

[Tłumaczenie sporządzono na podstawie dokumentu elektronicznego w formacie .pdf]

[Logo i hasło GHELAMCO]

Granbero Holdings Ltd
Wyniki za okres półrocza zakończony 30.06.2025 r.

W obliczu spowolnienia popytu i zmieniających się warunków gospodarczych polskie kierownictwo zachowuje elastyczność, zapewniając trwałe wyniki.

Projekty biurowe:

Po zakończeniu realizacji w 2024 roku Spółka sfinalizowała prace wykończeniowe w pełni wynajętym projekcie VIBE I, przygotowując go do planowanej sprzedaży w III kwartale 2025 roku. Projekt VIBE I, obejmujący około 15 000 m² powierzchni do wynajęcia, należy do najbardziej nowoczesnych i zrównoważonych inwestycji biurowych w Polsce. Nieruchomość obejmuje zaawansowane rozwiązania, takie jak ultranowoczesny system zarządzania energią w budynku (BEMS) ograniczający zużycie energii, system kanalizacji podciśnieniowej zmniejszający zużycie wody w instalacjach sanitarnych (do 75% rocznie) oraz innowacyjną aplikację do monitorowania odpadów (InBin), która analizuje generowany ślad węglowy na podstawie wagi odpadów wytwarzanych przez najemców i umożliwia optymalizację harmonogramu ich odbioru.

W marcu 2025 r. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę dla projektu VIBE II i rozpoczęła prace rozbiórkowe istniejącego budynku. Po zakończeniu realizacji projekt VIBE II zaoferuje 38 000 m² nowoczesnej powierzchni biurowej i handlowej.

Tymczasem wieżowiec The Bridge — 174-metrowy kompleks biurowy o powierzchni najmu 52 000 m² — nadal przyciąga prestiżowych najemców. W 2024 r. Santander Bank Polska wybrał tę nieruchomość na swoją nową siedzibę główną, a obecnie prowadzone są prace wykończeniowe. Pozwolenie na użytkowanie zostało wydane w maju 2025 r. Projekt został również wybrany przez Instytut Francuski, Grant Thornton oraz Astellas Pharma Capability Centre na warszawskie siedziby tych instytucji, a równolegle trwają negocjacje z kilkoma międzynarodowymi najemcami dotyczące wynajmu pozostałej powierzchni.

Projekty mieszkaniowe:

Po pomyślnej sprzedaży dwóch pierwszych etapów projektu GROEN (obejmujących 96 lokali mieszkalnych) Spółka kontynuuje realizację etapu III, obejmującego 26 domów szeregowych, których zakończenie planowane jest na III–IV kwartał 2025 r. Na dzień sprawozdawczy etap III był w całości sprzedany. Pozwolenie na użytkowanie zostało wydane 14 lipca 2025 r., a następnie rozpoczęto przekazywanie lokali odpowiednim nabywcom.

Etap II projektu Bliskie (obejmujący mieszkania o łącznej powierzchni 6 800 m²) został zakończony i przygotowany do przekazania nabywcom w II połowie 2025 r. Wskaźnik przedsprzedaży obecnie wynosi 96%.

Za okres sprawozdawczy Spółka odnotowała stratę netto w wysokości -42 804 tys. EUR (w porównaniu do -54 010 tys. EUR na dzień 30 czerwca 2024 r.). Strata ta wynika przede wszystkim z wpływu wyższego poziomu stóp procentowych oraz rosnących oczekiwań co do rentowności, które niekorzystnie wpłynęły na wartość godziwą projektu The Bridge.

Wskaźnik wypłacalności¹ utrzymywał się na względnie stabilnym poziomie, zmniejszając się z 56,78% na koniec 2024 r. do 54,55% na dzień 30 czerwca 2025 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 i handlowych.

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 2025 r. upłynęła pod znakiem trudnych warunków makroekonomicznych. Utrzymująca się presja inflacyjna oraz podwyższone stopy procentowe ograniczały globalne wolumeny transakcji na rynku nieruchomości, co przełożyło się na wyceny aktywów.

W tym otoczeniu w pełni zintegrowany model biznesowy Spółki zapewniał jej przewagę konkurencyjną, umożliwiając ścisłą kontrolę kosztów oraz optymalizację procesów zakupowych w łańcuchu dostaw. Działania te pomogły złagodzić wpływ zmiennych kosztów budowlanych. Choć koszty finansowania wzrosły zgodnie z tendencjami rynkowymi, Spółka utrzymuje dostęp do zróżnicowanych źródeł finansowania i na bieżąco monitoruje sytuację na rynkach finansowych.

Portfel biurowców Spółki zgodnych ze standardami ESG, zarówno ukończonych, jak i będących w budowie, nadal cieszy się dużym zainteresowaniem ze strony najemców oraz inwestorów instytucjonalnych poszukujących atrakcyjnych aktywów spełniających najwyższe kryteria zrównoważonego rozwoju. Przy ograniczonej strukturalnie podaży nowoczesnej i zrównoważonej powierzchni biurowej w Polsce, czynsze wykazują odporność i tendencję wzrostową. Ta korzystna pozycja pozostaje kluczowym czynnikiem tworzenia wartości w drugiej połowie 2025 r.

Spółka ponownie potwierdza swoje zaangażowanie w strategiczne inwestycje i projekty deweloperskie realizowane w Polsce, koncentrując się na dostarczaniu zrównoważonych, wysokiej jakości nieruchomości odpowiadających zmieniającym się potrzebom najemców, inwestorów i organów regulacyjnych.

¹ Wskaźnik wypłacalności oblicza się według następującego wzoru: kapitał własny ogółem / suma aktywów.

Najważniejsze dane liczbowe (w tys. EUR)

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat (w tys. EUR)	30/06/2025	30/06/2024
Wynik na działalności operacyjnej	-39 066	-68 411
Wynik za okres obrotowy	-42 804	-54 010
Udział właścicieli Spółki w wyniku za okres obrotowy	-39 498	-52 338
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (w tys. EUR)	30/06/2025	31/12/2024
Aktywa razem	1 509 954	1 525 873
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22 281	32 767
Zadłużenie finansowe netto (*)	531 413	499 355
Kapitał własny razem	823 696	866 425

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

Przychody i wyniki

Przychody za pierwsze półrocze 2025 r. wyniosły 14 084 tys. EUR, głównie dzięki sprzedaży działki mieszkaniowej Port Żerański (10 576 tys. EUR) oraz przychodom z najmu w wysokości 3 264 tys. EUR. Sprzedaż lokali mieszkalnych spadła o 7 366 tys. EUR w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego, co odzwierciedla fakt, że Spółka wciąż znajduje się w fazie realizacji projektu Bliskie (etap II) oraz projektu GROEN (etap III). Zgodnie z MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych ujmuje się dopiero w momencie podpisania protokołów odbioru przez odpowiednich nabywców. Wzrost przychodów z najmu w porównaniu do poprzedniego roku wynika głównie z projektu VIBE, który został oddany najemcom.

Wynik operacyjny za pierwsze półrocze 2025 r. wyniósł -39 066 tys. EUR, a wynik netto za okres zamknął się kwotą -42 804 tys. EUR.

Nieruchomości inwestycyjne

Na dzień 30 czerwca 2025 r. portfel nieruchomości inwestycyjnych (w budowie) wynosił 500 803 tys. EUR w porównaniu do 504 086 tys. EUR na koniec 2024 r. Na zmianę tę złożyło się kilka czynników: nakłady poniesione w bieżącym okresie w wysokości 35 453 tys. EUR, korekty wartości godziwej w wysokości -16 226 tys. EUR, przeklasyfikowanie z nieruchomości inwestycyjnych (w budowie) do aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży na kwotę -24 587 tys. EUR, skutki przeliczenia walut w wysokości 2 519 tys. EUR oraz wpływ zmian stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania ujętych zgodnie z MSSF 16 „Leasing” na kwotę -442 tys. EUR. Ujemna korekta wartości godziwej za okres odzwierciedla wpływ sytuacji rynkowej, w szczególności wzrostu oczekiwań co do rentowności.

Finansowanie

W tym okresie Spółka uruchomiła 29 995 tys. EUR w ramach posiadanych linii kredytowych, w wyniku czego łączne zadłużenie z tytułu kredytów bankowych wyniosło 159 632 tys. EUR. Ponadto Spółka posiada niewykupione obligacje (zarówno prywatne, jak i publiczne) o łącznej wartości 302 937 tys. EUR, pożyczki od podmiotów powiązanych w wysokości 28 866 tys. EUR oraz różne pożyczki od podmiotów zewnętrznych na łączną kwotę 46 880 tys. EUR.

Informacje ogólne

Działalność deweloperska Spółki realizowana w Polsce w pierwszej połowie 2025 r. koncentrowała się głównie na następujących kwestiach:

- kontynuacji prac budowlanych w ramach III etapu projektu mieszkaniowego **GROEN**, obejmującego 26 domów szeregowych, przy wskaźniku przedsprzedaży na poziomie 100%;
- trwających pracach przy II etapie projektu **Bliskie Piaseczno**, obejmującym ok. 6 800 m² lokali mieszkalnych, przy wskaźniku przedsprzedaży wynoszącym 96%.
- pracach wykończeniowych w projekcie **The Bridge** dla najemcy głównego, Santander Bank Polska S.A.. Pozwolenie na użytkowanie dla projektu The Bridge zostało wydane w maju 2025 r.
- finalizacji prac budowlanych i wykończeniowych w projekcie **VIBE I** — budynku biurowym o powierzchni ok. 15 000 m² w Warszawie — w ramach przygotowań do jego planowanej sprzedaży w III kwartale 2025 r. Pozwolenie na budowę dla II etapu projektu VIBE zostało uzyskane w marcu 2025 r., a prace rozbiórkowe istniejącego budynku rozpoczęto niezwłocznie po jego uzyskaniu.

(Przed)najem i zajęcie powierzchni w projektach:

W pierwszym półroczu 2025 r. Instytut Francuski podpisał umowę najmu na ok. 1 300 m² w projekcie The Bridge.

Zbycia i/lub przychody:

Przychody za bieżący okres pochodziły głównie ze sprzedaży działki za kwotę 44 750 tys. PLN. Przychody z najmu generowane są przede wszystkim w projektach VIBE i Land.

Ponadto Spółka sprzedała swoje udziały w Eastnine za łączną wartość 6 mln EUR. Transakcja ta nie miała wpływu na skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat na dzień 30 czerwca 2025 r.

Perspektywy

Spółka prowadzi obecnie proces restrukturyzacji w odpowiedzi na zmieniające się warunki rynkowe, koncentrując się na ostrożnym planowaniu spłat oraz przyszłych działań deweloperskich. Pomimo utrzymującej się niepewności w globalnym sektorze finansowym i bankowym, która nadal wpływa na nastroje inwestorów, Spółka pozostaje zaangażowana w utrzymanie stabilności finansowej i przygotowanie się na przyszłe możliwości dzięki zdyscyplinowanemu i ostrożnemu podejściu.

W pierwszym półroczu 2025 r. globalne otoczenie finansowe i bankowe pozostawało niestabilne, co skutkowało większą ostrożnością inwestorów. Utrzymujący się wysoki poziom zadłużenia oraz wzrost kosztów finansowania, mimo obniżek globalnych stóp procentowych, przełożyły się na wyższe koszty finansowe Grupy.

Pod koniec 2023 r. kierownictwo zidentyfikowało wybrane aktywa deweloperskie potencjalnie nadające się do zbycia w perspektywie kolejnych 18 miesięcy, pozostające pod kontrolą ostatecznego beneficjenta rzeczywistego

(konsorcjum Ghelamco). Część tego programu zbycia została pomyślnie zrealizowana w 2024 r., a kierownictwo kontynuuje wdrażanie dodatkowych działań w 2025 r. Rozpoczęto również działania w zakresie refinansowania, obejmujące zarówno pozyskiwanie nowego finansowania, jak i przedłużenia istniejących linii kredytowych, w celu zapewnienia odpowiedniej płynności umożliwiającej Grupie wywiązywanie się ze zobowiązań finansowych.

Kierownictwo pozostaje przekonane, że realizowane działania w zakresie zbycia aktywów i refinansowania przyczynią się do obniżenia poziomu zadłużenia oraz lepszego dostosowania profilu finansowania Grupy do obecnego tempa rozwoju. Ponadto w ciągu najbliższych 12 miesięcy Spółka nie planuje przejęć, które wymagałyby natychmiastowego zaangażowania środków pieniężnych.

Kierownictwo Spółki na bieżąco monitoruje sytuację na rynku nieruchomości i ocenia jej potencjalny wpływ na działalność. W oparciu o obecne plany oraz dostępne środki płynne kierownictwo oczekuje ograniczenia wpływu aktualnych warunków rynkowych na roczne wyniki finansowe Grupy za 2025 r., co potwierdza zasadność założenia kontynuacji działalności.

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, inne zobowiązania oraz kredyty i pożyczki, a także z wyceną nieruchomości inwestycyjnych.

Powyższe rodzaje ryzyka, opisane szczegółowo w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Granbero Holdings Ltd na dzień 31 grudnia 2024 r. wg MSSF, istnieją również w 2025 r. i są aktywnie zarządzane i monitorowane przez kierownictwo Spółki. Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe należy analizować łącznie ze wszystkimi dostępnymi warunkami emisji obligacji (które zawierają aktualizację ryzyk, na które Spółka jest narażona i które na dzień 30 czerwca 2025 r. są aktywnie zarządzane i monitorowane przez kierownictwo), opublikowanymi na stronie internetowej Spółki w zakładce Relacje Inwestorskie (Polska).

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Granbero Holdings Ltd na dzień 30 czerwca 2025 r.

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

		30/06/2024	
	Nota	30/06/2025	„dane przekształcone” ²
Przychody	8	14 084	20 259
Pozostałe przychody operacyjne		1 438	806
Koszt zapasów obejmujących projekty deweloperskie		-4 823	-12 368
Koszty świadczeń pracowniczych		-531	-635
Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		-7	-1
Zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych (w tym nieruchomości inwestycyjnych prezentowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży)	9	-20 855	-24 222
Pozostałe koszty operacyjne	9	-28 372	-52 250
Udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności (po opodatkowaniu)		0	0
Wynik na działalności operacyjnej, w tym Udział w wyniku jednostek wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu		-39 066	-68 411
Przychody finansowe	10	16 379	25 172
Koszty finansowe	10	-15 299	-12 682
Wynik przed opodatkowaniem		-37 986	-55 921
Obciążenie z tytułu podatku dochodowego	11	-4 818	1 911
Wynik za okres obrotowy		-42 804	-54 010
Przypadające na			
Akcjonariuszy Spółki		-39 498	-52 338
Udziały niekontrolujące		-3 306	-1 672

² Zob. Nota 1.

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

	30/06/2024	
	„dane	
	30/06/2025	przekształcone”
Wynik za okres obrotowy	-42 804	-54 010
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	104	1 545
Pozycje, które są lub mogą być w późniejszym czasie przeklasyfikowane do wyniku finansowego	104	1 545
Całkowite dochody za okres razem	-42 700	-52 465
Przypadające na		
Akcjonariuszy Spółki	-39 394	-50 793
Udziały niekontrolujące	-3 306	-1 672

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

		30/06/2025	31/12/2024
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	5	500 803	504 086
Rzeczowe aktywa trwałe		4	1 385
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne	12	691 040	708 108
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		11 366	12 762
Pozostałe aktywa finansowe	12	54 238	62 290
Aktywa trwałe razem		1 257 451	1 288 631
Aktywa obrotowe			
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	4	53 894	53 400
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	69 722	70 368
Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	5	106 606	80 707
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	22 281	32 767
Aktywa obrotowe razem		252 503	237 242
AKTYWA RAZEM		1 509 954	1 525 873

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

		30/06/2025	31/12/2024
PASYWA			
Kapitał i rezerwy przypadające akcjonariuszom Grupy			
Kapitał zakładowy		67	67
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		495 903	495 903
Korekta pozycji wyrażonych w walutach obcych		15 483	15 379
Zyski zatrzymane		321 660	361 158
		833 113	872 507
Udziały niekontrolujące		-9 417	-6 082
KAPITAŁ WŁASNY RAZEM		823 696	866 425
Zobowiązania długoterminowe			
Oprocentowane kredyty i pożyczki	6,12	365 517	362 819
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11	35 371	30 806
Pozostałe zobowiązania		692	666
Zobowiązania długoterminowe razem		401 580	394 291
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	12,14	78 655	91 621
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku		2 060	4 233
Oprocentowane kredyty i pożyczki	6,12	188 177	169 303
Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	5	15 786	0
Zobowiązania krótkoterminowe razem		284 678	265 157
Zobowiązania razem		686 258	659 448
PASYWA RAZEM		1 509 954	1 525 873

Skrócony skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (w tys. EUR)

		30/06/2024	
	Nota	30/06/2025	„dane przekształcone” ³
Działalność operacyjna			
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem		-37 986	-55 921
<i>Korekty:</i>			
- Wyłączenie Warsaw Unit z konsolidacji		0	38 485
- Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	5, 9	20 855	24 222
- Amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości		7	1
- Utrata wartości należności		16 020	0
- Strata na zbyciu rzeczowych aktywów trwałych		1 367	0
- Strata na zbyciu pozostałych aktywów finansowych		2 243	0
- Wynik netto ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		0	415
- Koszty z tytułu odsetek netto	10	-6 292	-13 054
- Zmiany stanu kapitału obrotowego:			
- Zmiana stanu zapasów obejmujących proj. dew.		-1 789	3 339
- Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		1 524	15 349
- Zmiana stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		-10 654	854
- Zmiana stanu pozostałych zobowiązań długoterminowych		26	139
- Inne pozycje niepieniężne		581	96
Zapłacony podatek dochodowy	11	-1 031	-2 007
Zapłacone odsetki (*)	10	-7 997	-6 899
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		-23 125	5 019
Działalność inwestycyjna			
Odsetki otrzymane	10	1 370	22 812
Zakup rzeczowych aktywów trwałych		0	-327
Zakup nieruchomości inwestycyjnych	5	-25 757	-54 570

³ Zob. Nota 1.

Odsetki aktywowane w nieruchomościach inwestycyjnych (zapłacone)	5	-15 240	-16 853
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych / aktywów przeznaczonych do sprzedaży	5	0	3 912
Wpływy/wydatki z tytułu pozostałych aktywów finansowych długoterminowych		22 877	-41 053
Utrata kontroli – środki pieniężne	9	0	-10 789
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej		-16 750	-96 868
Działalność finansowa			
Wpływy z kredytów i pożyczek	6	48 900	54 758
Spłata kredytów i pożyczek	6	-19 162	-61 677
Przepływy pieniężne netto z/(wykorzystane w) działalności finansowej		29 738	-6 919
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		-10 137	-98 768
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		32 767	109 719
Wpływ zmian kursów walut w krajach spoza strefy euro		-349	-2 432
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		22 281	8 519

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

	Przypadające na akcjonariuszy Spółki				Udziały niekontrolujące	
	Kapitał zakładowy	Skumulowany kapitał rezerwowy z tytułu przeliczenia pozycji wyrażonych w walutach obcych	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem przypadający na akcjonariuszy Spółki		Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2024 r.	495 970	14 084	547 133	1 057 187	-889	1 056 298
Przewalutowanie (różnice kursowe z przeliczenia)		1 545		1 545		1 545
Zysk/(strata) za okres			-52 338	-52 338	-1 672	-54 010
Zmiana zakresu konsolidacji			-324	-324		-324
Pozostałe					-19	-19
Stan na 30 czerwca 2024 r.	495 970	15 629	494 471	1 006 070	-2 580	1 003 490
Stan na 1 stycznia 2025 r.	495 970	15 379	361 158	872 507	-6 082	866 425
Przewalutowanie (różnice kursowe z przeliczenia)		104		104		104
Zysk/(strata) za okres			-39 498	-39 498	-3 306	-42 804
Pozostałe					-29	-29
Stan na 30 czerwca 2025 r.	495 970	15 483	321 660	833 113	-9 417	823 696

Informacje dodatkowe do skróconego skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2025 r.

1. Podstawa sporządzenia

Niniejsze śródroczne skrócone 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 2024 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 2025 r. zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 30 września 2025 r.

Nowe interpretacje i standardy, które obowiązują od roku 2025 nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

MSR 8 – Przekształcenie danych porównawczych na dzień 30 czerwca 2024 r.

W niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym dokonano przekształcenia ujętej straty w wysokości 38 mln EUR w związku z utratą kontroli nad projektem Warsaw Unit, w porównaniu do wcześniej sporządzonego i opublikowanego skróconego sprawozdania finansowego na dzień 30 czerwca 2024 r. Przekształcenie dotyczy przeklasyfikowania z pozycji „*Udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności (po opodatkowaniu)*” do pozycji „*Pozostałe koszty operacyjne*”, zgodnie z prezentacją w skonsolidowanym rachunku zysków lub strat na dzień 31 grudnia 2024 r. Więcej informacji przedstawiono w Nocie 9.

	30/06/24	30/06/2024
	Dane wykazane wcześniej	Przekształcenie „dane przekształcone”
Pozostałe koszty operacyjne	-13 765	-38 485
Udział w wynikach jednostek wycenianych metodą praw własności (po opodatkowaniu)	-38 485	38 485
Wynik na działalności operacyjnej, w tym udział w wyniku jednostek wycenianych metodą praw własności, po opodatkowaniu	-68 411	0

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, 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 2024 r.

3. Zasada kontynuacji działalności

Załączone śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2025 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zgodnie z ustalonym cyklem deweloperskim Spółki („Granbero Holdings Ltd i jej jednostki zależne”) w obszarach, w których prowadzi działalność. Podstawa ta zakłada, że aktywa będą realizowane, a zobowiązania regulowane w ramach normalnego toku działalności. Spółka z powodzeniem zrealizowała już program zbycia aktywów i refinansowania wdrożony w poprzednich latach, jednak ze względu na charakter działalności może wystąpić różnica czasowa pomiędzy sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych i wpływem środków ze sprzedaży do Spółki a terminem zapadalności pozostających do spłaty instrumentów finansowania (tj. terminem zapadalności polskich obligacji).

W porównaniu do stanu na 31 grudnia 2024 r., łączne zadłużenie z tytułu oprocentowanych kredytów i pożyczek (zarówno długoterminowe, jak i krótkoterminowe) nieznacznie wzrosło o 21 572 tys. EUR. Na dzień 30 czerwca 2025 r. zadłużenie przypadające do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy wyniosło 188 177 tys. EUR. Na dzień zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego saldo krótkoterminowego zadłużenia z tytułu oprocentowanych kredytów i pożyczek dodatkowo zmniejszyło się do poziomu 87 631 tys. EUR, z czego 56 901 tys. EUR dotyczy obligacji zapadających 3 lutego 2026 r., a 29 683 tys. EUR dotyczy finansowania zakupu gruntów i kredytów budowlanych.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki na dzień 30 czerwca 2025 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, które zakłada realizację aktywów oraz regulowanie zobowiązań w toku normalnej działalności operacyjnej. Przy ocenie zasadności przyjęcia założenia kontynuacji działalności kierownictwo uwzględniło sytuację płynnościową Spółki oraz prognozy przepływów pieniężnych na okres 12 miesięcy od daty zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ocena ta jest uzależniona od skutecznej realizacji określonych planowanych działań, które wiążą się z istotnymi niepewnościami co do ich wykonania. Kluczowe założenia przyjęte przy tej ocenie są następujące:

- Zbycie wybranych aktywów: Skuteczna i terminowa realizacja (częściowego) zbycia wybranych aktywów, zapewniająca oczekiwane wpływy środków pieniężnych. Trwają aktywne negocjacje, a kierownictwo uznaje realizację tych zbyć za realną i możliwą do wykonania w przewidywanym horyzoncie czasowym. Zbycia te dotyczą głównie nieruchomości inwestycyjnych: projektu The Bridge oraz projektu KREO, a także projektów mieszkaniowych generujących stabilne wpływy środków dla Spółki: projektu GROEN (etap III – wskaźnik

- przedsprzedaży na poziomie 100% na dzień niniejszego raportu) oraz projektu Bliskie (etap II – wskaźnik przedsprzedaży na poziomie 96% na dzień niniejszego raportu). Ponadto Spółka nie wyklucza możliwości sprzedaży innych aktywów, pod warunkiem że warunki i harmonogram takich transakcji będą uznane za korzystne dla realizacji jej długoterminowych planów w Polsce. Dodatkowo Spółka rozważa również potencjalną sprzedaż aktywów niekluczowych;
- Emisja obligacji i refinansowanie: Skuteczna i terminowa emisja kolejnych serii obligacji skierowanych do szerokiego grona polskich inwestorów (instytucjonalnych), zgodna z dotychczasową praktyką, czego przykładem jest pomyślnie częściowe rolowanie obligacji zapadających we wrześniu 2025 r. przez głównych instytucjonalnych obligatariuszy, wyemitowanych przez jedną ze spółek zależnych Spółki – Kemberton sp. z o.o. – z terminem zapadalności 29 września 2031 r. Główny Emitent (Ghelamco Invest Sp. z o.o.) prowadzi rozmowy z doświadczonymi instytucjonalnymi uczestnikami polskiego rynku kapitałowego, którzy wyrazili zainteresowanie wsparciem takich emisji w odniesieniu do przyszłych terminów zapadalności obligacji przypadających od 2026 r. i później;
 - Planowana transakcja z podmiotami powiązanymi: Plan płynnościowy Spółki obejmuje planowany wykup udziałów przez Ghelamco Group NV, która zobowiązała się do odkupienia od Ghelamco Holding Poland Sp. z o.o. udziałów w Ghelamco Invest NV posiadanych przez Ghelamco Poland Holding Sp. z o.o. Spółka zobowiązała się do przeprowadzenia obowiązkowego minimalnego wykupu udziałów o wartości 20 mln EUR po cenie rynkowej, w dwóch transzach: 15 mln EUR do 15 grudnia 2025 r. oraz 5 mln EUR do 30 września 2026 r. Transakcja ta jest uznawana za realistyczne i wiarygodne źródło pozyskania płynności, ponieważ podobny mechanizm został już wdrożony we wrześniu 2024 r. Realizacja obu transz pozostaje jednak uzależniona od zbycia wybranych aktywów oraz spełnienia określonych warunków zewnętrznych, które pozostają poza bezpośrednią kontrolą Spółki (tj. decyzja musi zostać podjęta przez Ghelamco Group NV), wobec czego – mimo że podobne transakcje były realizowane w przeszłości – nie można mieć całkowitej pewności, że działania te zostaną skutecznie zrealizowane;
 - Finansowanie bankowe i inne: Skuteczne i terminowe refinansowanie lub przedłużenie istniejącego finansowania projektów (tam, gdzie ma to zastosowanie), zgodnie z ustaleniami z partnerami bankowymi Spółki, odnoszącymi się do ram uzgodnionych z bankami. Spółka nadal korzysta z dostępnych linii kredytowych na finansowanie budowy. Ponadto Spółka kontynuuje współpracę z partnerami finansowymi w celu zapewnienia refinansowania lub przedłużenia pozostałych form finansowania pozyskanego od podmiotów trzecich.

W oparciu o powyższe elementy Zarząd uwzględnił prognozy przepływów pieniężnych Spółki, plany finansowania oraz dostępne działania zaradcze. Zarząd wyraża przekonanie co do zdolności Kierownictwa, wspólnie z Ghelamco Group NV, do realizacji tych planów oraz wdrożenia działań alternatywnych, jeśli i kiedy zajdzie taka potrzeba. Zarząd zwraca ponadto uwagę, że Spółka utrzymuje ugruntowane relacje z szeroką siecią kredytodawców, inwestorów i partnerów biznesowych, które – w razie potrzeby – powinny wesprzeć jej dodatkowe potrzeby finansowe.

W związku z powyższym Zarząd doszedł do wniosku, że zastosowanie założenia kontynuacji działalności pozostaje zasadne przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki na dzień 30 czerwca 2025 r.

Niemniej jednak Zarząd zauważa, że na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego założenia leżące u podstaw kluczowych

planów i prognoz opisanych powyżej zależą od warunków rynkowych, wpływu czynników mikro- i makroekonomicznych — które z natury rzeczy są trudne do przewidzenia — oraz innych czynników pozostających poza kontrolą Zarządu. W związku z tym kluczowe założenia stanowiące podstawę oceny zasadności przyjęcia założenia kontynuacji działalności wiążą się z istotnymi niepewnościami. Niepewności te mogą podawać w wątpliwość zdolność Spółki do kontynuowania działalności, a tym samym do realizacji aktywów i regulowania zobowiązań w toku normalnej działalności operacyjnej przez co najmniej 12 miesięcy od daty zatwierdzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W przypadku gdyby Spółka nie była w stanie kontynuować działalności, konieczne byłoby dokonanie korekt odzwierciedlających fakt, że aktywa mogłyby wymagać realizacji po wartościach innych niż obecnie wykazane, a zobowiązania mogłyby wymagać regulowania na innej podstawie. Ponadto aktywa i zobowiązania długoterminowe mogłyby wymagać przeklasyfikowania jako krótkoterminowe. Ponieważ niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, takie korekty nie zostały w nim uwzględnione.

Zdarzenia po dniu bilansowym:

Sprzedaż aktywów:

- W dniu 7 lipca 2025 r. Spółka sprzedała swoje udziały w projekcie Land inwestorowi zewnętrznemu.
- W dniu 28 sierpnia 2025 r. projekt VIBE I, budynek biurowy o powierzchni 15 000 m², został sprzedany inwestorowi zewnętrznemu za kwotę netto 67,86 mln EUR. W ramach transakcji spłacono kredyt bankowy udzielony przez Pekao S.A. w łącznej kwocie 45,11 mln EUR (wraz z odsetkami).
- W dniu 28 sierpnia 2025 r. Spółka sprzedała działkę w Mszczonowie za kwotę netto 10,13 mln PLN.
- W III kw. 2025 r. trwają przekazania projektu mieszkaniowego GROEN (etap III) na rzecz nabywców. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu wskaźnik przedsprzedaży wynosi 100%.
- W dniu 25 września 2025 r. Spółka sprzedała działkę we Wrocławiu inwestorowi zewnętrznemu za łączną kwotę sprzedaży 64,5 mln PLN, spłacając jednocześnie 14,0 mln PLN zaległego zadłużenia (wraz z odsetkami) związanego z projektem SBP oraz 26,3 mln PLN zadłużenia związanego z projektem GROEN.

Obecnie Spółka analizuje wpływ tej transakcji na sytuację finansową, który zostanie ujęty w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2025 r.

Działalność związana z najmem:

- Zawarto nowe umowy najmu dla projektu The Bridge (5 188 m²) oraz budynku Bellona (374 m²), które będą generować roczne przychody z najmu w wysokości 1,8 mln EUR.

Emisja nowych obligacji:

- W dniu 29 września 2025 r. spółka Kemberton sp. z o.o. wyemitowała 120 000 obligacji na okaziciela serii K1 o łącznej wartości 120 mln PLN, z terminem zapadalności przypadającym na 29 września 2031 r.

Wykup obligacji:

- W dniu 16 lipca 2025 r. spółka Ghelamco Invest sp. z o.o. wykupiła obligacje (serii PW1) o łącznej wartości 30 mln PLN w dniu ich zapadalności.
- W dniu 29 września 2025 r. spółka Ghelamco Invest sp. z o.o. dokonała całkowitego wykupu obligacji (serii PW2 i PW3) o łącznej wartości 170 mln PLN, wyemitowanych odpowiednio w dniu 29 grudnia 2021 r. (PW2) oraz 11 stycznia 2022 r. (PW3), z terminem zapadalności przypadającym na 29 września 2025 r.

4. Zapasy obejmujące projekty deweloperskie

Na zapasy obejmujące projekty deweloperskie, których wartość pozostała na stabilnym poziomie w porównaniu z końcem roku, składają się głównie działki utrzymywane w celu budowy obiektów mieszkalnych oraz budynki mieszkalne — zarówno ukończone, jak i znajdujące się w trakcie budowy.

	30/06/2025	31/12/2024
Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	53 894	53 400
	53 894	53 400

5. Nieruchomości inwestycyjne oraz Aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

	Nieruchomości inwestycyjne	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	RAZEM
Stan na 31 grudnia 2024 r.	504 086	80 707	584 793
Późniejsze nakłady	35 453	1 358	36 812
Przeniesienia			
- Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-24 587	24 587	0
Korekta do wartości godziwej przez wynik finansowy	-16 226	-4 629	-20 855
Różnice kursowe z przeliczenia	2 519	761	3 280
pozostałe	-442	3 821	3 379
Stan na 30 czerwca 2025 r.	500 803	106 606	607 409

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 m², 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.	30/06/2025	31/12/2024
				tys. EUR	tys. EUR
Sobieski Towers sp. z o.o.	Sobieski Tower	Axi Immo	B	67 528	63 309
Ghelamco Market sp. z o.o.	Mszczonów Logistics	Man	A	0	2 907
Ghelamco The Bridge Sp. z o.o.	The Bridge (dawniej Bellona Tower)	BNP	D	215 000	211 600
Ghelamco Wronia Sp. z o.o.	Wola project (dawniej Chopin + Stixx)	Savills	B	60 591	54 802
Estima Sp. z o.o.	Kreo	Savills	D	51 890	50 906
Abisal Sp. z o.o.	Grunt	Newmark	A	0	22 200
Ghelamco Plac Grzybowski sp. z o.o.	Plac Grzybowski	KF	B	50 504	49 617
Kemberton sp z.o.o.	VIBE (etap II)	Savills	C	42 472	35 484
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania		Man	n/d	12 818	13 260
RAZEM:				500 803	504 086

Legenda: KF = Knight Frank, Man = wycena przez kierownictwo, BNP = BNP Paribas Real Estate

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2025 r. została określona przez zewnętrznych, niezależnych rzeczoznawców, przy zastosowaniu metody kapitalizacji dochodu lub metody porównawczej. Kluczowe założenia przyjęte do wycen przedstawiały się następująco:

Stopy kapitalizacji (stopy zysku)

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

Średnie stopy zysku stosowane w wycenach rzeczoznawców na dzień 30 czerwca kształtowały się w przedziale od 5,35% do 8,80% dla projektów w Polsce. Rzeczoznawcy określili zastosowane stopy w oparciu o ostatnie transakcje rynkowe w segmencie biurowym w Warszawie, a także oczekiwania inwestorów obecnych na rynku polskim i międzynarodowym (wobec 5,35% do 7,25% na dzień 31 grudnia 2024 r.).

Rynkowe stawki czynszu

Średnie stawki czynszu stosowane w wycenach rzeczoznawców przedstawiały się następująco:

- od 14 EUR/m²/miesiąc do 27 EUR/m²/miesiąc dla powierzchni biurowej (wobec 14 EUR do 25,75 EUR w roku poprzednim);
- od 14 EUR/m²/miesiąc do 26 EUR/m²/miesiąc dla powierzchni handlowej (wobec 16 EUR do 25 EUR), w zależności od lokalizacji, specyfiki i charakteru obiektu.

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

podaż i popyt w przypadku porównywalnych budynków biurowych, istniejącą i potencjalną konkurencję, lokalizację w obrębie miasta, wielkość i specyfikację lokali.

Pozostałe założenia

Wyceny uwzględniają również założenia i parametry obejmujące średni wskaźnik pustostanów i okresy występowania pustostanów (ponowny wynajem) oraz zachęty zazwyczaj przyznawane najemcom przez wynajmujących (takie jak budżet na wykończenie pomieszczeń i okresy beczynszowe). Na dzień 30 czerwca 2025 r. średni okres beczynszowy na warszawskim rynku biurowym wynosi 7 miesięcy dla standardowych 5-letnich umów najmu.

Aktywa i zobowiązania przeznaczone do sprzedaży

Aktywa przeznaczone do sprzedaży wynoszą 106 606 tys. EUR na dzień 30 czerwca 2025 r. i są związane z decyzją Zarządu o sprzedaży projektów SBP, VIBE I, Market (Mszczonów) oraz Abisal (Land). Zobowiązania przeznaczone do sprzedaży o łącznej wartości 15 786 tys. EUR dotyczą sprzedaży projektu Land (Abisal), która nastąpiła krótko po zakończeniu okresu sprawozdawczego. Więcej informacji przedstawiono w Nocie 15 „Zdarzenia po dniu bilansowym”.

Więcej informacji na temat salda aktywów z tytułu prawa do użytkowania, które zostały ujęte zgodnie z MSSF 16, przedstawiono w Nocie 7.

6. Oprocentowane kredyty i pożyczki

	30/06/2025	31/12/2024
Długoterminowe		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	115 325	88 059
Inne kredyty i pożyczki – Obligacje	199 167	226 240
Inne kredyty i pożyczki – pozostałe	36 693	32 618
Zobowiązania z tytułu leasingu	14 332	15 902
	365 517	362 819
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe – zmienna stopa procentowa	44 307	41 578
Inne kredyty i pożyczki – Obligacje	103 770	66 329
Inne kredyty i pożyczki – pozostałe	39 053	60 182
Zobowiązania z tytułu leasingu	1 047	1 214
	188 177	169 303

RAZEM**553 694****532 122**

6.1 Kredyty i pożyczki bankowe (159 632 tys. EUR, w tym długoterminowe: 115 325 tys. EUR, krótkoterminowe: 44 307 tys. EUR)

W okresie sprawozdawczym Spółka uruchomiła 29 995 tys. EUR w ramach posiadanych linii kredytowych, wszystkie oprocentowane według stawek EURIBOR. Wzrost kredytów bankowych długoterminowych dotyczył głównie finansowania projektu The Bridge.

Na finansowanie projektów o większej skali Spółka zawiera z partnerami bankowymi umowy długoterminowe. Umowy te mają ustrukturyzowany charakter: początkowo udzielane są kredyty na zakup gruntów przeznaczone na nabycie terenów inwestycyjnych. Po spełnieniu uzgodnionych warunków kredyty te są przekształcane w kredyty deweloperskie, z terminami zapadalności zazwyczaj od 2 do 4 lat. Następnie kredyty deweloperskie są refinansowane kredytami inwestycyjnymi, zwykle z terminem zapadalności ok. 5 lat (z dotychczasowymi lub nowymi partnerami finansowymi). Taka struktura finansowania była konsekwentnie stosowana i akceptowana przez partnerów bankowych Spółki w projektach realizowanych w przeszłości, obecnie oraz planowanych w przyszłości.

Na dzień 30 czerwca 2025 r. wartość pozostających do spłaty krótkoterminowych kredytów bankowych była niewielka. Kwota 44 307 tys. EUR została spłacona w związku ze sprzedażą projektu VIBE I w sierpniu 2025 r. (więcej informacji przedstawiono w Nocie 15).

Zestawienie umownych terminów zapadalności kredytów bankowych, bez odsetek (w tys. EUR):

	30/06/2025			
	<1 roku	od 2 do 5 lat	>5 lat	razem
Kredyty budowlane	44 307		115 325	159 632
Razem	44 307	-	115 325	159 632
Udział procentowy	28%		72%	

6.2 Inne kredyty i pożyczki: Obligacje (302 937 tys. EUR, w tym długoterminowe: 199 167 tys. EUR, krótkoterminowe: 103 770 tys. EUR)

Łączne saldo obligacji pozostających w obiegu na dzień bilansowy (302 937 tys. EUR) odpowiada wartości emisji (1 323 mln PLN) pomniejszonej o skapitalizowane koszty emisji, które są amortyzowane przez okres ważności obligacji.

w tys. EUR

Stan na 1 stycznia 2025 r.	292 569
Splata obligacji projektowych Kreo	-9 800
Wpływy z tytułu obligacji	17 400
Pozostałe (różnice kursowe z przeliczenia, koszty)	2 768
Stan na 30 czerwca 2025 r.	302 937

W dniu 24 stycznia 2025 r. Spółka wyemitowała obligacje serii D o łącznej wartości 17 400 tys. EUR, z terminem wykupu przypadającym na 24 stycznia 2028 r. i oprocentowaniem na poziomie 15,5%. Jednocześnie Spółka skutecznie wykupiła obligacje projektowe serii A, B i C o łącznej wartości 9 800 tys. EUR.

Zestawienie umownych terminów zapadalności obligacji, bez odsetek (w tys. EUR):

	30/06/2025				
	<1 roku	od 2 do 5 lat	>5 lat	razem	
	Obligacje	103 770	199 167	-	302 937
	Razem	103 770	199 167	-	302 937
	Udział procentowy	34%	66%	0%	100%

Po dniu bilansowym Spółka dokonała całkowitego wykupu obligacji serii PW1 o łącznej wartości 30 000 tys. PLN w dniu ich zapadalności, tj. 16 lipca 2025 r. Obligacje te zostały pierwotnie wyemitowane 16 lipca 2021 r. z czteroletnim terminem zapadalności.

Po dniu bilansowym Spółka skutecznie wykupiła obligacje o łącznej wartości 170 000 tys. PLN (serie PW2 i PW3) w dniu ich zapadalności, tj. 29 września 2025 r. Obligacje serii PW2 zostały wyemitowane 29 grudnia 2021 r., a serii PW3 — 11 stycznia 2022 r. W dniu 29 września 2025 r. Spółka wyemitowała także nowe obligacje o łącznej wartości 120 000 tys. PLN na potrzeby projektu Kemberon. Więcej informacji przedstawiono w Nocie 15.

6.3 Pozostałe zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek: Pozostałe (75 746 tys. EUR, w tym 36 693 tys. EUR — długoterminowe i 39 053 tys. EUR — krótkoterminowe)

Pozostające do spłaty kredyty i pożyczki dotyczą głównie pożyczek od podmiotów powiązanych (28 866 tys. EUR) oraz innych pożyczek od podmiotów zewnętrznych (46 880 tys. EUR). Spadek salda pozostałych zobowiązań krótkoterminowych z tytułu kredytów i pożyczek związany jest ze spłatą pożyczki w związku ze sprzedażą Portu Żerańskiego w styczniu 2025 r. w kwocie 9 362 tys. EUR, zaciągnięciem dodatkowego kredytu w projekcie Nowa Marina w kwocie 3 476 tys. EUR oraz przeklasyfikowaniem kredytu w projekcie Land (Abisal) w kwocie 11 965 tys. EUR do pozycji „zobowiązania przeznaczone do sprzedaży”. Więcej informacji przedstawiono w Nocie 5 oraz Nocie 15.

6.4 Zobowiązania z tytułu leasingu (15 379 tys. EUR, w tym długoterminowe: 14 332 tys. EUR, krótkoterminowe: 1 047 tys. EUR)

Zobowiązania Spółki z tytułu leasingu (zarówno długoterminowe, jak i krótkoterminowe) dotyczą w całości nieodwoływalnych umów leasingu praw do gruntów związanych z projektami deweloperskimi. Powyższe zobowiązania z tytułu leasingu zostały ujęte zgodnie z wymogami MSSF 16 „Leasing”. Więcej szczegółowych informacji przedstawiono w Nocie 7.

6.5 Informacje różne

Zabezpieczeniem kredytów bankowych są różne aktywa, w tym projekty deweloperskie Spółki, grunty, prace budowlane w toku oraz zastawy na udziałach w spółkach celowych. Obligacje wyemitowane przez Spółkę są objęte gwarancją wykupu udzieloną przez Granbero Holdings Ltd. Umowy o kredyty udzielane przez banki i umowy obligacyjne zawierają szereg zobowiązań do spełnienia określonych wymogów (np. stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości, stosunek wartości kredytu do kosztu inwestycji, wskaźnik pokrycia obsługi długu).

Na dzień 31 grudnia 2023 r. stwierdzono przypadek naruszenia warunków umowy z jednym z obligatariuszy polskich, wynikający z niespełnienia jednego z warunków dodatkowych umów.

W czerwcu 2024 r. Spółka podpisała aneks do powyższych umów z polskim obligatariuszem, zgodnie z którym ustalono nowe warunki obejmujące dane na dzień 31 grudnia 2023 r. Na dzień 30 czerwca 2024 r. Spółka nie spełniła minimalnego wymogu dotyczącego współczynnika wypłacalności na poziomie 30% oraz minimalnego skorygowanego kapitału własnego w wysokości 300 mln EUR, co skutkowało zaklasyfikowaniem zobowiązań z tytułu obligacji w wysokości 48,6 mln PLN jako krótkoterminowych oprocentowanych kredytów i pożyczek na dzień 30 czerwca 2024 r.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółka ponownie nie spełniła warunków określonych w dodatkowych umowach z jednym z obligatariuszy obowiązujących na ten dzień, co skutkowało zaklasyfikowaniem zobowiązań z tytułu obligacji w wysokości 44,5 mln PLN jako krótkoterminowych oprocentowanych kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2024 r. W dniu 25 kwietnia 2025 r. Spółka podpisała aneks do umowy z polskim obligatariuszem, na mocy którego ustalono nowe warunki obejmujące dane finansowe na dzień 31 grudnia 2024 r. Zgodnie z nowymi warunkami, Spółka nie spełniła wymogu minimalnego skorygowanego kapitału własnego w wysokości 200 mln EUR. Na dzień 30 czerwca 2025 r. Spółka nie spełniła minimalnych wymogów dotyczących współczynnika wypłacalności na poziomie 30%, minimalnego skorygowanego kapitału własnego w wysokości 300 mln EUR oraz wskaźnika LTV na poziomie 60%, zgodnie ze zaktualizowanymi warunkami obowiązującymi od dnia 25 kwietnia 2025 r., w odniesieniu do których trwają obecnie negocjacje w sprawie uzyskania zgody na odstąpienie. W związku z niespełnieniem tych warunków obligatariusz uzyskał prawo do żądania wykupu posiadanych obligacji w terminie 10 dni roboczych od dnia otrzymania takiego żądania. Na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego takie żądanie nie zostało zgłoszone. Odpowiednie zobowiązania z tytułu obligacji w kwocie 8,4 mln PLN, pierwotnie wykazywane jako długoterminowe, zostały ujęte w pozycji krótkoterminowych oprocentowanych kredytów i pożyczek na dzień 30 czerwca 2025 r.

7. Zobowiązania dotyczące dzierżawy (gruntu) (dot. Prawa wieczystego użytkowania)

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

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16			
w tys. EUR	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania Nieruchomości inwestycyjne	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania Zapasy obejmujące projekty deweloperskie	Razem
1/01/2024	15 704	3 817	19 521
Zwiększenie (nowe)	361	0	361
Zmniejszenie	-3 107	317	-3 424
Aktualizacja wyceny	-36	-4	-40
Różnice kursowe	338	361	699
31/12/2024	13 260	3 857	17 117

1/01/2025	13 260	3 857	17 117
Zwiększenie (nowe)	3 784	0	3 784
Zmniejszenie	0	-1 224	-1 224
Aktualizacja wyceny	-502	-100	-601
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-3 821	0	-3 821
Różnice kursowe	97	28	126
30/06/2025	12 818	2 562	15 380

Zobowiązania z tytułu leasingu ujęte zgodnie z MSSF 16			
w tys. EUR	Zobowiązania długoterminowe z tyt. leasingu	Zobowiązania krótkoterminowe z tyt. leasingu	Razem
1/01/2024	18 151	1 370	19 521
Zwiększenie (nowe)	361	0	361
Spłata	0	-852	-852
Zmniejszenie	-2 953	-228	-3 181
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu (*)	813	0	813
Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term.	-835	835	0
Różnice kursowe	365	89	454
31/12/2024	15 902	1 214	17 116

1/01/2025	15 902	1 214	17 116
------------------	---------------	--------------	---------------

Zwiększenie (nowe)	3 557	226	3 784
Spłata	0	-827	-826
Zmniejszenie	-1 136	-88	-1 225
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu (*)	225	0	225
Przeniesienie zobowiązań d-term. do k-term.	-788	788	0
Przeniesienie do zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży	-3 545	-276	-3 821
Różnice kursowe	117	9	125
30/06/2025	14 332	1 047	15 380

(*): ujęte w pozostałych kosztach finansowych. Więcej informacji przedstawiono poniżej w Nocie 10 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 2025 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.

8. Przychody

Rozróżnia się następujące źródła przychodów:

Przychody pochodzą głównie z następujących źródeł:

	30/06/2025	30/06/2024
Sprzedaż inwestycji mieszkaniowych	10 819	18 185
Przychody z najmu	3 265	2 074
PRZYCHODY OGÓŁEM	14 084	20 259

Sprzedaż projektów mieszkaniowych w bieżącym okresie dotyczy głównie sprzedaży działki Port Żerański o łącznej wartości 10,6 mln EUR. Spadek sprzedaży projektów mieszkaniowych wynika z faktu, że Spółka znajduje się nadal w fazie realizacji projektów Bliskie (etap II) oraz GROEN (etap III). Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych ujmowane są dopiero w momencie podpisania protokołów przekazania przez odpowiednich nabywców.

Wzrost przychodów z najmu w porównaniu ze stanem na 30 czerwca 2024 r. wynika przede wszystkim z przychodów generowanych przez projekt VIBE I, który jest w pełni wynajęty.

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

	30/06/2025	30/06/2024
Pozostałe przychody operacyjne	1 438	806

	30/06/2025	30/06/2024
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych (w tym nieruchomości inwestycyjnych prezentowanych jako aktywa przeznaczone do sprzedaży)	-20 855	-24 222

Ujemne korekty wartości godziwej za pierwsze półrocze 2025 r. wyniosły 20 855 tys. EUR, odzwierciedlając głównie zmiany warunków rynkowych, w tym stóp rentowności oraz poziomów czynszów. Największa ujemna korekta wartości godziwej została ujęta w odniesieniu do projektu The Bridge. Pozostałe projekty łącznie przyczyniły się do dodatnich korekt wartości godziwej w kwocie 2 014 tys. EUR.

	30/06/2025	30/06/2024 „dane przekształcone” ⁴
Pozostałe koszty operacyjne		
Koszty mieszkaniowe	-43	-706
Podatki i opłaty	-489	839
Koszty bankowe	-74	-58
Koszty ubezpieczenia	-88	-30
Koszty audytów, obsługi prawnej i podatkowej	-1 182	-1 724
Promocja	-99	-168
Koszty sprzedaży / pośrednictwa	-257	-1 478
Koszty utrzymania i napraw (projektów)	-1 789	-1 600
Koszty gwarancji najmu	900	-1 226
Koszty operacyjne z podmiotami powiązanymi	-3 276	-3 599
Wyłączenie Warsaw Unit z konsolidacji	-	-38 485
Utrata wartości należności	-16 020	-
Różne	-5 955	-4 015

⁴ Zob. Nota 1.

Razem:**-28 372****-52 250**

Pozostałe koszty operacyjne w bieżącym okresie wyniosły -28 372 tys. EUR, co wynika głównie z ujęcia odpisu z tytułu utraty wartości niektórych należności (odsetkowych). W wyniku zaktualizowanych ocen przeprowadzonych w okresie sprawozdawczym Spółka ujęła na dzień 30 czerwca 2025 r. odpis z tytułu utraty wartości w wysokości 13,5 mln EUR zgodnie z MSSF 9, z uwagi na niepewność co do ściągальności należności od podmiotu powiązanego, a także odpis w wysokości 2,5 mln EUR w odniesieniu do należności związanych z krajami Europy Wschodniej.

Pozostałe koszty operacyjne okresu poprzedniego obejmowały stratę w wysokości 38,5 mln EUR z tytułu wyłączenia z konsolidacji projektu Warsaw Unit. W 2024 r. Spółka zawarła umowę wspólnego przedsięwzięcia dotyczącą projektu Warsaw Unit. W wyniku tej transakcji Grupa zaklasyfikowała projekt jako jednostkę wycenianą metodą praw własności, w związku z utratą kontroli w rozumieniu MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, i rozpoznała stratę w wysokości 38,5 mln EUR. Strata ta wynikała głównie ze spadku wartości godziwej nieruchomości bazowej. Więcej informacji przedstawiono w nocie 1.

Koszty operacyjne z podmiotami powiązanymi związane są z pracami budowlanymi i/lub kosztami wykończenia projektów należących do portfela.

10. Przychody i koszty finansowe

	30/06/2025	30/06/2024
Dodatnie różnice kursowe	557	161
Przychody z tytułu odsetek	15 802	23 663
Inne przychody finansowe	20	1 348
Przychody finansowe razem	16 379	25 172
Koszty z tytułu odsetek	-9 510	-10 609
Pozostałe koszty finansowe	-4 029	-2 073
Ujemne różnice kursowe	-1 760	0
Koszty finansowe razem	-15 299	-12 682

Przychody finansowe spadły w porównaniu do analogicznego okresu 2024 r., głównie z powodu niższych przychodów z tytułu odsetek. Spadek ten wynika przede wszystkim ze spłaty części pożyczek w związku ze sprzedażą projektu Warsaw Unit w listopadzie 2024 r. z jednej strony oraz sprzedażą projektu Salamanca pod koniec marca 2025 r. z drugiej strony. Dodatnie różnice kursowe wzrosły w wyniku korzystnych zmian kursów walutowych, natomiast pozostałe przychody finansowe zmniejszyły się z uwagi na niższe pozostałe pozycje przychodów.

Koszty finansowe wzrosły w porównaniu do pierwszego półrocza 2024 r. Wzrost pozostałych kosztów finansowych wynika głównie z amortyzacji skapitalizowanych opłat i kosztów związanych z liniami kredytowymi. W 2025 r. ujęto również ujemne różnice kursowe, odzwierciedlające niekorzystne zmiany kursów walutowych, podczas gdy w okresie porównawczym takie ujemne różnice nie wystąpiły. Koszty z tytułu odsetek uległy natomiast nieznacznemu obniżeniu w wyniku częściowej spłaty zobowiązań kredytowych i pożyczkowych.

11. Podatki dochodowe

	30/06/2025	30/06/2024
Bieżący podatek dochodowy	1 150	-950
Podatek odroczony	-5 968	2 861
Podatek dochodowy razem	-4 818	1 911

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

12. Instrumenty finansowe

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

Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR)	30.06.2025			
	FVTPL	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe				
Pozostałe aktywa finansowe		54 238	54 238	2
Należności długoterminowe				
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne		691 040	691 040	2
Należności krótkoterminowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		64 669	64 669	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		22 281	22 281	2
Aktywa finansowe razem	0	832 228	832 228	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe				
Kredyty bankowe		115 325	115 325	2
Obligacje		182 113	162 152	1
Inne kredyty i pożyczki		36 693	36 693	2
Zobowiązania z tytułu leasingu		14 332	14 332	2
Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe				
Kredyty bankowe		44 307	44 307	2
Obligacje		103 770	99 460	1
Inne kredyty i pożyczki		39 053	39 053	2
Zobowiązania z tytułu leasingu		1 047	1 047	2
Zobowiązania krótkoterminowe				

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		73018	73018	2
Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		15 786	15 786	2
Zobowiązania finansowe razem	0	642 498	618 227	

Spadek wartości pozostałych aktywów finansowych wynika głównie ze sprzedaży udziałów w Eastnine za kwotę 5 861 tys. EUR. Transakcja ta nie miała wpływu na skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat na dzień 30 czerwca 2025 r.

Instrumenty finansowe (x 1 000 EUR)	31.12.2024			
	FVTPL	Wyceniane wg zamortyzowanego kosztu/zob. finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	Wartość godziwa	Poziom wartości godziwej
Pozostałe inwestycje finansowe				
Pozostałe aktywa finansowe		56 429	56 429	2
Pozostałe aktywa finansowe	5 861		5 861	1
Należności długoterminowe				
Należności i rozliczenia międzyokresowe czynne		708 108	708 108	2
Należności krótkoterminowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności		62 526	62 526	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		32 767	32 767	2
Aktywa finansowe razem	5 861	859 830	865 691	
Oprocentowane kredyty i pożyczki – długoterminowe				
Kredyty bankowe		88 059	88 059	2
Obligacje		226 240	219 930	1
Inne kredyty i pożyczki		32 618	32 618	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		15 902	15 902	2

Oprocentowane kredyty i pożyczki – krótkoterminowe				
Kredyty bankowe		41 578	41 578	2
Obligacje		66 329	67 094	1
Inne kredyty i pożyczki		60 182	60 182	2
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		1 214	1 214	2
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		81 827	81 827	2
Zobowiązania finansowe razem	0	613 949	608 404	

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

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

13. Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

- Spółka Ghelamco Group NV pełni funkcję „Holdingu inwestycyjnego” i obejmuje zasoby przeznaczone na realizację zrównoważonych projektów nieruchomościowych w Belgii, Wielkiej Brytanii oraz Polsce, a także wewnątrzgrupowe podmioty typu Financing Vehicles, które mogą w pewnym zakresie zapewniać finansowanie innym holdingom – dalej „Grupa Ghelamco” lub „Grupa”;
- 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;

- Spółka Ghelamco European Property Fund NV jest „Długoterminowym holdingiem inwestycyjnym” i obejmuje zrównoważone projekty nieruchomościowe utrzymywane w celu wzrostu wartości kapitału oraz jako produkty generujące dochód przez dłuższy okres czasu. Chociaż fundusz ten nie podlega regulacjom, działa jako odrębny podmiot prawny w ramach grupy konsorcjum.

Granbero Holdings Ltd („Spółka” lub „Granbero Holdings”) jest spółką subholdingową dla działalności prowadzonej w Polsce przez Ghelamco Group NV, która pełni funkcję spółki dominującej Holdingu Inwestycyjnego.

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

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

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

Usługi budowlane i deweloperskie

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

14. Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Nadwyżki środków pieniężnych wygenerowane przez działalność deweloperską Spółki mogą zostać nie tylko ponownie zainwestowane w podmioty należące do Holdingu Inwestycyjnego, w zakresie zgodnym z warunkami ostatnich emisji obligacji i z uwzględnieniem wymagań tych warunków, lecz również zainwestowane w podmioty należące do Holdingu Deweloperskiego i Holdingu portfelowego Ghelamco w postaci pożyczek krótko- i długoterminowych.

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

	30/06/2025	30/06/2024
Zakup usług budowlanych, inżynieryjnych i usług w zakresie projektowania architektonicznego	-23 038	-56 348
Koszty operacyjne dotyczące podmiotów powiązanych	-3 276	-3 599
Przychody z tytułu odsetek	15 243	22 959
Koszty z tytułu odsetek	-870	-1 543
	30/06/2025	31/12/2024
Należności z tytułu dostaw i usług od podmiotów powiązanych	1 534	1 613
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych	-12 893	-26 913
Inwestycje podmiotów powiązanych	54 238	56 226
Należności z tytułu pożyczek długoterminowych udzielonych podmiotom powiązanym	681 165	699 998
Należności z tytułu odsetek od podmiotów powiązanych	49 757	48 746
Należności krótkoterminowe od podmiotów powiązanych	4 341	4 283
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek długoterminowych	-28 832	-28 259
Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu odsetek	-3 133	-2 261
Zobowiązania krótkoterminowe wobec podmiotów powiązanych	-12	-628

Spółka posiada inwestycje podmiotu powiązanego na łączną kwotę 54,2 mln EUR.

Spadek zobowiązań z tytułu dostaw i usług wobec podmiotów powiązanych wynika ze zmniejszenia kwot należnych Holdingowi usługowemu z tytułu usług budowlanych oraz koordynacji inżynieryjnej i pozostaje zgodny z aktualnym tempem realizowanych projektów deweloperskich.

15. Zdarzenia po dniu bilansowym

Sprzedaż aktywów:

- W dniu 7 lipca 2025 r. Spółka sprzedała swoje udziały w projekcie Land (Abisal) inwestorowi zewnętrznemu.
- W dniu 28 sierpnia 2025 r. projekt VIBE I, budynek biurowy o powierzchni 15 000 m², został sprzedany inwestorowi zewnętrznemu za kwotę netto 67,86 mln EUR. W ramach transakcji sponacono kredyt bankowy udzielony przez Pekao S.A. w łącznej kwocie 45,11 mln EUR (wraz z odsetkami).
- W dniu 28 sierpnia 2025 r. Spółka sprzedała działkę w Mszczonowie za kwotę netto 10,13 mln PLN.
- W III kw. 2025 r. trwają przekazania projektu mieszkaniowego GROEN (etap III) na rzecz nabywców. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu wskaźnik przedsprzedaży wynosi 100%.
- W dniu 25 września 2025 r. Spółka sprzedała działkę we Wrocławiu inwestorowi zewnętrznemu za łączną kwotę sprzedaży 64,5 mln PLN, spłacając jednocześnie 14,0 mln PLN zaległego zadłużenia (wraz z odsetkami) związanego z projektem SBP oraz 26,3 mln PLN zadłużenia związanego z projektem GROEN.

Obecnie Spółka analizuje wpływ tej transakcji na sytuację finansową, który zostanie ujęty w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2025 r.

Działalność związana z najmem:

- Zawarto nowe umowy najmu dla projektu The Bridge (5 188 m²) oraz budynku Bellona (374 m²), które będą generować roczne przychody z najmu w wysokości 1,8 mln EUR.

Emisja nowych obligacji:

- W dniu 29 września 2025 r. spółka Kemberton sp. z o.o., jedna z jednostek zależnych Spółki, wyemitowała 120.000 obligacji na okaziciela serii K1 o łącznej wartości 120 mln PLN, z terminem zapadalności przypadającym na 29 września 2031 r.

Wykup obligacji:

- W dniu 16 lipca 2025 r. spółka Ghelamco Invest sp. z o.o. wykupiła obligacje (serii PW1) o łącznej wartości 30 mln PLN w dniu ich zapadalności.
- W dniu 29 września 2025 r. spółka Ghelamco Invest sp. z o.o. dokonała całkowitego wykupu obligacji (serii PW2 i PW3) o łącznej wartości 170 mln PLN, wyemitowanych odpowiednio w dniu 29 grudnia 2021 r. (PW2) oraz 11 stycznia 2022 r. (PW3), z terminem zapadalności przypadającym na 29 września 2025 r.

[Logo KPMG]

[w nagłówku tej części dokumentu:]

Raport biegłego rewidenta dla zarządu spółki Granbero Holdings Ltd. z przeglądu skróconych skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz za okres sześciu miesięcy zakończony tego dnia w stopce dokumentu:

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: KPMG 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

]

Raport niezależnego biegłego rewidenta dla zarządu spółki Granbero Holdings Ltd. z przeglądu skróconych skonsolidowanych śródrocznych informacji finansowych na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz za okres sześciu miesięcy zakończony tego dnia

Wprowadzenie

Dokonailiśmy przeglądu załączonego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej spółki Granbero Holdings Ltd. na dzień 30 czerwca 2025 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 2025 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.

Istotna niepewność związana z kontynuacją działalności

Zwracamy uwagę na Notę 3 do skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w której wskazano, że na dzień 30 czerwca 2025 r. Spółka posiada zobowiązania z tytułu bieżących kredytów bankowych i innych pożyczek w kwocie 188 177 (tys.) EUR, których termin zapadalności przypada w ciągu najbliższych 12 miesięcy, co wywiera presję na jej sytuację płynnościową. Przy sporządzaniu skróconego

śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, uwzględniając sytuację płynnościową Spółki oraz prognozy przepływów pieniężnych, kierownictwo rozpatrywało zbycie wybranych aktywów, emisję obligacji oraz refinansowanie. Założenia te muszą zostać zrealizowane skutecznie i terminowo, aby Spółka mogła wywiązać się ze swoich zobowiązań finansowych w okresie co najmniej 12 miesięcy od daty zatwierdzenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zdarzenia lub okoliczności przedstawione w Nocie 3 wskazują na dalsze istnienie istotnej niepewności, która może budzić poważne wątpliwości co do zdolności Spółki do kontynuowania działalności.

Nasz wniosek nie został zmieniony w odniesieniu do tej kwestii.

Zawentem, 30 września 2025 r.

KPMG Bedrijfsrevisoren - Réviseurs d'Entreprises
Biegły rewident
reprezentowany przez

[PODPIS NIECZYTELNY]

Tim Vermeiren
Bedrijfsrevisor / Réviseur d'Entreprises

Repertorium nr 127/2025

Ja, niżej podpisana Monika Sznajder, tłumacz przysięgły języka angielskiego wpisany na listę tłumaczy przysięgłych Ministra Sprawiedliwości pod nr. TP/4635/05, zaświadczam zgodność niniejszego tłumaczenia z przedstawionym mi dokumentem. Tłumaczenie opatrzyłam podpisem elektronicznym.
Warszawa, 9 października 2025 r.

Repertory No 127/2025

I, the undersigned Monika Sznajder, sworn translator of English, registered by the Polish Minister of Justice under No TP/4635/05, certify that this is a true and complete translation of the document presented to me. The translation bears my qualified signature.

Warsaw, 9 October 2025