



Ghelamco Invest Sp. z o.o.

**Półroczne Skrócone Sprawozdanie
Finansowe za okres 6 miesięcy
zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku**

SPIS TREŚCI

| | |
|---|----------|
| I. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 4 |
| II. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW..... | 5 |
| III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH..... | 6 |
| IV. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM | 7 |
| V. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO..... | 8 |
| 1. Informacje ogólne | 8 |
| 1.1. Informacje o jednostce..... | 8 |
| 1.2. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza | 8 |
| 1.3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe..... | 8 |
| 1.4. Porównywalność danych finansowych ujawnionych w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi skróconymi sprawozdaniami finansowymi | 9 |
| 1.5. Zmiany zasad sporządzania sprawozdania finansowego | 9 |
| 2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej..... | 9 |
| 2.1 . Status zatwierdzenia Standardów w UE..... | 9 |
| 2.2. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2016 | 10 |
| 2.3. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji..... | 10 |
| 3. Stosowane zasady rachunkowości..... | 11 |
| 3.1. Kontynuacja działalności | 11 |
| 3.2. Podstawa sporządzenia | 11 |
| 3.3. Przychody z tytułu odsetek i dywidend | 11 |
| 3.4. Waluty obce | 12 |
| 3.5. Podatek | 12 |
| 3.6. Rezerwy..... | 13 |
| 3.7. Instrumenty finansowe | 13 |
| 3.8. Aktywa finansowe | 14 |
| 3.9. Zobowiązania finansowe i instrumenty kapitałowe..... | 17 |
| 4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach..... | 18 |
| 4.1. Profesjonalny osąd w rachunkowości | 18 |
| 5. Sprawozdawczość segmentowa i sezonowość działalności..... | 18 |
| 6. Przychody finansowe | 18 |
| 7. Koszty finansowe | 19 |
| 8. Podatek dochodowy dotyczący działalności kontynuowanej..... | 19 |
| 8.1. Podatek dochodowy odniesiony w wynik finansowy..... | 19 |
| 8.2. Bieżące aktywa i zobowiązania podatkowe | 20 |

| | | |
|-------|---|----|
| 8.3. | Saldo podatku odroczonego..... | 20 |
| 9. | Aktywa finansowe – pożyczki i należności | 21 |
| 10. | Kapitał podstawowy | 21 |
| 11. | Kapitał rezerwy | 21 |
| 12. | Zyski zatrzymane | 22 |
| 13. | Wyemitowane obligacje | 22 |
| 14. | Rezerwy | 27 |
| 15. | Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania..... | 27 |
| 16. | Transakcje z jednostkami powiązanyymi | 28 |
| 17. | Instrumenty finansowe..... | 31 |
| 17.1. | Zarządzanie ryzykiem kapitałowym | 31 |
| 17.2. | Kategorie instrumentów finansowych | 32 |
| 17.3. | Cele zarządzania ryzykiem finansowym | 32 |
| 17.4. | Ryzyko rynkowe | 32 |
| 17.5. | Zarządzanie ryzykiem walutowym | 33 |
| 17.6. | Zarządzanie ryzykiem kredytowym | 34 |
| 17.7. | Zarządzanie ryzykiem płynności | 34 |
| 17.8. | Wycena w wartości godziwej | 35 |
| 18. | Środki pieniężne i ich ekwiwalenty..... | 36 |
| 19. | Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe..... | 36 |
| 19.1. | Zobowiązania warunkowe..... | 36 |
| 19.2. | Aktywa warunkowe..... | 37 |
| 20. | Zdarzenia po dniu bilansowym | 37 |
| 21. | Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej..... | 37 |
| 22. | Zatwierdzenie sprawozdania finansowego | 37 |

I. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2017r.

| AKTYWA | Nota nr | Stan na 30/06/2017* PLN'000 | Stan na 31/12/2016 PLN'000 |
|--|------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| AKTYWA | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | <u>8.3</u> | | |
| Udzielone pożyczki | <u>9</u> | 486 738 | 701 552 |
| Objęte obligacje | <u>9</u> | 102 819 | 164 371 |
| Rozliczenia międzyokresowe czynne | | 325 | 247 |
| Aktywa trwałe razem | - | 589 882 | 866 170 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | | 0 | 0 |
| Udzielone pożyczki | <u>9</u> | 401 453 | 0 |
| Objęte obligacje | <u>9</u> | 41 308 | 9 332 |
| Bieżące aktywa podatkowe | <u>8.2</u> | 874 | 667 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | <u>18</u> | 70 877 | 93 374 |
| Aktywa obrotowe razem | | 514 512 | 103 373 |
| Aktywa razem | - | 1 104 394 | 969 543 |
| PASywa | Nota | Stan na 30/06/2017* PLN'000 | Stan na 31/12/2016 PLN'000 |
| KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA | | | |
| Kapitał własny | | | |
| Wyemitowany kapitał podstawowy | <u>10</u> | 25 150 | 25 150 |
| Kapitał rezerwowy | <u>11</u> | 17 932 | 13 511 |
| Zyski zatrzymane | <u>12</u> | 2 023 | 5 703 |
| Razem kapitał własny | | 45 105 | 44 364 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Długoterminowe obligacje | <u>13</u> | 905 599 | 834 330 |
| Rezerwa na podatek odroczoney | <u>8.3</u> | 2 263 | 2 089 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | | 907 862 | 836 419 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz inne zobowiązania | <u>15</u> | 11 | 40 |
| Krótkoterminowe obligacje | <u>13</u> | 147 034 | 84 694 |
| Rezerwy krótkoterminowe | <u>14</u> | 4 382 | 4 026 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | | 151 427 | 88 760 |
| Zobowiązania razem | - | 1 059 289 | 925 179 |
| Pasywa razem | - | 1 104 394 | 969 543 |

*niebadane

II. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2017r.

| SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | Nota | Okres zakończony | Okres zakończony |
|--|------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | 30/06/2017 <i>niebadane</i> | 30/06/2016 <i>niebadane</i> |
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| Koszty zarządu | - | -554 | -1 347 |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | | -554 | -1 347 |
| Przychody finansowe | <u>6</u> | 36 844 | 37 543 |
| Koszty finansowe | <u>7</u> | -35 375 | -27 576 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | - | 915 | 8 620 |
| Podatek dochodowy | <u>8.1</u> | -174 | -1 688 |
| ZYSK (STRATA) NETTO | - | 741 | 6 932 |
| Pozostałe całkowite dochody netto | | | |
| Pozostałe całkowite dochody netto razem | - | | |
| SUMA CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | - | 741 | 6 932 |

III. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2017r.

| | Nota | Okres zakończony 30/06/2017 <i>niebadane</i> PLN'000 | Okres zakończony 30/06/2016 <i>niebadane</i> PLN'000 |
|---|--------------------|---|---|
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | | | |
| Zysk za rok obrotowy | | 741 | 6 932 |
| Korekty: | | | |
| Koszt podatku dochodowego ujęty w wyniku | | 174 | 1 688 |
| Koszty finansowe ujęte w wyniku | | 35 375 | 27 576 |
| Przychody z inwestycji ujęte w wyniku | | -36 844 | -37 543 |
| | | -554 | -1 347 |
| Zmiany w kapitale obrotowym: | | | |
| (Zwiększenie) / zmniejszenie salda należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności | | -285 | -332 |
| Zwiększenie/ (zmniejszenie) salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań | | -29 | -28 |
| Zwiększenie/ (zmniejszenie) rozliczeń międzyokresowych czynnych | | 78 | -151 |
| Zwiększenie / (zmniejszenie) rezerw | | 356 | 238 |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | | -434 | -1 620 |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | | | |
| Płatności z tytułu nabycia aktywów finansowych | | -154 295 | -413 487 |
| Wpływy z wykupu aktywów finansowych | | 27 921 | 267 928 |
| Otrzymane odsetki | | 4 738 | 32 804 |
| Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności inwestycyjnej | | -121 636 | -112 755 |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej | | | |
| Wpływy z tytułu wydania udziałów | | 0 | 0 |
| Wpływy z tytułu emisji papierów dłużnych | | 147 854 | 129 582 |
| Wykup papierów dłużnych | | -16 920 | -18 450 |
| Odsetki zapłacone | | -28 162 | -21 752 |
| Płatności z tytułu kosztów emisji papierów dłużnych | | -2 689 | -6 574 |
| Prowizje z tytułu wcześniejszej spłaty | | -510 | |
| Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności finansowej | | 99 573 | 82 806 |
| Zwiększenie netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | | -22 497 | -31 569 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu sprawozdawczego | | 93 374 | 110 689 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu sprawozdawczego | 18 | 70 877 | 79 120 |

IV. SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 6 MIESIĘCY ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2017r.

| | Kapitał podstawowy niebadane PLN'000 | Kapitał rezerwowy niebadane PLN'000 | Zyski zatrzymane niebadane PLN'000 | Razem niebadane PLN'000 |
|---|---|--|---|-------------------------------|
| Stan na 31 grudnia 2015 roku | 25 150 | 10 436 | 4 357 | 39 943 |
| Zysk netto za 01-06.2016 | | | 6 932 | 6 932 |
| Suma całkowitych dochodów | | | 6 932 | 6 932 |
| Przeniesienie zysku do kapitału rezerwowego | | 3 075 | -3 075 | |
| Stan na 30 czerwca 2016 roku | 25 150 | 13 511 | 8 214 | 46 875 |
| Stan na 31 grudnia 2016 roku | 25 150 | 13 511 | 5 703 | 44 364 |
| Zysk netto za 01-06.2017 | | | 741 | 741 |
| Suma całkowitych dochodów | | | 741 | 741 |
| Przeniesienie zysku do kapitału rezerwowego | | 4 421 | -4 421 | |
| Stan na 30 czerwca 2017 roku | 25 150 | 17 932 | 2 023 | 45 105 |

V. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2017

1. Informacje ogólne

1.1. Informacje o jednostce

Jednostka Ghelamco Invest Sp. z o.o. została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 10.12.2003 roku. Siedziba jednostki znajduje się przy Placu Europejskim 1 w Warszawie. Aktualnie spółka jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w Sądzie rejonowym w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000185773.

Na dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego, skład organów zarządczych i nadzorujących jednostki jest następujący:

Zarząd:

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Jeroen van der Toolen | - Prezes Zarządu |
| Jarosław Jukiel | - Członek Zarządu |
| Joanna Krawczyk-Nasiłowska | - Członek Zarządu |
| Damian Woźniak | - Członek Zarządu |
| Jarosław Zagórski | - Członek Zarządu |
| Arnold Neuville | - Członek Zarządu |

Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku struktura udziałowców jednostki jest następująca:

| Podmiot | Siedziba | Ilość udziałów | % posiadanego kapitału | % posiadanych praw głosów |
|---------------------------|----------|----------------|------------------------|---------------------------|
| Granbero Holdings Limited | Cypr | 50 300 | 100% | 100% |
| Razem | | | 100% | 100,00% |

Czas trwania działalności jednostki nie jest ograniczony.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy.

Podstawowa działalność jednostki obejmuje:

1. Pozyskiwanie kapitałów na rynkach finansowych poprzez emisję obligacji na rynkach: Catalyst, ASO Bond Spot, ASO GPW, GPW RR.
2. Alokacja kapitałów na projekty inwestycyjne spółek celowych
3. Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych

Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza:

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w polskich złotych (PLN). Polski złoty jest walutą funkcjonalną i sprawozdawczą jednostki. Dane w sprawozdaniach finansowych zostały wykazane w tysiącach złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach zostały podane z większą dokładnością.

1.2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przygotowywane przez udziałowca Spółki Granbero Holdings Limited oraz przez jednostkę nadrzędną w stosunku do udziałowca Spółki, spółkę Ghelamco Group Comm. VA z

siedzibą Zwaanhofweg 10, 8900 Ieper, Belgia. Jest to konsolidacja sporządzana na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi Spółka jako jednostka zależna.

1.3. Porównywalność danych finansowych ujawnionych w niniejszym skróconym sprawozdaniu finansowym, a uprzednio sporządzonymi i opublikowanymi skróconymi sprawozdaniami finansowymi

W okresie objętym niniejszym skróconym sprawozdaniem finansowym oraz w okresie poprzednim nie wystąpiły zdarzenia wymagające doprowadzenia do porównywalności danych finansowych.

1.4. Zmiany zasad sporządzania sprawozdania finansowego

W okresie objętym niniejszym skróconym sprawozdaniem finansowym, nie wystąpiły zmiany zasad sporządzania sprawozdania finansowego.

2. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

2.1. Status zatwierdzenia Standardów w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów oraz nowej interpretacji, które według stanu na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **MSSF 16 „Leasing”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”** – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),

- **Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”** – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”** – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie, a zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe”** (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego”** (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

Według szacunków jednostki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez jednostkę na dzień bilansowy.

Jednocześnie nadal poza regulacjami przyjętymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków jednostki, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według **MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”** nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

2.2. Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w roku 2017

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe nie wystąpiły zmiany do istniejących standardów, które zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, oraz które miałyby wejść w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki za 2017 rok.

2.3. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

Zatwierdzając niniejsze sprawozdanie finansowe, następujące nowe standardy zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE przy czym nie weszły jeszcze w życie:

- **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),

- **MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15” - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

3. Stosowane zasady rachunkowości

3.1. Kontynuacja działalności

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie istnieją żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuacji działalności gospodarczej jednostki.

3.2. Podstawa sporządzenia

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa („MSR 34”) oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania śródrocznego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego, za wyjątkiem niektórych instrumentów finansowych, które są wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Koszt historyczny ustalany jest co do zasady na bazie wartości godziwej dokonanej zapłaty za dobra lub usługi.

Za wartość godziwą uznaje się cenę, którą można uzyskać przy sprzedaży składnika aktywów lub zapłaconą w celu przeniesienia zobowiązania w zwyczajowej transakcji w głównym (lub najkorzystniejszym) rynku w dniu wyceny i na obecnych warunkach rynkowych, niezależnie od tego, czy cena jest bezpośrednio obserwowalna czy oszacowana przy użyciu innej techniki wyceny. W wycenie do wartości godziwej składnika aktywów lub zobowiązania, jednostka bierze pod uwagę właściwości danego składnika aktywów lub zobowiązań, jeżeli uczestnicy rynku podejmują te cechy pod uwagę przy wycenie aktywów lub zobowiązań na dzień wyceny. Wartość godziwą dla celów wyceny i / lub ujawniania informacji w sprawozdaniu finansowym jednostki ustala się na w/w podstawie, z wyjątkiem transakcji płatności w formie akcji, które są objęte zakresem MSSF 2, transakcji leasingowych, które są objęte zakresem MSR 17 jak i wycen, które mają pewne podobieństwa do wartości godziwej, ale nie są wartościami godziwymi takie jak cena sprzedaży netto zgodnie z MSR 2 czy wartość użytkowa zgodnie z MSR 36.

Ponadto, dla celów sprawozdawczości finansowej, wyceny w wartości godziwej są skategoryzowane według trzech poziomów w zależności od stopnia, w jakim dane wsadowe do pomiarów wartości godziwej są obserwowalne i od znaczenia danych wsadowych do wyceny w wartości godziwej jako całości. Poziomy te kształtują się w następujący sposób:

- Poziom 1: danymi wsadowymi są ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań, do których jednostka ma dostęp w dniu wyceny.
- Poziom 2: danymi wsadowymi są dane inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika aktywów lub zobowiązań, bezpośrednio lub pośrednio.
- Poziom 3: danymi wsadowymi są nieobserwowalne dane do wyceny składnika aktywów lub zobowiązań.

Najważniejsze zasady rachunkowości stosowane przez jednostkę przedstawione zostały poniżej.

3.3. Przychody z tytułu odsetek i dywidend

Przychód z dywidendy ujmowany jest w chwili ustanowienia prawa udziałowca do jej otrzymania (pod warunkiem, że zachodzi prawdopodobieństwo uzyskania przez jednostkę korzyści ekonomicznych oraz że da się wiarygodnie wycenić wysokość przychodu).

Dochód odsetkowy ze składnika aktywów finansowych ujmuje się, jeżeli zachodzi prawdopodobieństwo uzyskania przez jednostkę korzyści ekonomicznych, a kwota dochodu da się wiarygodnie wycenić. Dochód odsetkowy rozlicza się w czasie w odniesieniu do nierozliczonej kwoty kapitału i przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy pieniężne prognozowane na okres ekonomicznej użyteczności składnika aktywów finansowych do kwoty wartości bilansowej tego składnika aktywów w momencie początkowego ujęcia.

3.4. Waluty obce

Transakcje przeprowadzane w walucie innej niż waluta funkcjonalna (waluty obce) wykazuje się po kursie waluty obowiązującym na dzień transakcji. Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeliczane według kursu obowiązującego na ten dzień. Niepieniężne pozycje wyceniane w wartości godziwej i denominowane w walutach obcych wycenia się po kursie obowiązującym w dniu ustalenia wartości godziwej. Pozycje niepieniężne wyceniane są według kosztu historycznego.

Różnice kursowe powstałe na pozycjach pieniężnych ujmuje się w wynik okresu, w którym powstają.

3.5. Podatek

Podatek dochodowy jednostki obejmuje podatek bieżący do zapłaty oraz podatek odroczony.

3.5.1. Podatek bieżący

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego okresu sprawozdawczego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów przejściowo niepodlegających opodatkowaniu i kosztów przejściowo niestanowiących kosztów uzyskania przychodów oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym. Począwszy od 01.01.2015r. Spółka wpłaca zaliczki na podatek dochodowy od osób prawnych na zasadach ogólnych.

3.5.2. Podatek odroczony

Podatek odroczony ujmuje się od różnic przejściowych między wartością bilansową składników aktywów i zobowiązań w jednostkowym sprawozdaniu finansowym a odpowiadającą im podstawą opodatkowania stosowaną do obliczania wysokości zysku opodatkowanego, a także od nierozliczonych strat podatkowych oraz niewykorzystanych ulg podatkowych. Zobowiązania z tytułu podatku odroczonego ujmuje się zasadniczo dla wszystkich dodatnich różnic przejściowych. Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmuje się w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie tych różnic przejściowych. Tego rodzaju aktywów i zobowiązań z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie ujmuje się, jeżeli różnice przejściowe wynikają z wartości firmy lub z początkowego ujęcia (poza połączeniem jednostek) innych aktywów i zobowiązań w transakcji, która nie wpływa na zysk podatkowy ani księgowy.

Ujmuje się rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego od dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych i stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, chyba że jednostka jest w stanie kontrolować odwrócenie różnicy przejściowej i jest prawdopodobne, że różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu w dającej się przewidzieć przyszłości. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynikające z ujemnych różnic przejściowych związanych z takimi inwestycjami i udziałami są ujmowane tylko do tego stopnia, że jest prawdopodobne, że będą wystarczające zyski podlegające opodatkowaniu, na podstawie których będzie można wykorzystać korzyści podatkowe wynikające z różnic przejściowych oraz że oczekuje się, iż różnice przejściowe ulegną odwróceniu w dającej się przewidzieć przyszłości.

Wartość składników aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis.

Podatek odroczone jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. Wycena rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego odzwierciedla skutki podatkowe, które nastąpią odpowiednio do przewidywanego przez jednostkę sposobu realizacji lub rozliczenia na dzień bilansowy wartości bilansowych aktywów i zobowiązań.

3.5.3. Podatek bieżący i odroczoney za bieżący okres

Podatek bieżący i odroczoney ujmuje się w wynik, z wyjątkiem przypadków dotyczących pozycji ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym. W takiej sytuacji podatek bieżący i odroczoney ujmuje się również odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub w kapitale własnym. Jeżeli podatek bieżący lub odroczoney wynika z początkowego rozliczenia połączenia jednostek gospodarczych, efekt podatkowy uwzględnia się w dalszych rozliczeniach tego połączenia.

3.6. Rezerwy

Rezerwy tworzone są w przypadku, kiedy na jednostce ciąży istniejący obowiązek, prawny lub zwyczajowo oczekiwany, wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego zobowiązania.

Ujmowana kwota rezerwy odzwierciedla możliwie najdokładniejszy szacunek kwoty wymaganej do rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy, z uwzględnieniem ryzyka i niepewności związanej z tym zobowiązaniem. W przypadku wyceny rezerwy metodą szacunkowych przepływów pieniężnych koniecznych do rozliczenia bieżącego zobowiązania, jej wartość bilansowa odpowiada wartości bieżącej tych przepływów (w przypadku gdy wpływ pieniądza w czasie jest istotny).

Jeśli zachodzi prawdopodobieństwo, że część lub całość korzyści ekonomicznych wymaganych do rozliczenia rezerwy będzie można odzyskać od strony trzeciej, należność tę ujmuje się jako składnik aktywów, jeśli prawdopodobieństwo odzyskania tej kwoty jest odpowiednio wysokie i da się ją wiarygodnie wycenić.

3.6.1. Umowy rodzące obciążenia

Bieżące zobowiązania wynikające z umów rodzących obciążenia ujmuje się i wycenia jak rezerwy. Za umowę rodzącą obciążenia uważa się umowę zawartą przez jednostkę, wymuszającą nieuniknione koszty realizacji zobowiązań umownych, których wartość przekracza wysokość korzyści ekonomicznych przewidywanych w ramach umowy.

3.7. Instrumenty finansowe

Aktywa i zobowiązania finansowe ujmuje się w chwili, gdy jednostka staje się stroną umowy instrumentu finansowego.

Pierwotnie wycenia się je w wartości godziwej. Koszty transakcji przypisywane bezpośrednio do zakupu lub emisji aktywów i zobowiązań finansowych (z wyjątkiem aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik) odpowiednio dodaje się do lub odejmuje od wartości godziwej aktywów lub zobowiązań finansowych w chwili początkowego ujęcia. Koszty transakcji bezpośrednio przypisywane nabyciu aktywów finansowych lub przejęciu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik ujmuje się bezpośrednio w wynik.

3.8. Aktywa finansowe

Aktywa finansowe klasyfikuje się do następujących kategorii: aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik (WGPW), inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (UTW), dostępne do sprzedaży (DDS) oraz pożyczki i należności. Klasyfikacja zależy od charakteru i przeznaczenia aktywów finansowych i określa się ją w chwili początkowego ujęcia. Aktywa finansowe nabyte lub sprzedane w ramach standardowych transakcji ujmuje się i wyksięgowuje w dacie transakcji. Standardowe transakcje to transakcje nabycia lub sprzedaży aktywów finansowych wymagające dostarczenia tych aktywów w terminie ustalonym w regulacjach lub konwencjach przyjętych na rynku.

3.8.1. Metoda efektywnej stopy procentowej

Metoda efektywnej stopy procentowej to sposób obliczania zamortyzowanego kosztu instrumentu dłużnego i alokacji dochodu odsetkowego na odpowiedni okres. Efektywna stopa procentowa to dokładna stopa dyskonta szacunkowych przyszłych wpływów pieniężnych (w tym wszystkich uiszczonych lub otrzymanych opłat i punktów stanowiących integralną część efektywnej stopy procentowej, kosztów transakcji i innych premii czy upustów) przez okres prognozowanej użyteczności instrumentu dłużnego lub - w razie konieczności - w krótszym okresie, do wartości bilansowej netto w chwili początkowego ujęcia.

Dochód jest ujmowany na bazie efektywnej stopy procentowej instrumentów dłużnych innych niż aktywa finansowe sklasyfikowane jako na WGPW.

3.8.2. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik (WGPW)

Aktywa finansowe są klasyfikowane jako wyceniane w WGPW kiedy te aktywa finansowe są przeznaczone do obrotu albo są wyznaczone do wyceny w WGPW.

Składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony do obrotu, jeżeli:

- został zakupiony przede wszystkim w celu odsprzedaży w niedalekiej przyszłości; lub
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi jednostka zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i nie działającym jako zabezpieczenie.

Składnik aktywów finansowych inny niż przeznaczony do obrotu może zostać sklasyfikowany jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik przy ujęciu początkowym, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami jednostki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik.

Aktywa finansowe wyceniane w WGPW są wykazywane w wartości godziwej, a wszelkie zyski lub straty z tytułu przeszacowania ujmowane są w wynik. Zysk lub strata ujęty w wynik obejmuje wszelkie dywidendy lub odsetki uzyskane od aktywów finansowych i jest wykazywana w linii pozostałe przychody lub koszty finansowe.

3.8.3. Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności (UTW)

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności to niepochodne aktywa finansowe o stałej lub mieszanej charakterystyce płatności i ustalonych terminach wymagalności, które jednostka zamierza i jest w stanie utrzymać do takiego terminu i które nie spełniają definicji pożyczek i należności. Po początkowym ujęciu inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności wycenia się według kosztu zamortyzowanym metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości.

3.8.4. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (DDS)

Aktywa finansowe DDS to nie pochodne aktywa finansowe sklasyfikowane jako DDS lub niezaliczone do (a) pożyczek i należności, (b) UTW, (c) WGPW.

Jako DDS klasyfikuje się umarżalne bony notowane na giełdzie będące w posiadaniu jednostki, wykazywane w wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Jednostka zainwestowała również w udziały nienotowane na aktywnych rynkach, także sklasyfikowane jako DDS i wykazywane w wartości godziwej na koniec każdego okresu sprawozdawczego (ponieważ zdaniem zarządu ich wartość godziwą da się wiarygodnie wycenić). Wartość godziwą wyznacza się metodą opisaną w nocie 16.8. Zmiany wartości bilansowej pieniężnych aktywów finansowych DDS związane ze zmianami kursów wymiany walut (patrz niżej), dochód odsetkowy obliczony metodą efektywnej stopy procentowej oraz dywidendy z inwestycji kapitałowych DDS ujmuje się w wynik. Inne zmiany wartości bilansowych aktywów finansowych DDS ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach i kumuluje w pozycji kapitału z przeszacowania. W chwili zbycia inwestycji lub stwierdzenia jej utraty wartości skumulowany zysk lub strata uprzednio wykazywane w kapitale z przeszacowania inwestycji przenosi się na wynik.

Dywidendę z instrumentów kapitałowych DDS ujmuje się w wynik w chwili nabycia przez jednostkę prawa do dywidendy.

Wartość godziwą pieniężnych aktywów finansowych DDS denominowanych w walutach obcych określa się w tej walucie i przelicza po kursie spotowym obowiązującym na koniec okresu sprawozdawczego. Dodatnie lub ujemne różnice kursowe ujmowane w wynik określa się na podstawie kosztu zamortyzowanego składnika aktywów pieniężnych. Inne dodatnie i ujemne różnice kursowe ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach.

Inwestycje kapitałowe DDS nienotowane na aktywnym rynku, których wartości godziwej nie da się wiarygodnie wycenić oraz instrumenty pochodne powiązane z nimi i rozliczane w formie przekazania takich nienotowanych inwestycji kapitałowych, wycenia się według kosztu pomniejszonym o utratę wartości na koniec każdego okresu sprawozdawczego.

3.8.5. Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to nie pochodne instrumenty finansowe o stałych lub możliwych do określenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności (w tym udzielone pożyczki, wyemitowane obligacje, należności z tytułu dostaw i usług, salda bankowe i środki na rachunkach) wycenia się według kosztu zamortyzowanego metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości.

Udzielone pożyczki i wyemitowane obligacje mają charakter finansowania długoterminowego, natomiast z uwagi na to, że nie są notowane na aktywnych rynkach, są klasyfikowane jako pożyczki i należności (w myśl definicji MSR 39).

Dochód odsetkowy ujmuje się stosując efektywną stopę procentową z wyjątkiem należności krótkoterminowych, przy których ujmowane dyskonta byłyby nieznaczące.

3.8.6. Utrata wartości aktywów finansowych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego przeprowadza się analizę aktywów finansowych z wyjątkiem WGPW celem stwierdzenia występowania przesłanek utraty wartości. Uznaje się, że nastąpiła utrata wartości aktywów finansowych w przypadku wystąpienia obiektywnych przesłanek wskazujących, że w wyniku jednego lub kilku zdarzeń po dacie początkowego ujęcia danego składnika aktywów szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne z inwestycji uległy zmniejszeniu.

W przypadku inwestycji kapitałowych DDS za obiektywną przesłankę utraty wartości uznaje się znaczący lub przedłużający się spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu.

Dla wszystkich innych rodzajów aktywów finansowych obiektywne przesłanki utraty wartości mogą obejmować:

- znaczące trudności finansowe emitenta lub kontrahenta;
- naruszenie umowy, np. niewywiązanie się lub opóźnienie w płatności odsetek lub kapitału;

- prawdopodobieństwo upadłości lub restrukturyzacji finansowej firmy dłużnika;
- zniknięcie aktywnego rynku danego składnika aktywów finansowych wskutek trudności finansowych.

Dla pewnych kategorii aktywów finansowych – np. należności z tytułu dostaw i usług, aktywów, które indywidualnie nie utraciły wartości dodatkowo przeprowadza się zbiorową ocenę występowania przesłanek utraty wartości. Obiektywne przesłanki utraty wartości dotyczące portfela należności mogą obejmować doświadczenia jednostki z egzekwowaniem płatności, zwiększenie liczby płatności opóźnionych powyżej 90 dni w portfelu oraz zauważalne zmiany krajowych lub lokalnych warunków ekonomicznych korelujące z niewywiązywaniem się z zapłaty należności.

Utrata wartości składnika aktywów finansowych wycenianego zgodnie z zasadami zamortyzowanego kosztu będzie równa różnicy między wartością bilansową tego składnika aktywów a wartością bieżącą prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych według jego pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Utrata wartości składnika aktywów finansowych wycenianego według kosztu będzie równa różnicy między wartością bilansową tego składnika aktywów a wartością bieżącą prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych według bieżącej rynkowej stopy zwrotu podobnego składnika aktywów finansowych. Taki odpis nie ulega odwróceniu w późniejszych okresach.

Wartość bilansowa składnika aktywów finansowych ulega bezpośredniemu obniżeniu o kwotę odpisu z tytułu utraty wartości, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową redukuje się przy pomocy konta rezerwy. W przypadku uznania należności z tytułu dostaw i usług za nieściągalne odpisuje się je w ciężar konta rezerwy. W przypadku odzyskania uprzednio spisanej kwoty dopisuje się ją do salda na koncie rezerwy. Zmiany wartości bilansowej konta rezerwy ujmuje się w wynik.

W przypadku utraty wartości składnika aktywów finansowych DDS skumulowane zyski lub straty uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach przenosi się na wynik finansowy danego okresu.

Jeżeli utrata wartości aktywów finansowych wycenianych według kosztu zamortyzowanym ulegnie zmniejszeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym, a zmniejszenie to można obiektywnie powiązać ze zdarzeniem, które nastąpiło po ujęciu utraty wartości, odpis z tego tytułu ulega odwróceniu przez wynik finansowy w kwocie bilansowej inwestycji na dzień odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości nieprzekraczającej kosztu zamortyzowanego obliczonego bez uwzględnienia utraty wartości.

3.8.7. Usunięcie aktywów finansowych z bilansu

Jednostka usuwa z bilansu składnik aktywów finansowych w przypadku, gdy prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez ten składnik wygasną lub gdy przeniesie dany składnik aktywów oraz wszystkie związane z nim rodzaje ryzyka i korzyści wynikające z praw własności na inną jednostkę. W przypadku, gdy jednostka nie przenosi wszystkich rodzajów ryzyka i korzyści wynikających z praw własności ani ich nie zachowuje, ale nadal sprawuje kontrolę nad przeniesionym składnikiem aktywów, ujmuje zachowane udziały w tym składniku i związane z nimi zobowiązania, które będzie musiała uiścić. Jeżeli jednostka zachowuje wszystkie rodzaje ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności do przeniesionego składnika aktywów, nadal ujmuje ten składnik oraz zabezpieczone finansowanie zewnętrzne na poczet otrzymanych korzyści.

W chwili całkowitego usunięcia składnika aktywów z bilansu różnicę między jego wartością bilansową a sumą otrzymanej i należnej zapłaty oraz skumulowanego zysku lub straty ujętych w pozostałych całkowitych dochodach i skumulowanych w kapitale własnym ujmuje się w wynik.

W przypadku usunięcia z bilansu części składnika aktywów finansowych (np. jeżeli jednostka zachowuje możliwość odkupu części przekazanego składnika aktywów), pierwotną wartość bilansową tego składnika alokuje się między część nadal ujmowaną w ramach działalności kontynuowanej, a część wyksięgowaną w oparciu o relatywne wartości godziwe tych części na dzień przekazania. Różnicę między wartością bilansową alokowaną do części składnika aktywów usuniętej z bilansu a sumą zapłaty otrzymanej za tę część oraz skumulowany zysk lub stratę alokowane do tej części i uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach ujmuje się w wynik. Skumulowany zysk lub stratę uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach alokuje się między

część składnika aktywów nadal ujmowaną w bilansie a część wyksięgowaną odpowiednio do relatywnej wartości godziwej obu tych części.

3.9. Zobowiązania finansowe i instrumenty kapitałowe

3.9.1. Klasyfikacja: instrumenty dłużne lub kapitałowe

Instrumenty dłużne i kapitałowe wyemitowane przez jednostkę klasyfikuje się jako zobowiązania finansowe lub kapitał własny na podstawie postanowień umownych i definicji zobowiązania finansowego i instrumentu kapitałowego.

3.9.2. Instrumenty kapitałowe

Instrumenty kapitałowe to umowy, które odzwierciedlają rezydualny udział w aktywach jednostki po odjęciu wszystkich jej zobowiązań. Instrumenty kapitałowe emitowane przez jednostkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji.

Odkupione przez Spółkę własne instrumenty kapitałowe ujmuje się lub odnosi bezpośrednio w kapitale własnym. W przypadku sprzedaży, zakupu, emisji lub umorzenia własnych instrumentów kapitałowych Spółki w wynik nie ujmuje się żadnych związanych z tym zysków ani strat.

3.9.3. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako „wyceniane w WGPW” lub jako „pozostałe zobowiązania finansowe”.

3.9.3.1. Zobowiązania finansowe wyceniane w WGPW

Do tej kategorii zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu lub wyznaczone jako wyceniane w WGPW.

Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi jednostka zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Zobowiązania finansowe inne niż zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu mogą zostać wyznaczone jako wyceniane w WGPW na moment początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami jednostki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnątrznie; lub
- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu do pozycji wycenianych w WGPW.

Zobowiązania finansowe wyceniane w WGPW są wykazywane w wartości godziwej, a wszelkie zyski lub straty z tytułu przeszacowania ujmuje się w wynik. Zysk lub strata ujęty w wyniku obejmuje wszelkie odsetki zapłacone od zobowiązań finansowych i jest wykazywane w pozycji pozostałe przychody lub koszty finansowe.

3.9.3.2. Pozostałe zobowiązania finansowe

Po początkowym ujęciu pozostałe zobowiązania finansowe (w tym kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania) wycenia się według kosztu zamortyzowanego metodą efektywnej stopy procentowej.

Metoda efektywnej stopy procentowej to sposób obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania finansowego i alokacji kosztu odsetkowego na odpowiedni okres. Efektywna stopa procentowa to dokładna stopa dyskonta szacunkowych przyszłych wpływów pieniężnych (w tym wszystkich uiszczonych lub otrzymanych opłat i punktów stanowiących integralną część efektywnej stopy procentowej, kosztów transakcji i innych premii czy upustów) przez okres prognozowanej użyteczności zobowiązania finansowego lub - w razie konieczności - w krótszym okresie, do wartości bilansowej netto w chwili początkowego ujęcia.

3.9.3.3. Zaprzestanie ujmowania zobowiązań finansowych

Jednostka zaprzestaje ujmowania zobowiązań finansowych wyłącznie w przypadku ich wypełnienia, umorzenia lub wygaśnięcia. Różnicę między wartością bilansową usuniętego zobowiązania finansowego a zapłatą uiszczoną lub należną ujmuje się w wynik.

4. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Stosując opisane w Nocie 3 zasady rachunkowości obowiązujące w jednostce, zarząd jednostki zobowiązany jest do dokonywania szacunków, osądów i założeń dotyczących kwot wyceny poszczególnych składników aktywów i zobowiązań. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą odbiegać od przyjętych wartości szacunkowych.

4.1. Profesjonalny osąd w rachunkowości

Poniżej przedstawiono podstawowe osądy, inne niż te związane z szacunkami, dokonane przez zarząd w procesie stosowania zasad rachunkowości jednostki i mające największy wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym.

5. Sprawozdawczość segmentowa i sezonowość działalności

Spółka nie sporządza informacji segmentowej z uwagi na fakt, iż prowadzi jednorodną działalność w obrębie jednego segmentu. Spółka finansuje działalność spółek projektowych grupy Ghelamco prowadzących projekty deweloperskie na terenie polski. Działalność Spółki nie podlega sezonowości.

6. Przychody finansowe

| Przychody finansowe / Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony: | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|---|---------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Przychody finansowe: | | |
| Dodatnie różnice kursowe | 570 | 0 |
| Odsetki od środków na rachunku bankowym i od lokat bankowych | 63 | 0 |
| Odsetki dotyczące udzielonych pożyczek SPV | 30 846 | 14 424 |
| Odsetki dotyczące objętych obligacji SPV | 5 839 | 17 185 |
| Wycena obligacji i pożyczek efektywną stopą procentową | -474 | 5 934 |
| Razem | 36 844 | 37 543 |

Nie zostały ujęte żadne przychody w odniesieniu do pożyczek, należności czy aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności, inne niż wyżej ujawnione.

7. Koszty finansowe

| Koszty finansowe/ Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony: | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|---|---------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Koszty odsetkowe: | | |
| - Odsetki od wyemitowanych obligacji | 30 052 | 22 983 |
| | 273 | -314 |
| - Pozostałe koszty odsetkowe | 587 | |
| Koszty odsetkowe razem od zobowiązań finansowych | 30 912 | 22 669 |
| Pozostałe koszty finansowe: | | |
| - Premia za przedterminowy wykup obligacji | 510 | |
| - Pozostałe koszty finansowe | 3 953 | 4 907 |
| Razem | 35 375 | 27 576 |

8. Podatek dochodowy dotyczący działalności kontynuowanej

8.1. Podatek dochodowy odniesiony w wynik finansowy

| Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony: | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|--|-------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Podatek bieżący | 0 | |
| Podatek odroczony | -174 | -1 688 |
| Koszt podatkowy ogółem ujęty w roku bieżącym z dział. kontynuowanej | -174 | -1 688 |

W zakresie podatku dochodowego, jednostka podlega przepisom ogólnym w tym zakresie. Jednostka nie stanowi podatkowej grupy kapitałowej, jak również nie prowadzi działalności w Specjalnej Strefie Ekonomicznej, co różnicowałoby zasady określania obciążeń podatkowych w stosunku do przepisów ogólnych w tym zakresie. Rok podatkowy jak i bilansowy pokrywają się z rokiem kalendarzowym.

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej kształtuje się jak poniżej:

| Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony: | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|---|------------|--------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Zysk przed opodatkowaniem z działalności kontynuowanej | 915 | 8 620 |
| Koszt podatku dochodowego wg stawki 19% (2016: 19%) | 174 | 1 638 |
| Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów | 0 | |
| Przychody nie podlegające opodatkowaniu | 0 | 50 |
| Koszt podatku dochodowego ujęty w wynik z dział. kontynuowanej | 174 | 1 688 |

Stawka podatkowa zastosowana w powyższym uzgodnieniu na lata 2017 i 2016 wynosi 19% i stanowi ona podatek dochodowy od osób prawnych zgodnie z obowiązującymi przepisami w Polsce.

8.2. Bieżące aktywa i zobowiązania podatkowe

| | Stan na: | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
|--|----------|------------|------------|
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| Bieżące aktywa podatkowe | | | |
| Należności z tyt. podatku VAT | | 27 | 22 |
| Należności z tyt. podatku CIT | | 847 | 645 |
| Bieżące aktywa podatkowe razem: | | 874 | 667 |
| Bieżące zobowiązania podatkowe | | | |
| Zobowiązania z tyt. podatku CIT | | 0 | 0 |

8.3. Saldo podatku odroczonego

Poniżej znajduje się analiza aktywów z tytułu odroczonego podatku / (zobowiązania) w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej:

| | Stan na: | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
|---|----------|--------------|--------------|
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | | 14 170 | 12 157 |
| Rezerwa na podatek odroczonego | | 16 433 | 14 246 |
| Rezerwa na podatek odroczonego per saldo | | 2 263 | 2 089 |

Uzgodnienie efektywnej stopy podatkowej:

| | Stan na początek okresu | Ujęte w wynik | Stan na koniec okresu |
|---|-------------------------|---------------|-----------------------|
| | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| Okres zakończony 30/06/2017 (niebadane) | | | |
| Różnice przejściowe dotyczące (rezerw) / aktywów z tytułu podatku odroczonego: | | | |
| Naliczone (niezapłacone) odsetki od obligacji | 2 573 | 2 124 | 4 697 |
| Rezerwy na koszty | 726 | 107 | 833 |
| Strata podatkowa podlegająca odliczeniu | 8 837 | -3 487 | 5 350 |
| Niezrealizowane różnice kursowe | 222 | -290 | -68 |
| Należności z tytułu odsetek od kupionych obligacji i pożyczek | -11 221 | -5 212 | -16 433 |
| Wycena instrumentów finansowych wg zamortyzowanego kosztu | -3 226 | 6 584 | 3 358 |
| Razem: | -2 089 | -174 | -2 263 |
| Pozostałe | - | - | - |
| Razem aktywa (rezerwy) z tytułu podatku odroczonego | -2 089 | -174 | -2 263 |

Strata podatkowa z lat poprzednich jest możliwa do realizacji ze względu na to, że realizacja naliczonych odsetek od posiadanych aktywów przez Spółkę, jest w decyzji grupy Ghelamco.

9. Aktywa finansowe – udzielone pożyczki i objęte obligacje

| | Stan na: | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
|--|----------|------------------|----------------|
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| Inwestycje - obligacje i pożyczki wykazane wg kosztu zamortyzowanego | | | |
| Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym | | 888 191 | 701 552 |
| Objęte obligacje od jednostek powiązanych | | 144 127 | 173 703 |
| Aktywa trwale i obrotowe razem: | | 1 032 317 | 875 255 |
| | | | |
| Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym | | 401 453 | 0 |
| Objęte obligacje od jednostek powiązanych | | 41 308 | 9 332 |
| Aktywa obrotowe | | 442 760 | 9 332 |
| | | | |
| Udzielone pożyczki jednostkom powiązanym | | 486 738 | 701 552 |
| Objęte obligacje od jednostek powiązanych | | 102 819 | 164 371 |
| Aktywa trwałe | | 589 557 | 865 923 |

Jednostka posiada należności z tytułu udzielonych pożyczek oraz obligacje emitowane przez spółki celowe z Grupy Ghelamco stanowiące źródło dochodu ze zmiennego oprocentowania. Średnia ważona stopa oprocentowania tych papierów wartościowych wynosi 8,75 % rocznie (9,98% rocznie w roku 2016). Terminy wymagalności objętych obligacji i udzielonych pożyczek wynoszą od 1 do 123 miesięcy od dnia bilansowego. Żadne z tych aktywów nie są przeterminowane ani objęte odpisem aktualizującym na koniec okresu sprawozdawczego.

10. Kapitał podstawowy

| | Stan na: | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
|---------------------------|----------|---------------|---------------|
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| Kapitał podstawowy | | 25 150 | 25 150 |

Kapitał zakładowy składa się z 50.300 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Całość udziałów znajduje się w posiadaniu Granbero Holdings Limited.

11. Kapitał rezerwowy

| | Stan na: | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
|---|----------|---------------|---------------|
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| Kapitał rezerwowy o charakterze ogólnym | | 17 932 | 13 511 |
| Pozostałe kapitały rezerwowe | | - | - |
| Kapitał rezerwowy ogółem: | | 17 932 | 13 511 |

12. Zyski zatrzymane

| Zyski zatrzymane | Stan na: | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
|-------------------------|----------|--------------|--------------|
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| Zyski zatrzymane | | 2 023 | 5 703 |

| Zyski zatrzymane | Stan na: | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
|---|----------|--------------|--------------|
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| Stan na początek okresu sprawozdawczego | | 5 703 | 4 357 |
| Zysk netto | | 741 | 4 421 |
| Podwyższenie kapitału rezerwowego z zysków zatrzymanych | | -4 421 | -3 075 |
| Stan na koniec okresu sprawozdawczego | | 2 023 | 5 703 |

Zarząd Spółki proponuje zysk bieżącego roku przeznaczyć na kapitał rezerwowy.

13. Wyemitowane obligacje

| | Stan na: | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
|--|----------|------------------|----------------|
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| Zabezpieczone poręczeniem udziałowca – wg kosztu zamortyzowanego | | | |
| Obligacje krótkoterminowe | | 147 034 | 84 694 |
| Obligacje długoterminowe | | 905 599 | 834 330 |
| Obligacje ogółem: | | 1 052 633 | 919 024 |

Emisje obligacji ujętych w bilansie na 30.06.2017 lub 31.12.2016

W dniu 10 grudnia 2013 roku, Emitent ustanowił na okres 3 lat, I program publicznych emisji obligacji w ramach którego emitent może dokonywać publicznych i niepublicznych ofert obligacji, o łącznej wartości nominalnej wyemitowanych w ramach programu i niewykupionych obligacji do kwoty 250.000.000 PLN. Wszystkie obligacje emitowane w ramach I programu zostały zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W ramach I programu publicznych emisji obligacji, Spółka wyemitowała:

W dniu 29 stycznia 2014 roku, 4-letnie obligacje Serii PA (ISIN PLGHLMC00099) na kwotę 114.520.000 PLN. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 5% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 29 stycznia 2018 roku. Obligacje są notowane na ASO GPW i ASO Bond Spot. Dnia 27 czerwca 2016r. Spółka wykupiła 1.325 sztuk obligacji serii PA o łącznej wartości nominalnej 13.250.000 zł. Dnia 28 grudnia 2017r. Spółka wykupiła 7.000 sztuk obligacji serii PA o łącznej wartości 70.000.000 zł. Dnia 16 marca 2017r. Spółka wykupiła 72 sztuki obligacji serii PA o łącznej wartości nominalnej 720.000 PLN.

W dniu 11 kwietnia 2014 roku, obligacje o dacie wykupu przypadającej 11 lipca 2018 roku, Serii PB (ISIN PLGHLMC00107) na kwotę 120.360.000 PLN. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 5% w skali roku. Obligacje są notowane na ASO GPW i ASO BondSpot. Dnia 27 czerwca 2016r. Spółka wykupiła 160 sztuk obligacji serii PB o łącznej wartości nominalnej 1.600.000 zł. Dnia 28 grudnia 2016r. Spółka wykupiła 483 sztuki obligacji serii PB o łącznej wartości

4.830.000 zł. Dnia 16 marca 2017r. Spółka wykupiła 970 sztuk obligacji serii PB o łącznej wartości nominalnej 9.700.000 PLN.

W dniu 25 kwietnia 2014 roku, Spółka wyemitowała 4-letnie obligacje Serii H (ISIN PLGHLMC00115) na kwotę 27.170.000 PLN. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową Wibor 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,5% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 25 kwietnia 2018 roku. Dnia 27 czerwca 2016r. Spółka wykupiła 100 sztuk obligacji serii H o łącznej wartości nominalnej 100.000 zł. Obligacje są notowane na ASO GPW i ASO BondSpot. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 7 marca 2014 roku, w oparciu o stosowną uchwałę wspólnika oraz zarządu, Emitent ustanowił II program publicznych emisji obligacji w ramach którego emitent w okresie ważności prospektu emisyjnego Spółki (tj. w okresie 12 miesięcy) będzie mógł dokonywać ofert obligacji do kwoty 250.000.000 PLN. Wszystkie obligacje emitowane w ramach II programu są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Ważność Programu zakończyła się wraz z ważnością prospektu tj. 12 listopada 2015r.

W dniu 12 czerwca 2014 roku Emitent, na podstawie uchwały nr 1 Zgromadzenia Wspólników Emitenta oraz na podstawie uchwały nr 1 Zarządu Emitenta, ustanowił na okres 3 lat III Program Publicznych Emisji Obligacji, o łącznej wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych do kwoty 200.000.000 PLN. Wszystkie obligacje w ramach tego Programu zostały zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 4 lipca 2014 roku, Spółka wyemitowała 4-letnie obligacje Serii J (ISIN PLGHLMC00131) na kwotę 30.000.000 PLN. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,5% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 4 lipca 2018 roku. Obligacje są notowane na ASO GPW i ASO BondSpot. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Dnia 27 czerwca 2016r. Spółka wykupiła 1.761 sztuk obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 1.761.000 zł. Dnia 29 czerwca 2016r. Spółka wykupiła 339 sztuk obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 339.000 zł. Dnia 29 sierpnia 2016r. Spółka wykupiła 240 sztuk obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 240.000 zł. Dnia 16 marca 2017r. Spółka wykupiła 1.190 sztuk obligacji na kwotę ogółem 1.190.000 PLN.

W dniu 9 lipca 2014 roku, Spółka wyemitowała 4-letnie obligacje Serii I oznaczonej GHIEL I (ISIN PLGHLMC00123) na kwotę 30.000.000 PLN. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,5% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 9 lipca 2018 roku. Obligacje są notowane na ASO GPW i ASO BondSpot. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 16 lipca 2014 roku, Spółka wyemitowała 4-letnie obligacje Serii K oznaczonej GHIEL K (ISIN PLGHLMC00149) na kwotę 11.240.000 PLN. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 4,5% w skali roku. Kupon, za wyjątkiem pierwszego okresu odsetkowego, jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 9 lipca 2018 roku. Obligacje są notowane na ASO GPW i ASO BondSpot. Dnia 28 grudnia 2016r. Spółka wykupiła 30 sztuk obligacji serii K na łączną kwotę 300.000 zł. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W ramach III programu publicznych emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej obligacji wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych do kwoty 200.000.000 PLN, Spółka wyemitowała w dniu 15 lipca 2014 roku 4-letnie obligacje Serii PC (ISIN PLGHLMC00156) na kwotę 30.800.000 PLN. Obligacje są oprocentowane w oparciu o zmienną stopę procentową WIBOR 6-miesięczny powiększony o marżę w wysokości 5% w skali roku. Kupon jest płatny w okresach półrocznych, a data wykupu obligacji została określona na dzień 16 lipca 2018 roku. Obligacje są notowane na ASO GPW i ASO BondSpot. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Dnia 27 czerwca 2016r. Spółka wykupiła 14 sztuk obligacji serii PC o łącznej wartości nominalnej 1.400.000 zł. Dnia 28 grudnia 2016r. Spółka wykupiła 67 sztuk obligacji serii PC o łącznej wartości nominalnej 6.700.000 zł. Dnia 16 marca 2017r. Spółka wykupiła 24 sztuki obligacji serii PC na kwotę ogółem 2.400.000 PLN.

Spółka w dniu 26 sierpnia 2014 roku w oparciu o Uchwałę Nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 26 maja 2014 r. oraz Uchwałę Nr 1 Zarządu z dnia 4 sierpnia 2014 r. wyemitowała na okres 3 lat 3.778 obligacji serii PD oznaczonych kodem ISIN PLGHLMC00164o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 37.780.000 zł z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4,75% z terminem wykupu na 27 listopada 2017. Dnia 28 grudnia 2016r. Spółka wykupiła 500 sztuk obligacji serii PD o łącznej wartości nominalnej 5.000.000 zł. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 4 września 2014 roku zostały podjęte Uchwała Zarządu i odpowiednio Uchwała Wspólników Spółki w sprawie emisji obligacji serii EA o łącznej wartości nominalnej do 20.000.000 EUR (dwadzieścia milionów euro) w ramach III Programu Publicznych Emisji Obligacji. Spółka w dniu 30 września 2014 wyemitowała 6.320 sztuk obligacji w eur o wartości nominalnej 1.000 eur każda i ogółem na kwotę 6.320.000 eur z oprocentowaniem zmiennym EURIBOR 6m plus marża 4,3% na okres 4 lat z terminem wykupu dnia 28 września 2018r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 7 listopada 2014 r. prospekt emisyjny Spółki został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego, tym samym umożliwiając Spółce emisję obligacji do Inwestorów Indywidualnych. Prospekt jest publicznie dostępny na stronie internetowej: <http://ghelamco.com/site/w/investor-relations-poland.html>).

W dniu 23 grudnia 2014r. w ramach II-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 500.000 sztuk obligacji serii PPA o wartości nominalnej 100 zł każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 3,5%, skierowanych do Inwestorów Indywidualnych, na kwotę ogółem 50.000.000 zł, na okres 4,5 letni z terminem wykupu 16 czerwca 2019r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Dnia 29 sierpnia 2016r. Spółka wykupiła 125.361 sztuk obligacji serii PPA o łącznej wartości nominalnej 12.536.100 zł.

W dniu 22 maja 2015r. w ramach III-go Publicznego Programu Emisji, zgodnie z zawartą przez Spółkę umową programową z dnia 12 czerwca 2014 r., Spółka wyemitowała 5.000 sztuk obligacji serii PE o wartości nominalnej 10.000 zł każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4,5%, skierowanych do Inwestorów Instytucjonalnych, na kwotę ogółem 50.000.000 zł, na okres 4letni z terminem wykupu 22 maja 2019r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta. Dnia 28 grudnia 2016r. Spółka wykupiła 201.000 sztuk obligacji serii PE o łącznej wartości nominalnej 20.100.000 zł. Dnia 16 marca 2017 r. Spółka wykupiła 291 sztuk obligacji serii PE na kwotę ogółem 2.910.000 PLN.

W dniu 23 czerwca 2015r. w ramach II-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 500.000 sztuk obligacji serii PPB o wartości nominalnej 100 zł każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4%, skierowanych do Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych, na kwotę ogółem 50.000.000 zł, na okres 4letni z terminem wykupu 16 czerwca 2019r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 30 czerwca 2015r. w ramach II-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 300.000 sztuk obligacji serii PPC o wartości nominalnej 100 zł każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4%, skierowanych do Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych, na kwotę ogółem 30.000.000 zł, na okres 4letni z terminem wykupu 16 czerwca 2019r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 4 listopada 2015r. w ramach II-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 500.000 sztuk obligacji serii PPD o wartości nominalnej 100 zł każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4%, skierowanych do Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych, na kwotę ogółem 50.000.000 zł, na okres 4letni z terminem wykupu 4 listopada 2019r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 29 stycznia 2016r. KNF (Komisja Nadzoru Finansowego) zatwierdziła Prospekt emisyjny podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach IV Programu emisji Obligacji do kwoty 350.000.000 PLN. Prospekt, został opublikowany na stronie internetowej (<http://ghelamco.com/site/pl/pl/investor-relations-poland.html>).

W dniu 30 marca 2016r. w ramach IV-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 500.000 sztuk obligacji serii PPE o wartości nominalnej 100 PLN każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4% skierowanych do Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych na kwotę ogółem 50.000.000 zł, na okres 4-letni z terminem wykupu 30 marca 2020r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 7 kwietnia 2016r. w ramach IV-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 300.000 sztuk obligacji serii PPF o wartości nominalnej 100 PLN każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4% skierowanych do Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych na kwotę ogółem 30.000.000 zł, na okres 4-letni z terminem wykupu 30 marca 2020r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 27 kwietnia 2016r. w ramach IV-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 500.000 sztuk obligacji serii PPG o wartości nominalnej 100 PLN każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4% skierowanych do Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych na kwotę ogółem 50.000.000 zł, na okres 4-letni z terminem wykupu 30 marca 2020r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 14 lipca 2016r. w ramach IV-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 300.000 sztuk obligacji serii PPH o wartości nominalnej 100 PLN każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4% skierowanych do Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych na kwotę ogółem 30.000.000 zł, na okres 4-letni z terminem wykupu 14 lipca 2020r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 27 lipca 2016r. w ramach IV-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 500.000 sztuk obligacji serii PPE o wartości nominalnej 100 PLN każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4% skierowanych do Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych na kwotę ogółem 50.000.000 zł, na okres 4-letni z terminem wykupu 14 lipca 2020r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 27 października 2016r. w ramach IV-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 200.000 sztuk obligacji serii PPJ o wartości nominalnej 100 PLN każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4% skierowanych do Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych na kwotę ogółem 20.000.000 zł, na okres 4-letni z terminem wykupu 27 października 2020r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 9 grudnia 2016r. w ramach IV-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 250.000 sztuk obligacji serii PPK o wartości nominalnej 100 PLN każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4% skierowanych do Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych na kwotę ogółem 25.000.000 zł, na okres 4-letni z terminem wykupu 9 grudnia 2020r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 9 grudnia 2016r. w ramach IV-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 350.000 sztuk obligacji serii PPL o wartości nominalnej 100 PLN każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4% skierowanych do Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych na kwotę ogółem 35.000.000 zł, na okres 4-letni z terminem wykupu 9 grudnia 2020r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

Dnia 13 grudnia 2016r. została podjęta uchwała jedyne go wspólnika Emitenta tj. Granbero Holdings Limited, w sprawie ustanowienia przez Emitenta V programu emisji obligacji w ramach którego Spółka może dokonywać wielokrotnych emisji obligacji do maksymalnej łącznej wartości nominalnej wyemitowanych w ramach Programu i niewykupionych obligacji w wysokości 400.000.000 zł.

W dniu 28 grudnia 2016r. w ramach V-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 115.200 sztuk obligacji serii PF o wartości nominalnej 1000 PLN każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4,3% skierowanych do Inwestorów Instytucjonalnych na kwotę ogółem 115.200.000 zł, na okres 5-letni z terminem wykupu 28 grudnia 2021r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

W dniu 16 marca 2017r. w ramach V-go Publicznego Programu Emisji Spółka wyemitowała 147 854 sztuk obligacji serii PG o wartości nominalnej 1000 PLN każda, z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 4,3% skierowanych do Inwestorów Instytucjonalnych na kwotę ogółem 147.854.000 zł, na okres 5-letni z terminem wykupu 16 marca 2022r. Obligacje są zabezpieczone poręczeniem udzielonym przez Gwaranta.

Wykup i umorzenia obligacji własnych ujętych w bilansie na 30.06.2017 lub na 31.12.2016:

W dniu 27 czerwca 2016 roku Emitent nabył oraz umorzył:

- 1 325 sztuk obligacji serii PA - o wartości nominalnej 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 13.250.000 zł (trzynaście milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy zł).
- 160 sztuk obligacji serii PB - o wartości nominalnej 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 1.600.000 zł (milion sześćset tysięcy złotych).
- 14 sztuk obligacji serii PC - o wartości nominalnej 100.000 zł (sto tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 1.400.000 zł (milion czterysta tysięcy złotych).
- 1 761 sztuk obligacji na serii J - o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 1.761.000 zł (milion siedemset sześćdziesiąt jeden tysięcy złotych).
- 100 sztuk obligacji serii H - o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 100.000 zł (sto tysięcy złotych).

W dniu 29 czerwca 2016 roku Emitent nabył oraz umorzył:

- 339 sztuk obligacji na serii J - o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 339.000 zł (trzysta trzydzieści dziewięć tysięcy złotych).

W dniu 12 lipca 2016 doszło do wykupu obligacji trzyletnich Serii E o łącznej wartości nominalnej 20.000.000 zł, o wartości nominalnej 100000 zł każda z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 5% i terminem wykupu 12 lipca 2016 roku.

W dniu 12 sierpnia 2016 doszło do wykupu obligacji trzyletnich Serii F o łącznej wartości nominalnej 9.200.000 zł, o wartości nominalnej 100.000 zł każda z oprocentowaniem zmiennym WIBOR 6m plus marża 5% i terminem wykupu 12 sierpnia 2016 roku.

W dniu 29 sierpnia 2016 roku Spółka nabyła oraz umorzyła:

125 361 sztuk obligacji serii PPA o wartości nominalnej 100 zł każda i łącznej wartości nominalnej 12.536.100 zł (słownie: dwanaście milionów pięćset trzydzieści sześć tysięcy sto złotych),

240 sztuk obligacji serii J o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 240.000 zł (słownie: dwieście czterdzieści tysięcy złotych)

W dniu 28 grudnia 2016 roku Spółka nabyła oraz umorzyła:

- 7 000 sztuk obligacji serii PA o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 70.000.000 zł (słownie: siedemdziesiąt milionów sto złotych),
- 483 sztuk obligacji serii PB - o wartości nominalnej 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 4.830.000 zł (cztery miliony osiemset trzydzieści tysięcy złotych).
- 67 sztuk obligacji serii PC - o wartości nominalnej 100.000 zł (sto tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 6.700.000 zł (sześć milionów siedemset tysięcy złotych).
- 30 sztuk obligacji na serii K - o wartości nominalnej 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 300.000 zł (trzysta tysięcy złotych).

- 500 sztuk obligacji serii PD - o wartości nominalnej 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 5.000.000 zł (pięć milionów złotych).
- 2 010 sztuk obligacji serii PE - o wartości nominalnej 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 20.100.000 zł (dwadzieścia milionów sto tysięcy złotych).

W dniu 16 marca 2017 roku Spółka nabyła oraz umorzyła:

- 72 sztuki obligacji serii PA o wartości nominalnej 10.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 720.000 zł (słownie: siedemset dwadzieścia tysięcy złotych),
- 970 sztuk obligacji serii PB - o wartości nominalnej 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 9.700.000 zł (dziewięć milionów siedemset tysięcy złotych).
- 24 sztuki obligacji serii PC - o wartości nominalnej 100.000 zł (sto tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 2.400.000 zł (dwa miliony czterysta tysięcy złotych).
- 1.190 sztuk obligacji na serii J - o wartości nominalnej 1.000 zł (tysiąc złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 1.190.000 zł (jeden milion sto dziewięćdziesiąt tysięcy złotych).
- 291 sztuk obligacji serii PE - o wartości nominalnej 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 2.910.000 zł (dwa miliony dziewięćset dziesięć tysięcy złotych).

14. Rezerwy

| Stan na: | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| | <i>PLN'000</i> | <i>PLN'000</i> |
| Rezerwy na koszty gwarancji udziałowca dot. wyemitowanych obligacji | 4 382 | 3 796 |
| Pozostałe rezerwy na koszty | 0 | 231 |
| Rezerwy krótkoterminowe | 4 382 | 4 027 |
| Rezerwy długoterminowe | - | - |
| Rezerwy ogółem: | 4 382 | 4 027 |

15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

| Stan na: | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| | <i>PLN'000</i> | <i>PLN'000</i> |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania | 11 | 40 |
| | 11 | 40 |

16. Transakcje z jednostkami powiązanymi

Przychody z tytułu odsetek od obligacji

| Spółka powiązana / Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony: | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|--|--------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Erato Sp. z o.o. | 14 | 19 |
| Oaken Sp. z o.o. Pattina S.K.A. | 10 | -32 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Unique S.K.A. | 0 | 11 |
| Prima Bud Sp. z o.o. | 22 | 30 |
| Ghelamco GP 8 Sp. z o.o. Dahlia S.K.A. | 562 | 1 541 |
| Tilia Bis Sp.z o.o. | 1 | 2 |
| Ghelamco GP 1 Sp z.o.o.Port Żerański S.K.A. | 233 | 332 |
| Ghelamco GP 5 Sp.z o.o. Foksal S.K.A. | 607 | 927 |
| Ghelamco GP 3 Sp.z o.o. Grzybowska 77 S.K. | 0 | 80 |
| Warsaw Spire Sp z o.o S.K. | 0 | 5 229 |
| Ghelamco GP 11 Sp.z o.o. The Hub S.K.A. | 437 | 636 |
| Ghelamco GP 5 Sp. z o.o. SBP S.K.A. | 873 | 1 281 |
| Ghelamco GP 1 Sp z o.o.Vogla S.K.A. | 299 | 424 |
| Ghelamco GP 9 Sp. z o.o. Sobieski Towers S.K. | 1 017 | 1 346 |
| Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. Wronia S.K.A. | 795 | 1 241 |
| Ghelamco GP 7 Sp. z o.o. Postępu S.K.A. | 736 | 1 030 |
| Ghelamco GP 1 Sp.z o.o. Konstancin S.K.A. | 62 | 82 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Matejki S.K.A. | 11 | 16 |
| Ghelamco GP 3 Sp.z o.o. Isola S.K.A. | 160 | 229 |
| Octon Sp. z o.o.PIB S.K.A. | 0 | 0 |
| Razem przychody z tytułu odsetek od obligacji | 5 839 | 14 424 |
| Wycena efektywną stopą procentową | 859 | |
| RAZEM: | 6 698 | 14 424 |

Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek

| Spółka powiązana / Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony: | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|--|---------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Ghelamco GP 2 Sp z o.o. Proof S.K. | 0 | 1 110 |
| Warsaw Spire Sp z o.o S.K. | 10 832 | 3 654 |
| Warsaw Spire Sp.z o.o. Pl. Europejski 1 S.K.A. | 1 093 | 0 |
| Warsaw Spire Sp.z o.o. Pl. Europejski 2 S.K.A. | 351 | 0 |
| Warsaw Spire Sp.z o.o. Pl. Europejski 6 S.K.A. | 265 | 0 |
| Ghelamco GP 11 Sp.z o.o. The Hub S.K.A. | 5 317 | 3 359 |
| Ghelamco GP 8 Sp.z o.o. Dahlia S.K.A. | 1 389 | 1 682 |
| Octon Sp.z o.o. PIB S.K.A. | 3 | 2 |
| Ghelamco GP 3 Sp.z o.o. Grzybowska 77 S.K.A | 0 | 48 |
| Erato Sp.z o.o. | 237 | 227 |
| Oaken Sp.z o.o. Pattina S.K.A. | 173 | 138 |
| Ghelamco GP 3 Sp. z o.o. Isola S.K.A. | 1 915 | 1 |
| Ghelamco GP 1 Sp.z o.o.Matejki S.K.A. | 163 | 182 |
| Tilia Bis Sp. z o.o. | 677 | 751 |
| Ghelamco GP 3 Sp.z o.o. Wronia S.K.A. | 1 185 | 1 066 |
| Ghelamco GP5 Sp. z o.o. SBP S.K.A. | 290 | 94 |
| Ghelamco GP 5 Sp. z o.o. FOKSAL S.K.A. | 966 | 120 |
| Ghelamco Warsaw Spire WS S.K.A. | 102 | 609 |
| Prima Bud Sp. z o.o. | 102 | 84 |
| Ghelamco GP 7 Sp.z o.o. Postępu S.K.A. | 330 | 149 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o .Unique S.K.A. | 468 | 569 |
| Ghelamco GP 1 Sp.z o.o.Vogla S.K.A. | 661 | 649 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Konstancin S.K.A. | 593 | 627 |
| Ghelamco GP1 Sp.z o.o.Port Żerański S.K.A. | 78 | 83 |
| Ghelamco GP 10 Sp.z o.o. Sigma S.K.A. | 954 | 391 |
| Ghelamco GP 9 Sp z o.o. Sobieski Towers S.K. | 366 | 254 |
| Ghelamco GP 1 Sp.z o.o. BETA S.K.A. | 7 | 10 |
| Ghelamco Nowa Formiernia Sp.z o.o. | 1 101 | 1 139 |
| Ghelamco GP 1 Sp.z o.o. Tarima S.K.A. | 0 | 54 |
| Ghelamco GP 2 Sp.z o.o.Synergy S.K.A. | 217 | 69 |
| Ghelamco GP1 Sp.z o.o. CANNA S.K.A. | 358 | 64 |
| Ollay Sp.z o.o. Market S.K.A. | 0 | 0 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Azira S.K.A. | 653 | 0 |
| Apollo Invest Sp.z o.o. | 73 | 0 |
| Razem przychody z tytułu odsetek od pożyczek | 30 846 | 17 185 |
| Wycena efektywną stopą procentową | -1 333 | |
| RAZEM: | 29 513 | 17 185 |

Przychody od jednostek powiązanych z uwzględnieniem wyceny

| Rodzaj przychodu \ Za okres kolejnych 6-ciu miesięcy zakończony: | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|--|---------------|---------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Przychody z tytułu odsetek od obligacji | 5 839 | 14 424 |
| Przychody z tyt.odsetek od udzielonych pożyczek | 30 846 | 17 185 |
| Wycena efektywną stopą procentową | -474 | 5 934 |
| Przychody odsetkowe ujęte w wyniku | 36 211 | 37 543 |

Należności z tytułu pożyczek (kapitał + odsetki) od jednostek powiązanych

| Nazwa spółki powiązanej / Stan na: | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Ghelamco GP 5 Sp.z o.o. The Hub S.K.A | 170 643 | 115 384 |
| Ghelamco GP 8 Sp.z o.o. Dahlia S.K.A. | 36 567 | 48 486 |
| Octon Sp.z.o.o.PIB S.K.A. | 70 | 68 |
| Erato Sp.z o.o. | 6 409 | 6 101 |
| Oaken Sp. z o.o. Pattina S.K.A. | 4 532 | 4 359 |
| Ghelamco GP 3 Sp.zo.o. Isola S.K.A. | 47 666 | 45 751 |
| Ghelamco GP 1 Sp z o.o. Matejki S.K.A. | 0 | 4 586 |
| Tilia Bis Sp.z o.o. | 17 840 | 17 003 |
| Ghelamco GP 3 Sp.zoo Wronia S.K.A. | 31 691 | 30 903 |
| Ghelamco GP 5 Sp.z o.o.SBP S.K.A | 7 615 | 6 745 |
| Ghelamco GP 5 Sp.z o.o. Foksal S.K.A. | 52 117 | 14 446 |
| Warsaw Spire Sp z o.o S.K. | 0 | 288 627 |
| Warsaw Spire Sp.z o.o. Pl. Europejski 1 S.K.A. | 219 378 | 0 |
| Warsaw Spire Sp.z o.o. Pl. Europejski 2 S.K.A. | 69 642 | 0 |
| Warsaw Spire Sp.z o.o. Pl. Europejski 6 S.K.A. | 52 835 | 0 |
| Prima Bud Sp.z o.o. | 2 713 | 2 592 |
| Ghelamco GP 7 Sp.zoo Postępu S.K.A. | 8 579 | 7 850 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o .Unique S.K.A. | 10 919 | 13 982 |
| Ghelamco GP 1 Spz.o.o.Vogla S.K.A. | 18 256 | 17 004 |
| Ghelamco GP 1 Sp.z o.o. Konstancin S.K.A. | 14 660 | 1 910 |
| Ghelamco GP 1 Sp z o.o. Port Żerański S.K.A. | 2 127 | 2 048 |
| Ghelamco GP 10 Sp.zoo Sigma S.K.A. | 35 698 | 7 974 |
| Ghelamco GP 9 Sp. z o.o. Sobieski Towers S.K. | 9 772 | 9 145 |
| Ghelamco GP 1 Sp.zoo BETA S.K.A. | 181 | 175 |
| Ghelamco Nowa Formiernia Sp.z o.o. | 29 250 | 26 497 |
| Ghelamco GP 1 Sp.zoo Azira S.K.A. | 27 969 | 25 700 |
| Ghelamco GP 1 Sp.zoo Canna S.K.A. | 10 040 | 7 992 |
| Ghelamco GP 2 Sp.z o.o.Synergy S.K.A. | 6 105 | 4 787 |
| Apollo Invest Sp.z o.o. | 4 813 | 0 |
| RAZEM: | 898 087 | 710 115 |
| Wycena wg efektywnej stopy procentowej: | -9 896 | -8 563 |
| Należności z tytułu obligacji ujęte w bilansie: | 888 191 | 701 552 |

Należności z tytułu objętych obligacji (kapitał + odsetki) od jednostek powiązanych

| Nazwa spółki powiązanej / Stan na: | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| | PLN'000 | PLN'000 |
| Erato Sp.z o.o. | 419 | 406 |
| Oaken Sp. z o.o. Pattina S.K.A. | 324 | 313 |
| Prima Bud Sp.z o.o. | 677 | 656 |
| Ghelamco GP 8 Sp.z o.o. Dahlia S.K.A. | 17 713 | 17 151 |
| Tilia Bis Sp. z o.o. | 38 | 37 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o.Port Żerański S.K.A. | 7 102 | 6 869 |
| Ghelamco GP 5 Sp.z o.o. Foksal S.K.A. | 0 | 20 142 |
| Ghelamco GP 5 Sp. z o.o. The Hub S.K.A | 0 | 13 860 |
| Ghelamco GP 5 Sp. z o.o. SBP S.K.A | 28 467 | 27 594 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o.Vogla S.K.A. | 9 160 | 8 861 |
| Ghelamco GP 9 Sp. z o.o. Sobieski Towers S.K. | 32 430 | 31 413 |
| Ghelamco GP 3 Sp.z o.o. Wronia S.K.A. | 24 722 | 24 822 |
| Ghelamco GP 7 Sp.z o.o. Postępu S.K.A. | 22 410 | 21 673 |
| Ghelamco GP 1 Sp. z o.o. Konstancin S.K.A. | 1 997 | 1 934 |
| Ghelamco GP 1 Sp.z o.o. Matejki S.K.A. | 0 | 322 |
| Ghelamco GP 3 Sp.z o.o. Isola S.K.A. | 4 804 | 4 643 |
| Octon Sp.z o.o.PIB S.K.A. | 12 | 12 |
| RAZEM: | 150 275 | 180 708 |
| Wycena wg efektywnej stopy procentowej: | -6 148 | -7 007 |
| Należności z tytułu obligacji ujęte w bilansie: | 144 127 | 173 701 |

W Spółce na dzień 30 czerwca 2017 nie wystąpiły zobowiązania i należności powiązane, z wyjątkiem należności z tytułu objętych obligacji oraz udzielonych pożyczek, wskazanych w tabelkach w tej nocie oraz w nocie nr 9. Wszystkie transakcje z podmiotami powiązаныmi są zawierane na warunkach rynkowych.

17. Instrumenty finansowe

17.1. Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Jednostka zarządza kapitałem by zagwarantować zdolność do kontynuowania działalności dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania jednostki nie zmieniła się od 2014 roku.

Struktura kapitałowa jednostki obejmuje zadłużenie, na które składają się wyemitowane obligacje (ujawnione w nocie nr 13, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał jednostki, w tym kapitał podstawowy, kapitały rezerwowe i zysk zatrzymany (ujawnione odpowiednio w Notach od 10 do 12).

Tak jak inne jednostki z branży, Spółka monitoruje kapitał przy pomocy wskaźnika zadłużenia. Wskaźnik ten oblicza się jako stosunek zadłużenia netto do łącznej wartości kapitału. Zadłużenie netto oblicza się jako sumę zobowiązań (obejmujących wyemitowane obligacje, zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania wykazane w bilansie) pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Łączna wartość kapitału oblicza się jako kapitał własny wykazany w bilansie.

17.1.1. Wskaźnik dźwigni finansowej

Wskaźnik dźwigni finansowej na 30 czerwca 2017 kształtuje się następująco:

| | Stan na: | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
|---|----------|------------|------------|
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| Zadłużenie (i) | | 1 052 644 | 919 064 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | 70 877 | 93 374 |
| Zadłużenie netto | | 981 767 | 825 690 |
| Kapitał własny (ii) | | 44 552 | 44 364 |
| Stosunek zadłużenia netto do kapitału własnego | | 22 | 19 |

(i) Zadłużenie rozumiane jest jako zadłużenie długo- i krótkoterminowe, z wyłączeniem instrumentów pochodnych oraz kontraktów gwarancji finansowych.

(ii) Kapitał własny obejmuje kapitał wykazany w sprawozdaniu z pozycji finansowej

17.2. Kategorie instrumentów finansowych

| | Stan na: | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
|--|----------|------------|------------|
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| Aktywa finansowe | | 1 103 194 | 968 629 |
| Środki pieniężne | | 70 877 | 93 374 |
| obligacje skupione i udzielone pożyczki | | 1 032 317 | 875 255 |
| Zobowiązania finansowe | | 1 059 289 | 925 179 |
| Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu | | 1 052 633 | 919 024 |
| Pozostałe zobowiązania | | 6 656 | 6 155 |

17.3. Cele zarządzania ryzykiem finansowym

Zarząd Spółki koordynuje dostęp do rynków finansowych, monitoruje i zarządza ryzykiem finansowym związanym z działalnością jednostki za pomocą wewnętrznych raportów dotyczących ryzyka, zawierających analizę zaangażowania w podziale na stopień i wielkość ryzyka. Rodzaje ryzyka obejmują ryzyko rynkowe (w tym walutowe, stopy procentowej i inne rodzaje ryzyka cenowego), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z instrumentów finansowych Spółki obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko kredytowe. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

17.4. Ryzyko rynkowe

Działalność jednostki wiąże się z ekspozycją na ryzyko finansowe zmian kursów walut (patrz nota 17.5.1) i stóp procentowych (patrz Nota 17.5.2). Jednostka zarządza ryzykiem kursowym i stóp procentowych, poprzez działania z zakresu tak zwanego hedgingu naturalnego obejmujące:

- inwestowanie w aktywa finansowe generujące przychody odsetkowe w oparciu o tę samą bazową stopę zmienną, w oparciu o którą kalkulowane są odsetki stanowiące koszt finansowania pozyskiwanego przez Spółkę na rynku w celu obniżenia ryzyka wynikającego ze zmian stóp procentowych;
- inwestowanie w aktywa finansowe denominowane w tej samej walucie, w której denominowane są zobowiązania finansowe Spółki w celu obniżenia ryzyka wynikającego ze zmian kursów walut.

Narażenie jednostki na ryzyko rynkowe ani sposób jego pomiaru i zarządzania nim nie uległy zmianie.

17.5. Zarządzanie ryzykiem walutowym

Jednostka zawiera transakcje denominowane w walutach obcych w ograniczonym zakresie. Na koniec czerwca 2017 spółka posiadała zobowiązania z tytułu emisji obligacji w eur oraz należności z tytułu udzielonych pożyczek oraz objęcia emisji obligacji w eur. Wartość bilansowa aktywów oraz zobowiązań jednostki denominowanych w walutach obcych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

| Należności, zobowiązania, środki na rachunkach bankowych | Stan na: 2017-06-30 | | Stan na: 2016-12-31 | |
|--|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | EUR'000 | PLN'000 | EUR'000 | PLN'000 |
| Należności powiązane dewizowe | 1 482 | 6 264 | 695 | 3 074 |
| Środki pieniężne na rachunkach dewizowych | 548 | 2 316 | 1 225 | 5 418 |
| RAZEM | 2 030 | 8 580 | 1 920 | 8 492 |
| Zobowiązania niepowiązane dewizowe | 6 385 | 26 985 | 6 385 | 28 249 |
| RAZEM | 6 385 | 26 985 | 6 385 | 28 249 |

17.5.1. Wrażliwość na ryzyko walutowe

Przedstawione poniżej analizy wrażliwości oparto o stopień narażenia na ryzyko wahań kursów należności i zobowiązań denominowanych w euro na dzień bilansowy. W przypadku zobowiązań i aktywów denominowanych w walutach obcych zakłada się na potrzeby analizy, że kwota zobowiązań i aktywów niespłaconych na dzień bilansowy była niezapłacona przez cały rok.

Gdyby kursy walutowe były o 0,5 punktu procentowego wyższe/niższe, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to zysk jednostki za okres zakończony 30 czerwca 2017 r. zmniejszył się/zwiększył o 22 tys. PLN. Zmianę tę spowodowałyby zmiana wyceny obligacji serii EA oraz wycena obligacji emitowanych przez spółki celowe w euro, objętych przez Spółkę.

17.5.2. Zarządzanie ryzykiem stóp procentowych

Jednostka jest narażona na ryzyko stóp procentowych, ponieważ powiązane z nią podmioty pożyczają od niej środki oprocentowane według stóp zmiennych. Ponadto jednostka pozyskuje finansowanie z rynku oprocentowane również według stóp zmiennych. Jednostka zarządza tym ryzykiem utrzymując odpowiednią proporcję obligacji wyemitowanych oraz nabytych od innych podmiotów oprocentowanych według tych samych stóp zmiennych.

Narażenie jednostki na ryzyko stóp procentowych związane z aktywami i zobowiązaniami finansowymi omówiono szczegółowo w części noty poświęconej zarządzaniu ryzykiem płynności.

17.5.3. Wrażliwość na wahania stóp procentowych

Przedstawione poniżej analizy wrażliwości oparto o stopień narażenia na ryzyko stóp procentowych instrumentów finansowych na dzień bilansowy. W przypadku zobowiązań i aktywów o oprocentowaniu zmiennym zakłada się na potrzeby analizy, że kwota zobowiązań i aktywów niespłaconych na dzień bilansowy była niezapłacona przez cały rok. W sprawozdaniach wewnętrznych dotyczących ryzyka stopy procentowej dla kluczowych członków kierownictwa wykorzystuje się wahania w górę i w dół o 2 punkty procentowe, co odzwierciedla ocenę kierownictwa dotyczącą prawdopodobnej zmiany stóp procentowych.

Gdyby stopy procentowe były o 2 punkty procentowe wyższe/niższe, a wszystkie inne zmienne zachowały stałą wartość, to zysk jednostki za okres zakończony 30 czerwiec 2017 r. zmniejszył się/zwiększył o 1.207 tys. PLN (na 30 czerwiec 2016 r. zmniejszenie/zwiększenie o 849 tys. PLN). Zmianę tę spowodowałyby przede wszystkim narażenia jednostki na ryzyko zmiennego oprocentowania wyemitowanych i nabytych obligacji oraz udzielonych pożyczek.

17.6. Zarządzanie ryzykiem kredytowym

Ryzyko kredytowe oznacza ryzyko, że kontrahent nie dopełni zobowiązań umownych, w wyniku czego jednostka poniesie straty finansowe. Jednostka dokonuje transakcji wyłącznie z jednostkami powiązаныmi, kontrolowanymi przez udziałowca Spółki Granbero Holdings Limited.

Zasadniczą część majątku Emitenta składa się z wierzytelności wobec spółek projektowych i innych podmiotów z Grupy Granbero, w szczególności z tytułu obligacji spółek projektowych objętych przez Emitenta. Spółka pozostaje tym samym narażona w zakresie na wszelkie ryzyka, na które narażone są inne podmioty wchodzące w skład Grupy Granbero, w tym Spółki Projektowe.

Spółki projektowe są finansowane w pierwszej kolejności przez samodzielnie zaciągane kredyty bankowe, które są m.in. zabezpieczane na majątku spółek projektowych, w tym na nieruchomościach, oraz na udziałach w Spółkach Projektowych. W drugiej kolejności, spółki projektowe są finansowane obligacjami spółek projektowych obejmowanymi przez Spółkę, a także pożyczkami udzielanymi przez inne podmioty. W razie niewypłacalności spółek projektowych ich majątek zostanie w pierwszej kolejności zajęty przez wierzycieli dysponujących zabezpieczeniem rzeczowym na majątku spółek projektowych lub na ich udziałach. Narażenie jednostki na ryzyko wiarygodności kredytowej spółek projektowych jest stale monitorowane, a zagregowaną wartość zawartych transakcji rozkłada się w sposób zapewniający koncentrację aktywów zaangażowanych w poszczególne podmioty z Grupy Granbero na poziomie nie przekraczającym 20% łącznych aktywów Spółki.

17.6.1. Zabezpieczenie ryzyka kredytowego

Jednostka nie posiada zabezpieczenia ryzyka kredytowego związanego z aktywami finansowymi.

17.6.2. Ryzyko koncentracji

W zakresie dysponowania aktywami finansowymi w postaci nabytych obligacji od Spółek Projektowych oraz udzielonych pożyczek Spółkom Projektowym, Spółka ocenia ryzyko ich koncentracji jako niewielkie w związku z wysokim poziomem dywersyfikacji ich portfela, o którym mowa także w pkt. 17.6.

W zakresie dysponowania aktywami finansowymi w postaci depozytów, Spółka ocenia ryzyko koncentracji jako wysokie w związku z posiadaniem depozytów pieniężnych o znacznej wartości tylko w jednej instytucji finansowej - Banku Pekao S.A.

17.7. Zarządzanie ryzykiem płynności

Ostateczną odpowiedzialność za zarządzanie ryzykiem płynności ponosi zarząd, który opracował odpowiedni system służący do zarządzania krótko-, średnio- i długoterminowymi wymogami dotyczącymi finansowania i zarządzania płynnością. Zarządzanie ryzykiem płynności w jednostce ma formę utrzymywania odpowiedniego poziomu kapitału rezerwowego, dostępu do środków finansowych zapewnionych przez grupę kapitałową, do której Spółka należy, ciągłego monitoringu prognozowanych i faktycznych przepływów pieniężnych oraz dopasowywania profili zapadalności aktywów i wymagalności zobowiązań finansowych.

17.7.1. Tabele ryzyka płynności i stopy procentowej

Poniższe tabele przedstawiają umowne terminy wymagalności niepo pochodnych zobowiązań finansowych z uzgodnionymi terminami spłaty. Opracowano je w oparciu o niezdy skontowane przepływy pieniężne ze zobowiązań finansowych na najwcześniejszy wymagany termin spłaty. Obejmują przepływy pieniężne zarówno z odsetek, jak i z kapitału. W przypadku zmiennych stóp procentowych kwotę niezdy skontowaną obliczono na podstawie stopy procentowej aktualnej na koniec okresu sprawozdawczego. Termin wymagalności wyznaczono na podstawie umownego terminu zapadalności instrumentu.

| Zapadalność | * | Poniżej 1 miesiąca | od 1 mies. do 3 m-cy | od 3 mies. do 1 roku | od 1 roku do 5 lat | Ponad 5 lat | Razem |
|--|------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| | % | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| Stan na 30 czerwca 2017 r. | | | | | | | |
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | 6,05 | 9 651 | 8 908 | 134 698 | 1 084 932 | - | 1 238 189 |
| | | 9 651 | 8 908 | 134 698 | 1 084 932 | - | 1 238 189 |
| Stan na 31 grudnia 2016 r. | | | | | | | |
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | 6,05 | 10 168 | 4 301 | 74 206 | 1 004 166 | - | 1 092 842 |
| | | 10 168 | 4 301 | 74 206 | 1 004 166 | - | 1 092 842 |

*Średnia ważona efektywnej stopy procentowej

Poniższa tabela przedstawia prognozowane terminy zapadalności aktywów finansowych jednostki niebędących instrumentami pochodnymi. Opracowano ją w oparciu o niezdy skontowane kwoty zapadalności aktywów finansowych z uwzględnieniem należnych odsetek. Uwzględnienie informacji o aktywach finansowych niebędących instrumentami pochodnymi jest niezbędnym warunkiem zrozumienia zasad zarządzania ryzykiem płynności jednostki obliczanym na podstawie wartości netto aktywów i zobowiązań.

| Zapadalność: | * | Poniżej 1 miesiąca | od 1 mies. do 3 m-cy | od 3 mies. do 1 roku | od 1 roku do 5 lat | Ponad 5 lat | Razem |
|--|------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| | % | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 | PLN'000 |
| Stan na 30 czerwca 2017 r. | | | | | | | |
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | 8,75 | - | 346 510 | 107 463 | 323 960 | 583 845 | 1 361 778 |
| | | 0 | 346 510 | 107 463 | 323 960 | 583 845 | 1 361 778 |
| Stan na 31 grudnia 2016 r. | | | | | | | |
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | 9,81 | 0 | - | 10 260 | 495 489 | 817 474 | 1 323 222 |
| | | 0 | - | 10 260 | 495 489 | 817 474 | 1 323 222 |

*Średnia ważona efektywnej stopy procentowej

17.8. Wycena w wartości godziwej

Niniejsza nota przedstawia informacje dotyczące sposobu określania wartości godziwej różnych aktywów i zobowiązań finansowych przez jednostkę.

17.8.1. Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych jednostki, które nie są wyceniane na bieżąco w wartości godziwej

Z wyjątkiem informacji podanych w tabeli, zdaniem zarządu, wartości bilansowe aktywów i zobowiązań finansowych ujętych w sprawozdaniu finansowym są przybliżeniem ich wartości godziwej.

| Opis | Stan na: 2017-06-30 | | | Stan na: 2016-12-31 | | |
|---|------------------------------|----------------------------|--------|------------------------------|----------------------------|--------|
| | Wartość bilansowa PLN'000 | Wartość godziwa PLN'000 | * 2 | Wartość bilansowa PLN'000 | Wartość godziwa PLN'000 | * 2 |
| Aktywa finansowe: | | | | | | |
| Aktywa finansowe wyceniane po zamortyzowanym koszcie długo i krótkoterminowe łącznie: | | | | | | |
| - obligacje i pożyczki | 1 032 317 | 1 024 485 | 2 | 875 922 | 889 608 | 2 |
| Razem | 1 032 317 | 1 024 485 | | 875 922 | 889 608 | |
| Zobowiązania finansowe: | | | | | | |
| Zobowiązania finansowe wyceniane po zamortyzowanym koszcie długo i krótkoterminowe łącznie: | | | | | | |
| - obligacje | 1 052 633 | 1 053 758 | 2 | 919 024 | 930 253 | 2 |
| Razem | 1 052 633 | 1 053 758 | | 919 024 | 930 253 | |

* Poziom wartości godziwej

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych zawartych w powyższym Poziomie 2 zostały określone zgodnie z ogólnie przyjętymi modelami wyceny w oparciu o analizę zdyskontowanych przepływów pieniężnych natomiast najbardziej znaczącymi danymi wsadowymi jest stopa dyskontowa odzwierciedlająca ryzyka kredytowe kontrahentów.

W okresie zakończonym dnia 30 czerwca 2017 roku, ani też w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2016 roku, nie miały miejsca przesunięcia między poziomem 1 a poziomem 2 hierarchii wartości godziwej, ani też żaden z instrumentów nie został przesunięty z/do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Dla celów sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują środki pieniężne na rachunkach bankowych. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku obrotowego wykazane w jednostkowym rachunku przepływów pieniężnych można w następujący sposób uzgodnić do pozycji bilansowych:

| | Stan na: | 2017-06-30 | 2016-12-31 |
|--|----------|------------|------------|
| | | PLN'000 | PLN'000 |
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych | | 70 877 | 93 374 |
| | | 70 877 | 93 374 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty sklasyfikowane w ramach grupy przeznaczonej do zbycia | - | - | - |
| | | 70 877 | 93 374 |

19. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

19.1. Zobowiązania warunkowe

Nie dotyczy.

19.2. Aktywa warunkowe

Nie dotyczy.

20. Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia sprawozdania tj. do 29 września 2017, Spółka otrzymała należności z tytułu udzielonych pożyczek oraz objętych obligacji na kwotę ogółem 355 milionów zł , w tym 321 milionów złotych kapitału oraz 34 miliony zł odsetek. Wpływ należności wynikał głównie ze spłaty aktywów finansowych od Warsaw Spire.

21. Wynagrodzenie Zarządu i Rady Nadzorczej

Łączne wynagrodzenie wypłacone Zarządowi Spółki w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku wyniosło 185 tys. złotych. W analogicznym okresie roku poprzedniego Zarząd pobrał wynagrodzenie w wysokości 184 tys. złotych. Rada Nadzorcza w Spółce nie została ukonstytuowana.

22. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 29 września 2017 roku.

Warszawa, 29 września 2017 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Jeroen van der Toolen

Prezes Zarządu

Damian Woźniak

Członek Zarządu

Jarosław Jukiel

Członek Zarządu

Jarosław Zagórski

Członek Zarządu

Joanna Krawczyk-Nasiłowska

Członek Zarządu

Arnold Neuville

Członek Zarządu