwałe		316	329
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	10	341 071	316 658
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 545	2 671
Pozostałe aktywa finansowe	10	178	139
Aktywa trwałe razem		968 486	886 433
Aktywa obrotowe			
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	3	72 512	62 058
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10	178 706	163 614
Aktywa z tytułu bieżącego podatku dochodowego		238	26
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	3	0	29 169
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	54 950	32 313
Aktywa obrotowe razem		306 406	287 180
AKTYWA RAZEM		1 274 892	1 173 613

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

	Nota	30/06/2019	31/12/2018
PASYWA			
Kapitał własny i kapitały rezerwowe przypadające na akcjonariuszy Grupy			
Kapitał podstawowy		67	67
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		495 903	495 903
Skumulowany kapitał rezerwowy z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych		3 400	877
Zyski zatrzymane		268 883	229 043
		768 253	725 890
Udziały niekontrolujące		7	7
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		768 260	725 897
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty i pożyczki	5, 10	331 083	289 609
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		26 151	25 909
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		2 419	7 029
Rezerwy długoterminowe		0	0
Zobowiązania długoterminowe razem		359 653	322 547
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	10	40 519	42 291
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku		1 560	1 466
Oprocentowane kredyty i pożyczki	5, 10	104 900	81 412
Rezerwy krótkoterminowe		0	0
Zobowiązania krótkoterminowe razem		146 979	125 169
Zobowiązania razem		506 632	447 716
PASYWA RAZEM		1 274 892	1 173 613

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (w tys. EUR)

	Nota	30/06/2019	30/06/2018
Działalność operacyjna			
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		42 464	27 348
<i>Korekty:</i>			
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	4, 7	-39 949	-31 221
- Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		10	10
- Wynik ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	7	-4 270	
- Zmiana stanu rezerw		0	
- Koszty z tytułu odsetek netto	8	-3 814	-884
- Zmiany w kapitale obrotowym:			
- zmiana stanu zapasów obejmujących projekty deweloperskie		-7 275	-315
- zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		-15 092	20 315
- zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		10 258	-3 090
- Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych		-4 610	4 084
- Inne pozycje niepieniężne		-5	398
Zapłacony podatek dochodowy	9	-2 301	-416
Zapłacone odsetki	8	-1 347	-8 446
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-25 931	7 783
Działalność inwestycyjna			
Odsetki otrzymane	8	808	8 181
Zakup/zbycie rzeczowych aktywów trwałych		3	17
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	4	-67 894	-32 659
Odsetki aktywowane w nieruchomościach inwestycyjnych — zapłacone	4	-7 935	-5 350
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych/AHS	4	101 840	
Wydatki netto z tytułu przejęcia jednostek zależnych			
Wydatki z tytułu pozostałych aktywów finansowych długoterminowych		-24 452	-21 016
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		2 370	-50 827
Działalność finansowa			
Wpływy z kredytów i pożyczek	5	132 890	31 525
Spłata kredytów i pożyczek	5	-91 106	-22 262
Wpływ zmian kursów walut na przepływy z tytułu obligacji			-9 862

Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej

Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia roku obrotowego

Wpływ zmian kursów walut w krajach spoza strefy euro

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30 czerwca okresu obrotowego

	41 784	-599
	18 223	-43 643
	32 313	88 228
	4 414	10 600
	54 950	55 185

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

	Przypadające na akcjonariuszy Spółki			Udziały nie kontro- lujące	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy/ka- pitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Skumulowany kapitał rezerwowy z tytułu przeli- czenia pozycji wyrażonych w walutach obcych	Zyski zatrzymane		
Stan na 1 stycznia 2018 r.	495 970	-2 593	203 289	7	696 674
Przewalutowanie (różnice kursowe z przeliczenia)		4 951			4 951
Zysk/(strata) za okres			19 957		19 957
Wyplata dywidendy					
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących					
Zmiana zakresu konsolidacji					
Pozostałe			-27		-27
Stan na 30 czerwca 2018 r.	495 970	2 358	223 220	7	721 556
Stan na 1 stycznia 2019 r.	495 970	877	229 043	7	725 897
Przewalutowanie (różnice kursowe z przeliczenia)		2 523			2 522
Zysk/(strata) za okres			39 913		39 913
Wyplata dywidendy					
Zmiana w zakresie udziałów niekontrolujących					
Zmiana zakresu konsolidacji					
Pozostałe			-73		-73
Stan na 30 czerwca 2019 r.	495 970	3 400	268 883	7	768 260

Informacje dodatkowe do skróconego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2019 r.

1. Podstawa sporządzenia

Niniejsze śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w brzmieniu zatwierdzonym przez Unię Europejską i należy je czytać łącznie z ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym na dzień 31 grudnia 2018 r. i za rok obrotowy zakończony tego dnia („ostatnie roczne sprawozdanie finansowe”). Sprawozdanie to nie zawiera wszystkich informacji wymaganych dla pełnego sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z MSSF. Niniejsze sprawozdanie finansowe zawiera jednak wybrane informacje dodatkowe, objaśniające zdarzenia i transakcje, które mają znaczenie dla zrozumienia zmian w zakresie sytuacji finansowej i wyników Grupy, jakie zaszły od dnia sporządzenia ostatniego rocznego sprawozdania finansowego.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 25 września 2019 r.

Spółka przyjęła wszelkie nowe i zmienione standardy i interpretacje, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności, które weszły w życie w roku obrotowym rozpoczynającym się 1 stycznia 2019 r. Nowe interpretacje i standardy, które obowiązują od roku 2019 nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki, oprócz standardu MSSF 16 „Leasing”, jak wyjaśniono poniżej.

MSSF 16 „Leasing”

Standard ten został opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 r. i zastępuje istniejące zasady dotyczące ujęcia księgowego umów leasingowych, w tym MSR 17 *Leasing*, KIMSF 4 *Ustalenie, czy umowa zawiera leasing*, SKI 15 *Leasing operacyjny – specjalne oferty promocyjne* oraz SKI 27 *Ocena istoty transakcji wykorzystujących prawną formę leasingu*. Standard ten obowiązuje od dnia 1 stycznia 2019 r.

MSSF 16 wprowadza znaczące zmiany w zakresie ujmowania umów leasingowych przez leasingobiorcę, znosząc rozróżnienie pomiędzy leasingiem operacyjnym i finansowym oraz wprowadzając konieczność ujmowania aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązań leasingowych dla wszystkich umów leasingu (z wyłączeniami dotyczącymi krótkoterminowych umów leasingu lub aktywów o niskiej wartości). W odróżnieniu od zasad ujmowania leasingu przez leasingobiorcę, MSSF 16 zachowuje prawie wszystkie postanowienia MSR 17 „Leasing” dotyczące ujmowania leasingu przez leasingodawcę. Oznacza to, że leasingodawcy muszą w dalszym ciągu klasyfikować umowy leasingowe jako leasing operacyjny lub finansowy. Z uwagi na fakt, że Spółka jest głównie właścicielem nieruchomości, a więc występuje jako leasingodawca, nie zachodzą żadne zmiany i Spółka będzie nadal wyceniać swój portfel nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej zgodnie z MSR 40.

Spółka posiada jednak znaczną część swoich gruntów na podstawie długoterminowych umów dzierżawy (tj. „użytkowania wieczystego”), w związku z czym grunty te nie są w pełni własnością Spółki. W przeszłości umowy leasingowe były klasyfikowane jako leasing operacyjny lub finansowy w oparciu o kryteria określone w MSR 17 *Leasing*. W wyniku zastosowania MSSF 16 Spółka ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu dla wszystkich umów spełniających kryteria leasingu, oprócz umów/aktywów o niskiej wartości.

Wszystkie aktywa z tytułu prawa do użytkowania spełniające definicję Nieruchomości inwestycyjnych będą prezentowane jako Nieruchomości inwestycyjne. Pozostałe aktywa z tytułu prawa do użytkowania będą prezentowane w najbardziej odpowiednich pozycjach, z uwzględnieniem charakteru składników aktywów, których dotyczą przyznane prawa do użytkowania. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania prezentowane jako Nieruchomości inwestycyjne wycenia się w wartości godziwej (natomiast te, które zostały ujęte wcześniej – według kosztu, zgodnie z MSR 17). Zobowiązania z tytułu leasingu ujmuje się początkowo w wartości zdyskontowanej i podlegają one aktualizacji z uwzględnieniem, z jednej strony, krańcowej stopy procentowej, a z drugiej, rzeczywistych kwot opłat leasingowych.

Spółka przyjęła MSSF 16 ze skutkiem od 1 stycznia 2019 r., z wykorzystaniem „zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego”. Dane porównawcze (oraz saldo otwarcia kapitału własnego) nie zostały przekształcone.

Poniżej przedstawiono wpływ przyjęcia MSSF 16 na rachunek zysków i strat oraz sprawozdanie z sytuacji finansowej. Wpływ na rachunek zysków i strat za rok 2019 jest ograniczony.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16			
	Nieruchomości inwestycyjne	Aktywa – zapasy obejmujące proj. dew.	Razem
31/12/2018	0	0	0
Początkowe ujęcie	20 169	3 166	23 335
1/01/2019	20 169	3 166	23 335
Zwiększenie (nowe)	69	0	69
Aktualizacja wyceny	-239	13	-226
30/06/2019	19 999	3 179	23 178

Zobowiązania z tytułu leasingu ujęte zgodnie z MSSF 16			
	Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	Razem
31/12/2018	0	0	0
Początkowe ujęcie	21 776	1 559	23 335
1/01/2019	21 776	1 559	23 335
Zwiększenie (nowe)	64	5	69
Spłacone w 1 poł. 2019 r.	0	-1 082	-1 082
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu (*)	856	0	856
Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term.	-1 641	1 641	0
30/06/2019	21 055	2 123	23 178

(*): ujęte w pozostałych kosztach finansowych. Więcej informacji przedstawiono w Nocie 8 „Przychody i koszty finansowe” poniżej.

2. Istotne zasady rachunkowości

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

Wszystkie dane liczbowe zostały wyrażone w EUR (tys. EUR), o ile nie wskazano inaczej.

Przyjęte zasady rachunkowości są spójne z zasadami stosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. oraz – we właściwym zakresie – z nowymi interpretacjami i standardami obowiązującymi od 2019 r.

3. Zapasy obejmujące projekty deweloperskie

Na zapasy obejmujące projekty deweloperskie składają się głównie działki utrzymywane w celu budowy obiektów mieszkalnych oraz budynki mieszkalne — zarówno ukończone, jak i znajdujące się w trakcie budowy.

	30/06/2019	31/12/2018
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	72 512	62 058
Materiały		
Produkty gotowe		
	72 512	62 058

Stan zapasów obejmujących projekty deweloperskie zwiększył się w porównaniu z końcem poprzedniego roku o 10 454 tys. EUR. Główne zmiany zanotowano w przypadku stanu projektu Foksal (+5 240 tys. EUR do 31 643 tys. EUR) w związku z postępowaniem w zakresie robót budowlanych w ramach tego ekskluzywnego projektu mieszkaniowego, a także stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania w związku z zastosowaniem po raz pierwszy standardu MSSF 16 (+ 3 179 tys. EUR). Więcej informacji przedstawiono w punkcie 1. Pozostałe zmiany wynikają z działalności deweloperskiej dotyczącej kilku innych projektów.

4. Nieruchomości inwestycyjne (w budowie)

Stan na 31 grudnia 2018 r.	566 636
Nabycie nieruchomości	
Nabycie poprzez połączenie jednostek gospodarczych	
Późniejsze nakłady	57 867
Przeniesienia	
- Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	
- Pozostałe przeniesienia	
Korekta do wartości godziwej przez wynik finansowy	39 949
Zbycia	-64 385
Wpływ różnic kursowych	4 310
Pozostałe	19 999
Stan na 30 czerwca 2019 r.	624 376

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 według metody porównawczej);
- grunt z wstępną akceptacją, przeznaczony pod działalność deweloperską i inwestycyjną (wartość godziwa według możliwości budowy nadającego się do wynajęcia m²);
- Grunt z pozwoleniem na budowę i trwająca budowa (wartość godziwa według metody rezidualnej);
- Gotowe projekty utrzymywane dla celów inwestycyjnych.

Spółka celowa (SPV)	Nazwa handlowa	Wycena	Kat.	30/06/2019	31/12/2018
				tys. EUR	tys. EUR
Apollo Invest Sp.z.o.o	The Warsaw UNIT	JLL	C	77 620	69 719
Postępu SKA	Postępu Business Park	KNF	B	7 970	7 246
Sienna Towers SKA/ HUB SKA	The HUB	KNF	C	271 233	199 334
Sobieski SKA	Sobieski Tower	BNP	B	33 633	33 429
Market SKA	Mszczonów Logistics	ASB/Man	A	2 834	2 824
SBP SKA	Synergy Business Park, Wrocław	JLL	B	25 805	25 138
Grzybowska 77 Sp. K. + Isola SKA	Grzybowska	KNF	D/A	30 343	25 023
Wronia SKA	Wronia 31	KNF	D	0	64 386
Sigma SKA	Chopin + Stixx	KNF	B/D	43 618	41 896
Vogla SKA	Wilanow Retail	Savills	D/A	16 500	16 300
Dahlia SKA	Wołoska 24	Cresa	D	56 420	56 222
Synergy SKA	Katowice	JLL	A	4 100	3 700
Azira SKA	NCL (Łódź)	Savills	C	26 172	21 419
Estima SKA	Kreo (Wadowicka Kraków)	Cresa	C	8 129	0
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		Man	n/d	19 999	0

RAZEM:
624 376 566 636

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

Średnie stopy zysku stosowane w wycenach rzeczoznawców (zgodnie z metodą rezydualną) na 30 czerwca wynoszą:
od 5,00% do 7,50% w zależności od specyfiki, charakteru i lokalizacji obiektu (wobec 5,25% do 7,50% na 31 grudnia 2018 r.).

Jak wspomniano powyżej, projekt .BIG (10.200 m² powierzchni biurowej w Krakowie) został sprzedany firmie Crédit Suisse 17 stycznia. Transakcja została przeprowadzona jako sprzedaż przedsiębiorstwa (sprzedaż aktywów i związanych z nimi zobowiązań na rzecz nabywcy), przy czym wartość transakcyjna projektu wyniosła 32,9 mln EUR, a stopa zwrotu wyniosła 5,59%. Dzięki tej transakcji osiągnięto zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 2,2 mln EUR. W związku z przewidywaną sprzedażą, projekt ten został przeniesiony na koniec 2018 roku z pozycji Nieruchomości inwestycyjne do pozycji Aktywa przeznaczone do sprzedaży.

Ponadto projekt Wronia (16.600 m² powierzchni biurowej w warszawskim COB) został sprzedany firmie LaSalle Investment Management 26 kwietnia 2019 r. Sprzedaż udziałów została dokonana w oparciu o wartość transakcyjną wynoszącą 74 mln EUR, a w jej wyniku ujęto zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 2,0 mln EUR.

Więcej informacji na temat salda aktywów z tytułu prawa do użytkowania, które zostały ujęte w związku z zastosowaniem po raz pierwszy standardu MSSF 16, przedstawiono w punkcie 1 powyżej.

5. Oprocentowane kredyty i pożyczki

	30/06/2019	31/12/2018
Długoterminowe		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	127 530	132 348
Inne kredyty i pożyczki – zmienna stopa procentowa	182 493	157 178
Zobowiązania z tytułu leasingu	21 060	83
	331 083	289 609
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	50 850	32 146
Inne kredyty i pożyczki	51 927	49 266
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 123	0
	104 900	81 412
RAZEM	435 984	371 021

5.1 Kredyty bankowe

W trakcie okresu Grupa zaciągnęła nowe zabezpieczone kredyty bankowe w EUR i/lub PLN oraz korzystała z posiadanych linii kredytowych w łącznej wysokości 72 094 tys. EUR oprocentowanych wg stawek EURIBOR i WIBOR. Z drugiej strony dokonano spłat (i/lub refinansowania) na kwotę 58 208 tys. EUR, bez uwzględniania przedłużenia szeregu kredytów i pożyczek.

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

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

Jeśli chodzi o krótkoterminowe kredyty bankowe, które nie zostały spłacone, należy dodać, że w drugiej połowie 2019 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 8% niespłaconych długoterminowych kredytów bankowych przypada w okresie 3 lat, natomiast termin spłaty 4% tych kredytów jest dłuższy niż 3 lata, ale nie przekracza 5 lat. Pozostałe kredyty mają termin spłaty przekraczający 5 lat.

5.2 Obligacje (214 894 tys. EUR, w tym długoterminowe: 173 449 tys. EUR, krótkoterminowe: 41 444 tys. EUR).

W bieżącym okresie (w dniach 26 lutego, 28 marca oraz 29 marca 2019 r.) Spółka wyemitowała w ramach aktualnego programu (poprzez spółkę Ghelamco Invest Sp. z o.o.) obligacje (prywatne i detaliczne) (transze PK, PL, PPM i PPN) na łączną kwotę 250 000 tys. PLN. Obligacje te zostały wyemitowane na okres 3 lat i są oprocentowane według stawki WIBOR 6 miesięcy + 4,25%-4,50%. Serie obligacji są zabezpieczone gwarancją udzieloną przez Granbero Holdings Ltd.

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

W bieżącym okresie spółka dokonała wykupu obligacji pozostających w obiegu (częściowo w ramach wcześniejszego wykupu, a częściowo w dniu zapadalności) za łączną kwotę 133 892 tys. PLN.

Łączne saldo obligacji pozostających w obiegu na dzień bilansowy (214 894 tys. EUR) odpowiada wartości emisji (929 996 tys. PLN) pomniejszonej o skapitalizowane koszty emisji, które są amortyzowane przez okres ważności obligacji.

Wkrótce po zakończeniu okresu, tj. w dniach 25 lipca i 5 sierpnia 2019 r., dokonano emisji nowych obligacji na kwotę, odpowiednio, 30 000 tys. PLN (seria PM) oraz 24 756 tys. PLN (seria PN). Obligacje te zostały wyemitowane na okres 3 lat i są oprocentowane według stawki WIBOR 6 miesięcy +4,25%. Wpływy z tych obligacji zostaną przeznaczone na (przedterminowy) wykup obligacji (serii PPE, PPF i PPG) na łączną kwotę 60 000 tys. PLN.

5.3 Zobowiązania z tytułu leasingu (23 183 tys. EUR)

Saldo zobowiązań z tytułu leasingu wzrosło znacząco w wyniku zastosowania po raz pierwszy standardu MSSF 16 „Leasing”. Na dzień 30 czerwca 2019 r. długo- i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu, ujęte zgodnie z MSSF 16, wynosiły odpowiednio 21 054 tys. EUR oraz 2 123 tys. EUR. Więcej informacji na ten temat przedstawiono w punkcie 1 powyżej.

5.4 Inne pożyczki (19 532 tys. EUR)

Inne pożyczki pozostałe do spłaty obejmują głównie pożyczki od podmiotów powiązanych (9 250 tys. EUR) oraz kilka pożyczek krótkoterminowych od podmiotów niepowiązanych (10 282 tys. EUR).

Pożyczki od podmiotów powiązanych udzielane są na warunkach rynkowych.

Na dzień 30 czerwca 2019 r. nie miały miejsca żadne opóźnienia w płatnościach ani naruszenia warunków umów kredytowych. Zabezpieczenie kredytów bankowych stanowią m.in. projekty budowlane prowadzone przez Spółkę, w tym grunty oraz roboty w toku, zastaw na udziałach w spółce celowej itp. Zabezpieczenie wyemitowanych obligacji stanowi gwarancja wykupu udzielona przez Granbero Holdings Ltd (Spółkę). Umowy o kredyty udzielane przez banki zawierają niekiedy szereg zobowiązań do spełnienia określonych wymogów (stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości, stosunek wartości kredytu do kosztu inwestycji, wskaźnik pokrycia obsługi długu). W ciągu okresu oraz na dzień kończący okres nie miały miejsca żadne zdarzenia stanowiące naruszenie umów kredytowych. Ponadto na dzień bilansowy Spółka spełniała wszystkie warunki emisji obligacji.

6. Przychody

Rozróżnia się następujące źródła przychodów:

	30/06.2019	30/06.2018
Sprzedaż inwestycji mieszkaniowych	53	2 993
Przychody z najmu	4 028	4 922
PRZYCHODY OGÓŁEM	4 081	7 915

Przychody z najmu na dzień 30 czerwca 2019 r. dotyczą czynszu z inwestycji komercyjnych (głównie Wołoska, Wronia i Plac Vogla: łącznie 2,8 mln EUR). Znaczący spadek w porównaniu z rokiem ubiegłym związany jest głównie ze sprzedażą projektów .Big (w styczniu 2019 r.) oraz Wronia (pod koniec kwietnia 2019 r.) do inwestorów zewnętrznych.

Spadek przychodów ze sprzedaży projektów mieszkaniowych związany jest przede wszystkim z faktem, że pod koniec 2018 r. projekt Woronicza Qbik był praktycznie w całości sprzedany. Dodatkowo przychody za poprzedni rok obejmowały wpływy ze sprzedaży działki przy ul. Marynarskiej 12 w Warszawie, w wysokości 1,2 mln EUR.

7. Inne pozycje uwzględnione w zysku operacyjnym/stracie operacyjnej

	30/06.2019	30/06.2018
Pozostałe przychody operacyjne	5 985	4 791

Pozostałe przychody operacyjne za bieżący okres obejmują głównie zyski ze sprzedaży projektów .Big i Wronia w wysokości odpowiednio 2 236 tys. EUR i 2 035 tys. EUR. Obejmują one również kwoty refakturowane na podmioty powiązane (1 180 tys. EUR) oraz korektę ceny nabycia (193 tys. EUR) związaną ze sprzedażą projektu Przystanek mBank, która miała miejsce w 2017 r.

Pozostałe przychody operacyjne w poprzednim roku obejmowały głównie refakturowanie kosztów prac wykończeniowych na najemców (1 384 tys. EUR, głównie dotyczy to projektu Wronia), a także ujęcie w wyniku finansowym rozwiązania utworzonej wcześniej rezerwy na gwarancje najmu związane ze sprzedażą projektu Warsaw Spire, która miała miejsce w 2017 roku (3 300 tys. EUR).

	30/06.2019	30/06.2018
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	39 949	31 221

Korekty wartości godziwej dokonane w pierwszej połowie 2019 r. wynoszą 39 949 tys. EUR, co wynika głównie z kontynuowanych w bieżącym okresie działań inżynierskich, deweloperskich, budowlanych oraz w zakresie wynajmu w połączeniu ze zmianą warunków rynkowych (zmiana wysokości zysku i czynszu). Główne korekty wartości godziwej zostały dokonane w odniesieniu do projektów HUB, Grzybowska 77 i Nowe Centrum Łodzi.

	30/06/2019	30/06/2018
Pozostałe koszty operacyjne		
Koszty mieszkaniowe	0	11
Podatki i opłaty	69	793
Koszty ubezpieczenia	69	30
Koszty audytów, obsługi prawnej i podatkowej	403	473
Promocja	130	151
Koszty sprzedaży/agencyjne	1 986	831
Koszty utrzymania i napraw (projektów)	197	166
Koszty gwarancji najmu	2 161	1 387
Koszty operacyjne z podmiotami powiązanymi	1 257	3 097
Korekta ceny nabycia – mBank	-	1 493
Różne	130	772
Razem:	6 402	9 204

W bieżącym okresie nastąpił wzrost kosztów sprzedaży/agencyjnych i kosztów gwarancji najmu, który głównie związany jest ze sprzedażą projektów .Big i Wronia w pierwszej połowie 2019 roku.

Relatywnie wysokie w poprzednim roku koszty operacyjne ze stronami powiązanymi dotyczyły głównie kosztów wyposażenia, które z kolei były refakturowane na najemców (co zostało ujęte w pozostałych przychodach operacyjnych). Obejmowały one również korektę ceny nabycia dotyczącą sprzedaży projektu mBank, która miała miejsce pod koniec 2017 r.

8. Przychody i koszty finansowe

	30/06/2019	30/06/2018
Dodatnie różnice kursowe	1 009	
Przychody z tytułu odsetek	6 389	8 181
Inne przychody finansowe	510	360
Przychody finansowe razem	7 908	8 541
Koszty z tytułu odsetek	-2 575	-7 297
Inne koszty finansowe	-1 242	-1 103
Ujemne różnice kursowe	-4 023	-5 822
Koszty finansowe razem	-7 840	-14 222

Koszty z tytułu odsetek spadły istotnie w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku, głównie w wyniku sprzedaży (oddanego do użytkowania i gotowego) projektów Wronia i .Big, która miała miejsce w pierwszej połowie 2019 r. Ponadto koszty finansowania projektów nieoddanych jeszcze do użytkowania (które stanowią większość obecnego portfela) podlegają aktywowaniu, natomiast koszty finansowania projektów oddanych do użytkowania/generujących przychody są ujmowane jako koszty w rachunku zysków i strat.

Oprócz pewnych zrealizowanych ujemnych różnic kursowych (4 023 tys. EUR) wynik finansowy bieżącego okresu obejmuje kwotę (w większości niezrealizowanych) dodatnich różnic kursowych, wynikających głównie z

umocnienia się PLN w stosunku do EUR; jednocześnie na wynik finansowy w ubiegłym roku istotny wpływ miały ujemne różnice kursowe (związane głównie z przewalutowania po kursie kasowym pozostałych do spłaty kredytów bankowych (w EUR)).

9. Podatki dochodowe

	30/06/2019	30/06/2018
Bieżący podatek dochodowy	-2 255	-474
Podatek odroczony	-296	-6 917
Podatek dochodowy razem	-2 551	-7 391

Wzrost obciążenia z tytułu bieżącego podatku dochodowego wynika głównie ze sprzedaży projektu .Big, która została zrealizowana jako transakcja sprzedaży przedsiębiorstwa.

Obciążenia z tytułu podatku odroczonego dotyczą głównie utworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego od wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Znaczący spadek w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika z rozwiązania ujętych wcześniej skumulowanych aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku ze sprzedażą projektu .Big (1 492 tys. EUR) i projektu Wronia (3 391 tys. EUR).

10. Instrumenty finansowe

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

Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR)	30/06/2019				
	FVTPL	FVOCI	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe			178	178	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			341 071	341 071	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania					2
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			149 625	149 625	2
Instrumenty pochodne					2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			54 950	54 950	2
Aktywa finansowe razem			545 824	545 824	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			127 530	127 530	2
Obligacje			173 449	177 838	1
Inne kredyty i pożyczki			30 105	30 105	2
Zobowiązania z tytułu leasingu			21 055	21 055	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			50 850	50 850	2
Obligacje			41 444	42 039	1
Inne kredyty i pożyczki			12 606	12 606	2
Zobowiązania z tytułu leasingu			2 123	2 123	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			40 025	40 025	2
Zobowiązania finansowe razem			499 187	504 171	

Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR)	31/12/2018				
	FVTPL	FVOCI	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Pozio m wartoś ci godzi wej
Pozostałe inwestycje finansowe					
Pozostałe aktywa finansowe			139	139	2
Należności długoterminowe					
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne			316 658	316 658	2
Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania					
Należności krótkoterminowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności			149 783	149 783	2
Instrumenty pochodne					
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			32 313	32 313	2
Aktywa finansowe razem			498 893	498 893	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe					
Kredyty bankowe			132 348	132 348	2
Obligacje			146 042	147 031	1
Inne kredyty i pożyczki			11 219	11 219	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe					
Kredyty bankowe			32 146	32 146	2
Obligacje			41 013	42 388	1
Inne kredyty i pożyczki			8 253	8 253	2
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania			39 701	39 701	2
Zobowiązania finansowe razem			410 722	413 086	

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

- Poziom 1 wyceny w wartości godziwej wynika z cen notowanych (nieskorygowanych) na aktywnych rynkach dla takich samych aktywów lub zobowiązań.
- Poziom 2 wyceny w wartości godziwej wynika z danych wejściowych innych niż ceny notowane uwzględnione na poziomie 1, które obserwuje się dla składnika aktywów lub zobowiązania – bezpośrednio (tj. jako ceny) lub pośrednio (tj. na podstawie cen).
- Poziom 3 wyceny w wartości godziwej wynika z technik wyceny uwzględniających dane wejściowe dotyczące składnika aktywów lub zobowiązania, które nie są oparte na obserwowanych danych rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

11. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

- Holding Inwestycyjny: obejmuje środki inwestowane w projekty dotyczące nieruchomości w Belgii, Polsce, Rosji oraz na Ukrainie, a także podmioty celowe typu Financing Vehicles działające wewnątrz grupy – zwane dalej „Grupą Inwestycyjną” lub „Grupą”;
- Holding Deweloperski: obejmuje międzynarodowe podmioty świadczące usługi budowlane, inżynierskie i deweloperskie na rzecz Grupy Inwestycyjnej;
- Holding Portfelowy: obejmuje pozostałe rodzaje działalności i inwestycje w nieruchomości, pozostające pod kontrolą faktycznych akcjonariuszy.
- Ghelamco European Property Fund (Europejski Fundusz Nieruchomości Ghelamco): od końca 2016 r. obejmuje on projekty nieruchomościowe utrzymywane przez dłuższy okres jako produkty generujące dochód.

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

Salda i rozrachunki pomiędzy Spółką a podmiotami 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 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 jednostką (bez)pośrednio zależną International Real Estate Services Comm. VA, 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.

12. Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

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

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

	30/06/2019	30/06/2018
Zakup usług budowlanych, inżynierskich i usług w zakresie projektowania architektonicznego:	-52 845	-29 044
należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	663	466
zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych	-20 017	-14 701
pożyczki długoterminowe udzielone podmiotom powiązanym	321 691	476 328
należności z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	33 563	59 237
należności krótkoterminowe od podmiotów powiązanych	107 652	112 898
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek długoterminowych	-8 073	-156 360
zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu odsetek	-171	-7 444
zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	0	-3 935

13. Zdarzenia po dniu bilansowym

Wkrótce po zakończeniu okresu, tj. w dniach 25 lipca i 5 sierpnia 2019 r., dokonano emisji nowych obligacji na kwotę, odpowiednio, 30 000 tys. PLN (seria PM) oraz 24 756 tys. PLN (seria PN). Obligacje te zostały wyemitowane na okres 3 lat i są oprocentowane według stawki WIBOR 6 miesięcy +4,25%. Wpływy z tych obligacji zostaną przeznaczone na (przedterminowy) wykup obligacji (serii PPE, PPF i PPG) na łączną kwotę 60 000 tys. PLN. Wykup ten będzie miał miejsce 30 września 2019 r.

Ponadto w dniu 1 sierpnia 2019 roku została podpisana umowa kredytu bankowego na finansowanie budowy projektu mieszkaniowego Flisac na kwotę 71 208 tys. PLN (plus finansowanie VAT w wysokości 3 000 tys. PLN). Dodatkowo w dniu 2 sierpnia 2019 r. podpisano umowę kredytową z konsorcjum banków na finansowanie budowy projektu Warsaw Unit na kwotę 135 932 tys. EUR (plus finansowanie VAT w wysokości 25 000 tys. PLN).

Raport niezależnego biegłego rewidenta dla zarządu spółki Granbero Holdings Ltd. z przeglądu skróconych skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych na dzień 30 czerwca 2019 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 2019 r., skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, sprawozdania przepływów pieniężnych i sprawozdania ze zmian w kapitale własnym 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 skróconych skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych.

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 skondensowane skonsolidowane śródroczne informacje finansowe na dzień 30 czerwca 2019 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.

Antwerpia, 30 września 2019 r.

KPMG Réviseurs d'Entreprises /
Bedrijfsrevisoren

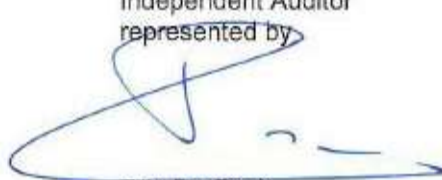
Niezależny biegły rewident

reprezentowany przez

/podpis nieczytelny

Filip De Bock

Reviseur d'Entreprises / Bedrijfsrevisor

KPMG Réviseurs d'Entreprises / Bedrijfsrevisoren
Independent Auditor
represented by

Filip De Bock
Réviseur d'Entreprises / Bedrijfsrevisor

KPMG Bedrijfsrevisoren - Réviseurs d'Enterprises, belgijska spółka CVBA/SCRL i członek sieci niezależnych stowarzyszonych firm członkowskich KPMG powiązanych z KPMG International Cooperative („KPMG International”), podmiotem prawa szwajcarskiego. Klasyfikacja dokumentu: KPMG Poufne

Maatschappelijke zetel – Siège
Social: Luchthaven Brussel
Nationaal 1K
1930 Zaventem
Belgie – Belgique

KPMG Bedrijfsrevisoren – Réviseurs
d'Enterprises CVBA/SCRL
BTW – TVA BE 0419.122.548
RPR Brussel – RPM Bruxelles
IBAN: BE 62 4377 5152 9261
BIC: KREDBEBB