

2019

ROCZNE JEDNOSTKOWE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
CAPITAL PARK S.A.  
ZA 2019 ROK

GRUPA **CAPITAL PARK**

## WYBRANE DANE FINANSOWE\*

	31/12/2019		31/12/2018 /przekształcone/	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 622 606	381 027	1 302 520	302 912
Inwestycje w jednostki zależne	447 363	105 052	622 964	144 875
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	129 538	30 419	29 135	6 776
Kapitał własny	1 245 159	292 394	968 961	225 340
Zobowiązania długoterminowe	136 296	32 006	260 770	60 644
Zobowiązania krótkoterminowe	241 151	56 628	72 790	16 928

	01.01.2019-31.12.2019		01.01.2018-31.12.2018 /przekształcone/	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Przychody z tytułu dywidend	125 000	29 058	-	-
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	286 266	66 546	10	2
Zysk/Strata brutto	284 252	66 078	708	166
Zysk/Strata netto	273 197	63 508	(18 610)	(4 361)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(7 279)	(1 692)	(1 220)	(286)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	90 994	21 153	(56 683)	(13 284)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	16 689	3 880	(20 232)	(4 742)

\* w celu przeliczenia wybranych jednostkowych danych finansowych zastosowano wymogi Rozporządzenia Ministra Finansów z 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757 z dnia 2018.04.20); nie zastosowano wymogów MSR 21 w tym zakresie.

---

# ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 2019 ROK

## SPIS TREŚCI

I.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	5
II.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	7
III.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	8
IV.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	10
V.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU .....	11
VI.	WPROWADZENIE DO ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	13
VII.	INFORMACJA DODATKOWA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	18
NOTA 1.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH .....	34
NOTA 2.	POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM .....	35
NOTA 3.	INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE .....	35
NOTA 4.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE .....	36
NOTA 5.	NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI .....	37
NOTA 6.	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE .....	37
NOTA 7.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY .....	37
NOTA 8.	KAPITAŁY WŁASNE .....	37
NOTA 9.	POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH .....	39
NOTA 10.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW .....	39
NOTA 11.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI .....	40
NOTA 12.	ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE .....	42
NOTA 13.	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY .....	42
NOTA 14.	PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY .....	42
NOTA 15.	KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM .....	44
NOTA 16.	PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK .....	45
NOTA 17.	KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK .....	45
NOTA 18.	POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE .....	45
NOTA 19.	POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE .....	45
NOTA 20.	ZYSK/STRATA PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ .....	45
NOTA 21.	ZMIANA ZASAD WYCENY INWESTYCJI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH .....	46
NOTA 22.	POLITYKA DYWIDENDY .....	48
NOTA 23.	INSTRUMENTY FINANSOWE .....	48
NOTA 24.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM .....	50
NOTA 25.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....	52
NOTA 26.	INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI .....	53
NOTA 27.	ZATRUDNIENIE .....	55
NOTA 28.	WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINI STRUJĄCYCH .....	55
NOTA 29.	PROGRAM MOTYWACYJNY .....	56
NOTA 30.	WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ .....	56
NOTA 31.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE .....	56
NOTA 32.	ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI .....	57
NOTA 33.	ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM .....	58

## I. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2019 /badane/	31.12.2018 /badane, przekształ- cone/	31.12.2017 /badane, przekształ- cone/
<b>Aktywa trwałe</b>				
Inwestycje w jednostkach zależnych	1	447 363	622 964	625 757
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	3	31 627	33 720	26 923
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	430 092	475 368	355 151
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14	-	-	27 810
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	4	13 338	12 554	6 830
Pozostałe należności długoterminowe		1 141	673	-
		<b>923 561</b>	<b>1 145 279</b>	<b>1 042 471</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	128 987	127 636	172 325
Należności handlowe i pozostałe należności	5	440 512	463	3 016
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6	8	8	17
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	129 538	29 135	107 270
		<b>699 045</b>	<b>157 242</b>	<b>282 628</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 622 606</b>	<b>1 302 520</b>	<b>1 325 098</b>

PASYWA	Nota	31.12.2019 /badane/	31.12.2018 /przekształ- cone/	31.12.2017 /przekształ- cone/
<b>Kapitały własne</b>	8			
Kapitał zakładowy		108 334	107 495	106 484
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		778 139	797 655	858 320
Kapitał zapasowy pozostały		40 620	40 620	5 795
Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację		-	-	45
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego		16 178	14 014	10 040
Niepodzielony wynik finansowy		28 691	27 786	(3 461)
Wynik finansowy bieżącego okresu		273 197	(18 610)	5 407
		<b>1 245 159</b>	<b>968 961</b>	<b>982 630</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9	36 958	5 353	6 059
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	11	29 361	196 435	165 716
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	10	42 452	42 513	-
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14	27 525	16 469	24 962
		<b>136 296</b>	<b>260 770</b>	<b>196 737</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9	59 294	57 992	59 303
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	11	163 428	12 395	53 603
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	10	14 464	169	31 188
Zobowiązania handlowe	12	3 391	115	261
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	575	2 121	1 377
		<b>241 151</b>	<b>72 790</b>	<b>145 732</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 622 606</b>	<b>1 302 520</b>	<b>1 325 098</b>

## II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	12 miesięcy 2019 /badane/	12 miesięcy 2018 /przekształcone/
Przychody ze sprzedaży		100	152
Przychody z tytułu dywidend	5	125 000	-
Wycena inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej	1	131 147	(7 303)
Przychody z tytułu odsetek	16	52 834	24 236
Koszty z tytułu odsetek	17	(15 670)	(12 454)
Koszty osobowe	15	(2 935)	(744)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	15	(5 784)	(2 265)
Koszty z tytułu wyceny programu motywacyjnego	15	(2 228)	(5 609)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	3	3 802	3 997
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>286 266</b>	<b>10</b>
Pozostałe przychody finansowe	18	2 237	5 977
Pozostałe koszty finansowe	19	(4 251)	(5 279)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>284 252</b>	<b>708</b>
Podatek dochodowy	14	(11 055)	(19 317)
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>273 197</b>	<b>(18 610)</b>
<b>Suma dochodów całkowitych</b>		<b>273 197</b>	<b>(18 610)</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>			
Podstawowy za okres obrotowy		2,53	(0,17)
Rozwodniony za okres obrotowy		2,53	(0,17)

### III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2019 wg stanu na 31.12.2018</b>	<b>107 496</b>	<b>797 656</b>	<b>40 621</b>	<b>14 015</b>	-	-	<b>(19 516)</b>	<b>940 269</b>
Korekta opisana w nocie 21	-	-	-	-	-	28 691	-	<b>28 691</b>
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2019 po korektach</b>	<b>107 496</b>	<b>797 656</b>	<b>40 621</b>	<b>14 015</b>	-	<b>28 691</b>	<b>(19 516)</b>	<b>968 961</b>
Emisja akcji	839	-	-	-	-	-	-	<b>839</b>
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	2 164	-	-	-	<b>2 164</b>
Podział zysku netto	-	(19 516)	-	-	-	-	19 516	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>839</b>	<b>(19 516)</b>	-	<b>2 164</b>	-	-	<b>19 516</b>	<b>3 003</b>
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	273 197	<b>273 197</b>
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	-	-	-	-	-	-	273 197	<b>273 197</b>
<b>Kapitał własny na dzień 31.12.2019</b>	<b>108 334</b>	<b>778 139</b>	<b>40 621</b>	<b>16 178</b>	-	<b>28 691</b>	<b>273 197</b>	<b>1 245 159</b>



	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2018 wg stanu na 31.12.2017</b>	<b>106 484</b>	<b>858 320</b>	<b>5 796</b>	<b>10 040</b>	<b>45</b>	<b>(3 461)</b>	<b>(22 379)</b>	<b>954 844</b>
Korekta opisana w nocie 21	-	-	-	-	-	27 785	-	27 785
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2018 po korektach</b>	<b>106 484</b>	<b>858 320</b>	<b>5 796</b>	<b>10 040</b>	<b>45</b>	<b>24 324</b>	<b>(22 379)</b>	<b>982 628</b>
Emisja akcji	1 012	-	-	-	(45)	-	-	967
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	3 975	-	-	-	3 975
Podział zysku netto	-	(60 664)	34 825	-	-	3 461	22 379	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>1 012</b>	<b>(60 664)</b>	<b>34 825</b>	<b>3 975</b>	<b>(45)</b>	<b>3 461</b>	<b>22 379</b>	<b>4 943</b>
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	(18 610)	32 861
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(18 610)</b>	<b>(18 610)</b>
<b>Kapitał własny na dzień 31.12.2018 /przekształcone/</b>	<b>107 495</b>	<b>797 655</b>	<b>40 620</b>	<b>14 014</b>	<b>-</b>	<b>27 785</b>	<b>(18 610)</b>	<b>968 961</b>

## IV. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	12 miesięcy 2019 /badane/	12 miesięcy 2018 /przekształcone/
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
Inne wydatki i wpływy operacyjne	(7 481)	(1 340)
Odsetki otrzymane	202	120
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>(7 279)</b>	<b>(1 220)</b>
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)		-
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(7 279)</b>	<b>(1 220)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
Nabycie udziałów	-	-
Odsetki otrzymane	21 819	7 560
Zbycie udziałów, zwrot dopłat	-	-
Wpływy z tytułu dywidendy	-	-
Nabycie wartości niematerialnych	-	-
Spłata udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych	122 660	6 706
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(53 485)	(73 401)
Inne wpływy inwestycyjne	-	2 453
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>90 994</b>	<b>(56 683)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
Wpływy z emisji akcji	-	-
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	35 500	-
Wpływ kredytów	21 504	43 262
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	29 639
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(15 000)	(46 115)
Odsetki zapłacone	(11 996)	(12 313)
Spłaty pożyczek wewnątrzgrupowych	(6 727)	(2 855)
Spłaty kredytów	(6 590)	(31 850)
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>16 689</b>	<b>(20 232)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>100 403</b>	<b>(78 135)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>100 403</b>	<b>(78 135)</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>29 135</b>	<b>107 270</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>129 538</b>	<b>29 135</b>
- w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	1 278	1 290

Przekształcenie opisane w nocie 21 nie miało wpływu na sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

## V. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

# Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejszym Zarząd CAPITAL PARK S.A. oświadcza, iż wedle najlepszej wiedzy Zarządu, niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe CAPITAL PARK S.A. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy. Jednostkowe sprawozdanie zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę Capital Park S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu raportowym, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

**Warszawa, 16 kwietnia 2020 r.**

**Jan Motz**  
Prezes Zarządu

**Marcin Juszczyk**  
Członek Zarządu

**Kinga Nowakowska**  
Członek Zarządu

# Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie firmy audytorskiej uprawnionej do badania jednostkowego sprawozdania finansowego\*

Zarząd oświadcza:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Capital Park S.A. za 2019 rok zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- w Spółce są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na-

rzecz Spółki przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd jednostki dominującej zasadami ładu korporacyjnego, firma audytorska została wybrana przez Radę Nadzorczą Capital Park S.A. uchwałą nr 3/06/2017 z 20 czerwca 2017 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta działającego w imieniu firmy audytorskiej.

Warszawa, 16 kwietnia 2020 r.

## PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

**Jan Motz**

Prezes Zarządu

**Marcin Juszczyk**

Członek Zarządu

**Kinga Nowakowska**

Członek Zarządu

\* Na podstawie § 70 ust. 1 pkt. 7) oraz § 71 ust. 1 pkt. 7) Rozporządzenia Ministra Finansów z 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

## VI. WPROWADZENIE DO ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Nazwa:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	02-797 Warszawa, ul. Klimczaka 1
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none"><li>• działalność holdingowa</li><li>• realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków</li><li>• kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek</li><li>• wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi</li></ul>
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	373001
Numer statystyczny REGON:	142742125

### 2. CZAS TRWANIA

Spółka Capital Park S.A. została utworzona na czas nieoznaczony.

### 3. IDENTYFIKACJA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, składające się z:

- Jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 31 grudnia 2019 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 622 606 tys. PLN,
- Jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, wykazującego zysk netto 273 197 tys. PLN,
- Jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia

2019 roku, wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 276 197 tys. PLN,

- Jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, wykazującego wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę 100 403 tys. PLN,
- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień

i jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe składa się z 60 kolejno numerowanych stron. Poprzez dzień raportowy

uważa się 31 grudnia 2019 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku.

#### 4. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku.

Dane porównawcze jednostkowego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- według stanu na 31 grudnia 2018 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 dla sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku dla sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz dla sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

#### 5. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ RAPORTOWY:

Organami Spółki są Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Rada Nadzorcza i Zarząd.

##### Zarząd:

Prezes Zarządu	Jan Motz
Członek Zarządu	Marcin Juszczyk
Członek Zarządu	Kinga Nowakowska

##### Rada Nadzorcza:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	Derek Jacobson
Członek Rady Nadzorczej	Katarzyna Ishikawa
Członek Rady Nadzorczej	Kimberly Adamek
Niezależny Członek Rady Nadzorczej	Jacek Kseń
Niezależny Członek Rady Nadzorczej	Anna Frankowska-Gzyra
Członek Rady Nadzorczej	Matthias Cordier

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku nastąpiły niżej opisane zmiany w składzie Rady Nadzorczej: 10 maja 2019 roku Pan Keith Breslauer, Pan Shane Law oraz Pan Matthew Utting złożyli rezygnację z członkostwa

w Radzie Nadzorczej Spółki, która była skuteczna z dniem 13 maja 2019, tj., kiedy MIRELF VI B.V. nabył 100% akcji w Townsend Holding.

W ich miejsce w skład Rady Nadzorczej Spółki zostali warunkowo powołani:

- Pan Derek Jacobson do pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Pani Kimberly Adamek
- Pana Matthias Oliver Cordier

Powołanie nowych członków Rady Nadzorczej stało się skuteczne z chwilą nabycia przez MIRELF VI B.V. wszystkich udziałów tj. 13 maja 2019, w kapitale zakładowym Townsend Holding B.V. z siedzibą w Amsterdamie, posiadającej

65,997% akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz 65,997% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

#### 6. NOTOWANIA NA RYNKU REGULOWANYM

Od 13 grudnia 2013 r. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

#### 7. BIEGLI REWIDENCI

PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp. k.

#### 8. PRAWNICY

Ishikawa Broclawik Sajna Sp. j. Adwokaci i Radcowie Prawni.

## 9. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank PEKAO S.A., Getin Noble Bank S.A.

## 10. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE SPÓŁKI

Według stanu na dzień raportowy roku akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% akcji lub głosów, byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Townsend Holding BV	71 500 438	66,00%	71 500 438	66,00%
Metlife OFE	13 138 825	12,13%	13 138 825	12,13%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	16 641 742	15,36%	16 641 742	15,36%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% akcji lub głosów, byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. a r.l.	76 924 836	71,56%	76 924 836	69,77%
Metlife OFE	12 904 350	12,00%	12 904 350	11,70%
Jan Motz	3 209 253	2,99%	5 974 493	5,42%
Pozostali	14 456 704	13,45%	14 456 704	13,11%
<b>Razem</b>	<b>107 495 143</b>	<b>100,00%</b>	<b>110 260 383</b>	<b>100,00%</b>

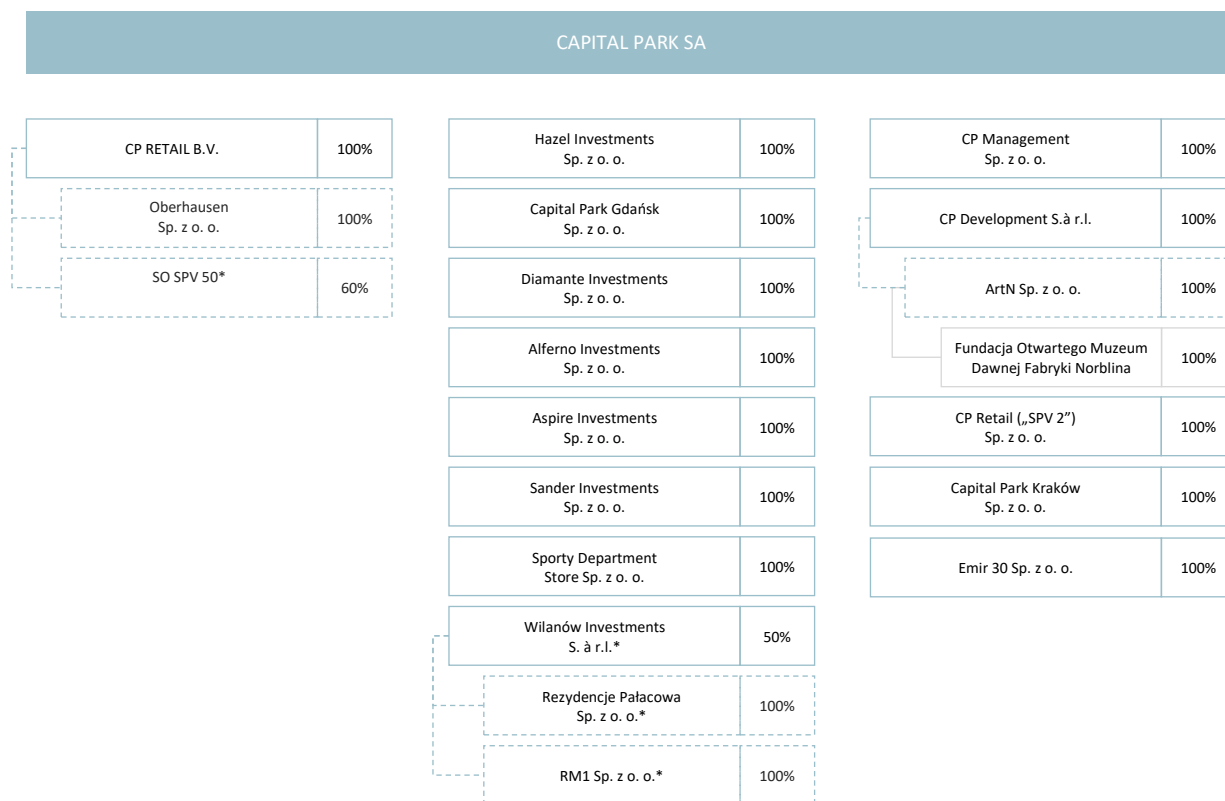
Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% akcji lub głosów, byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	13 339 943	12,31%	13 339 943	12,31%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	15 976 706	14,75%	15 976 706	14,75%
<b>Total</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

Na 31.12.2018 struktura Grupy była rozproszona i nie zidentyfikowano osoby fizycznej będącej beneficjentem rzeczywistym Spółki. W trakcie 2019 r. nastąpiła zmiana akcjonariatu zgodnie z tabelami powyżej i na dzień 31.12.2019 oraz dzień sporządzenia sprawozdania finansowego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Ronald Dickerman osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty MIRELF IV B.V. (spółka posiadająca 100% udziałów w Townsend Holding B.V.) posiadającej 66,43 % akcji Capital Park S.A.

## 11. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

Spółka jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Capital Park i sporządza sprawozdanie skonsolidowane. Na dzień raportowy w skład Grupy Kapitałowej Capital Park wchodziły następujące jednostki zależne i współzależne:



\*jednostki współkontrolowane

Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r.:

Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r.:

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do dnia publikacji niniejszego rocznego sprawozdania finansowego wprowadzone zostały niżej wymienione zmiany w strukturze Grupy. Zmiany te są wynikiem działań zmierzających do uproszczenia struktury Grupy kapitałowej mających na celu zwiększenia przejrzystości Grupy, usprawnienie wewnątrzgrupowych przepływów finansowych oraz eliminację zbędnych kosztów.

*Utrata kontroli nad jednostkami zależnymi (dekonsolidacja struktury funduszy inwestycyjnych REIA FIZ AN oraz REIA II FIZ AN)*

Na podstawie MSSF 10 Zarząd Capital Park S.A. oświadcza o utracie kontroli nad strukturą funduszy inwestycyjnych tj.: REIA FIZ AN and REIA II FIZ AN obejmującą jednostki zależne funduszy.

- REIA FIZ AN: CP Property 1 Sp. z o.o., CP Property 2 Sp. z o.o., CP Property 3 Sp. z o.o., CP Property

4 Sp. z o.o., CP Property 5 Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., CP Property 7 Sp. z o.o.,

- REIA II FIZ AN: Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o., CP Retail (“SPV1”) Sp. z o.o., and Capital Park Raclawicka Sp. z o.o.

Czynnikami determinującym ponowną ocenę posiadanej przez Grupę kontroli były zmiany Zarządów w spółkach zależnych od REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN. Analiza została przeprowadzona na 31 marca 2019 r. na potrzeby rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3 miesiące 2019 r. Wpływ 3 miesięcy uznano za nieistotny z punktu widzenia sprawozdania finansowego.

Zarząd Spółki dokonał analizy utraty kontroli w oparciu o regulacje MSSF 10. MSSF 10 w definicjach [MSSF 10.6] wskazuje, że inwestor sprawuje kontrolę nad jednostką, w



której dokonano inwestycji w przypadku, gdy z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub gdy ma prawo do zmiennych wyników finansowych oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką.

Na podstawie MSSF 10 i wiarygodnej oceny Zarządu Capital Park S.A. Grupa utraciła kontrolę nad REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN począwszy od 1 stycznia 2019 r. Inwestycja w certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN I REIA II FIZ AN wyceniana jest na dzień raportowy zgodnie z MSSF 9 w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Utrata kontroli nad strukturą funduszy inwestycyjnych tj.: REIA FIZ AN and REIA II FIZ AN nie miała wpływu na niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe.

*Sprzedaż i wyłączenie z konsolidacji jednostki zależnej Ipopema 141 FIZ AN oraz wyłączenie z konsolidacji jednostek zależnych od Ipopema 141 FIZ AN*

3 czerwca 2019 r. CP Kraków Sp. z o.o. (spółka zależna od jednostki dominującej) zawarła umowę sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych funduszu inwestycyjnego zamkniętego Ipopema 141 FIZ Aktywów Niepublicznych. Cena sprzedaży ww. certyfikatów inwestycyjnych wyniosła 24 071 tys. PLN. Certyfikaty inwestycyjne zostały zbyte do podmiotu niepowiązanego. W wyniku zawarcia ww. umowy Grupa utraciła kontrolę nad Ipopema 141 FIZ AN Aktywów Niepublicznych oraz nad jednostkami zależnymi od funduszu tj. Roryd Investments Sp. z o.o. oraz Marlene Investments Sp. z o.o., które w okresach raportowych, sprzed podpisania umowy sprzedaży, były konsolidowane metodą pełną. Na dzień raportowy należność z tytułu sprzedaży ww. certyfikatów została uregulowana w kwocie 19 072 tys. PLN.

Utrata kontroli nad strukturą Ipopema 141 FIZ AN nie miała wpływu na niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe.

*Sprzedaż i wyłączenie z konsolidacji jednostki zależnej Dakota Investments Sp. z o.o.*

27 listopada 2019 r. spółka zależna CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii zawarła ze spółką CPI FIM SA z siedzibą w Luksemburgu umowę sprzedaży 103 246 (sto trzy tysiące dwieście czterdzieści sześć) udziałów spółki Dakota Investments Sp. z o.o., które stanowią 100% kapitału zakładowego tej spółki i dają prawo do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników Dakota Investments, o wartości nominalnej 500 PLN jeden udział i łącznej wartości nominalnej 51 623 000 PLN za łączną cenę sprzedaży 105 359 244,61 EUR (sto pięć milionów trzysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście czterdzieści cztery euro 61/100), z zastrzeżeniem szeregu ewentualnych korekt uzgodnionych na warunkach rynkowych w umowie sprzedaży, w tym na podstawie bilansu Dakota Investments na dzień zawarcia umowy. Dakota Investments jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy Alejach Jerozolimskich 132-136, na której znajdują budynki biurowe tworzące Eurocentrum Office Complex. Zgodnie z postanowieniami umowy sprzedaży udziałów, przejście własności udziałów nastąpiło z chwilą jej zawarcia. Warunki umowy sprzedaży udziałów nie odbiegają od standardowych, ogólnie przyjętych przy tego typu umowach. W ramach transakcji nastąpiła również spłata pożyczek wewnątrzgrupowych udzielonych na rzecz Dakota Investments Sp. z o.o. przez Capital Park S.A. oraz finansowania bankowego Dakota Investments Sp. z o.o. Grupa zbyła wszystkie posiadane udziały w Dakota Investments sp. z o.o.

Grupa oszacowała kwotę, którą będzie musiała zwrócić do nabywcy w związku z urealnieniem ceny sprzedaży. Kwota ta została oszacowana na poziomie 3 297 tys. PLN. W momencie transakcji sprzedaży Dakota Investments Sp. z o.o. został także spłacony kredyt udzielony przez BoCH, przy czym transakcja spłaty kredytu miała miejsce poza Grupą. Utrata kontroli nad Dakota Investments sp. z o.o. nie miała wpływu na niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe.

## 12. WALUTA

Jednostkowe roczne sprawozdanie finansowe prezentowane jest w tysiącach złotych polskich (PLN), o ile nie podano inaczej.

## 13. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut.

Kurs EUR/PLN	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2585	4,3000
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,3018	4,2669

#### 14. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

Zarząd Spółki oświadcza, że firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań finansowych, dokonująca badania jednostkowego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli

rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą Capital Park S.A. uchwałą z 10 lipca 2018 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

#### 15. ZATWIERDZENIE JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało opublikowane 17 kwietnia 2020 r. i podpisane przez Zarząd 16 kwietnia 2020 roku.

**Warszawa, 16 kwietnia 2020 r.**

**PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:**

**Dorota Sikora**

Koordynator Działu Księgowości

**PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:**

**Jan Motz**

Prezes Zarządu

**Marcin Juszczyk**

Członek Zarządu

**Kinga Nowakowska**

Członek Zarządu

## VII. INFORMACJA DODATKOWA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE), mających zastosowanie do sprawozdań finansowych rozpoczynających się po 1 stycznia

2019 r. Zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, MSSF składają się z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR) i Interpretacji wydanych przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

### 2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dane w niniejszym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, które są walutą funkcjonalną i prezentacji Spółki, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy.

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem zobowiązań z tytułu kredytów i wyemitowanych obligacji wycenianych według zamortyzowanego kosztu oraz

inwestycji w jednostki zależne wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy i inwestycji w jednostki współkontrolowane wyceniane metodą praw własności.

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe podlegało badaniu biegłego rewidenta. Raport z badania publikowany jest razem z niniejszym jednostkowym sprawozdaniem finansowym.

### 3. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

#### Udziały w spółkach zależnych

Zgodnie z regulacjami MSR 27 jednostka ujmuje inwestycje w jednostkach zależnych wg zasad opisanych w MSSF 9. Udziały i akcje w jednostkach zależnych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie rzadziej niż na dzień raportowy Spółka wycenia inwestycje w jednostki zależne w wartości godziwej przy zastosowaniu założeń opisanych poniżej:

- dla każdej kategorii inwestycji jednostka stosuje ten sam sposób ujmowania,
- zmiany wartości godziwej ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu,
- zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (bądź wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczonej do sprzedaży) zgodnie z MSSF 5, ujmuje się zgodnie z tym MSSF w zakresie prezentacji i ujawnień, w zakresie wyceny zastosowanie znajdują konsekwentnie MSSF 9.

Ponieważ jednostki zależne są spółkami celowymi z jedynym aktywem w postaci nieruchomości inwestycyjnej oraz zobowiązaniami finansowymi związanymi z finansowaniem inwestycji, w szacowaniu wartości godziwej jednostek zależnych Spółka bazuje na wartości aktywów netto jednostek zależnych. Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości

#### Udziały w spółkach współkontrolowanych

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych są wyceniane zgodnie z MSR 28 metodą praw własności.

Na dzień nabycia udziały wyceniane są w równowartości udziału w kapitale własnym jednostki współkontrolowanej ustalonym na dzień nabycia albo dzień zarejestrowania udziałów z tytułu podwyższonego kapitału zakładowego lub

godziwej według operatów szacunkowych, natomiast zobowiązania finansowe z tytułu kredytów i pożyczek wyceniane są w zamortyzowanym koszcie. Model wyceny inwestycji w jednostki zależne bazuje na danych z jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek zależnych i jest sporządzony z poziomu Capital Park S.A. Udziały jednostek kontrolowanych bezpośrednio przez Capital Park S.A. w wartości księgowej (historycznej) są porównywane z wartością aktywów netto kontrolowanych jednostek. W przypadku, gdy kontrolowana spółka posiada jednostki zależne niższego szczebla, udziały tych jednostek są wyceniane do wartości godziwej zgodnie z powyższą metodologią. Efekt tej wyceny jest ujęty w skorygowanych aktywach netto ujętych w ostatecznej wycenie.

Aktualizacja wartości inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej ujmowana jest w sprawozdaniu z zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów w wyniku finansowym w linii „Wycena inwestycji w jednostki zależne do wartości godziwej”.

Zasady tworzenia rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku ze wzrostem wyceny inwestycji w jednostki zależne zostały przedstawione w sekcji „Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego”.

zapasowego. Różnicę pomiędzy tak ustaloną wartością nabywanych udziałów a dokonanymi płatnościami za nabywane lub obejmowane udziały ujmuje się jako dodatnią (jeśli cena zapłacona jest wyższa niż nabywane udziały) albo jako zysk z okazynego nabycia (jeśli cena zapłacona jest niższa niż nabywane udziały) wartość firmy. Zysk z okazynego nabycia od-

noszony jest w wynik finansowy w momencie nabycia. Aktywa z tytułu dodatniej wartości firmy podlegają weryfikacji na każdy raportowy pod kątem utraty wartości.

Nie rzadziej niż na każdy dzień raportowy Spółka dokonuje weryfikacji wartości tych inwestycji w oparciu o wartość aktywów netto każdej spółki współkontrolowanej z uwzględnieniem części kapitału zakładowego albo prawa do zysków przysługujących Spółce.

Skutki aktualizacji wartości inwestycji, to znaczy różnica pomiędzy aktualną wartością aktywów netto w części, jaka przysługuje Spółce a taką wartością na poprzedni dzień raportowy są odnoszone w ciężar wyniku finansowego Spółki. W przypadku zaniechania inwestycji w jednostce współkontrolowanej wartość udziałów jednostki współkontrolowanej usuwane są ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki i odnoszone w pozostałe koszty finansowe.

#### **Aktywa finansowe**

Od 1 stycznia 2018 r., od kiedy Spółka zastosowała MSSF 9 retrospektywnie i skorzystała z możliwości nieprzekształcania danych za okresy porównawcze, Spółka klasyfikuje aktywa finansowe do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Klasyfikacja jest uzależniona od przyjętego przez Spółkę modelu zarządzania aktywami finansowymi oraz warunkami umownych przepływów pieniężnych. Spółka dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne wtedy i tylko wtedy, gdy zmienia się model zarządzania tymi aktywami.

#### **Ujmowanie i zaprzestanie ujmowania**

Aktywa finansowe ujmuje się, gdy Spółka staje się stroną postanowień umownych instrumentu. Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły lub zostały przeniesione, a Spółka dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

#### **Wycena na moment początkowego ujęcia**

Na moment początkowego ujęcia, Spółka wycenia składnik aktywów finansowych według wartości godziwej powiększonej o, w przypadku składnika aktywów finansowych, których nie wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy, koszty transakcji, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu składnika aktywów finansowych. Koszty transakcji dotyczące aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy są ujmowane w wyniku finansowym.

#### **Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

Aktywa finansowe, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, są klasyfikowane jako inwestycja wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wycenia się według wartości godziwej, a zmiany tej wartości ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu i prezentuje w pozycji „Zyski (straty) z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów finansowych”, za wyjątkiem przychodów z tytułu odsetek, które oblicza się metodą efektywnej stopy procentowej, ujmowanych w pozycji „Przychody z tytułu odsetek”. W szczególności Spółka zalicza do tej kategorii pożyczki, które nie spełniają testu SPPI (tj. przepływy pieniężne z tych pożyczek nie stanowią wyłącznie kapitału i odsetek), ponieważ częstotliwość zmian oprocentowania nie odpowiada formule naliczania odsetek.

#### **Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu**

Instrumenty dłużne utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty kapitału i odsetek („SPPI”, ang. *Solely payment of principal and interest*), są wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Przychody z tytułu odsetek oblicza się metodą efektywnej stopy procentowej i wykazuje w pozycji „Przychody z tytułu odsetek” w wyniku finansowym. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości ujmuje się zgodnie z zasadą rachunkowości opisaną w „Utrata wartości aktywów finansowych” i prezentuje w pozycji „Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych”. Do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu zalicza się w szczególności:

- obligacje,
- pożyczki, które spełniają test klasyfikacji SPPI i które zgodnie z modelem biznesowym są wykazywane jako „utrzymywane w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych”,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

#### **Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody**

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują instrumenty dłużne, w których przepływy stanowią wyłącznie płatności kapitału i odsetek, a które są utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów pieniężnych i w celu sprzedaży.

Po początkowym ujęciu ww. aktywa finansowe są wyceniane w wartości godziwej, a skutki zmiany wartości godziwej, inne niż odpisy z tytułu utraty wartości, różnice kursowe oraz przychody z tytułu odsetek są ujmowane w innych całkowitych dochodach i prezentowane w kapitale własnym jako kapitał z wyceny do wartości godziwej. Na dzień wyłączenia inwestycji z ksiąg rachunkowych, skumulowaną wartość zysków lub strat ujętych w kapitale własnym przenosi się do zysku lub strat bieżącego okresu. Przychody z tytułu odsetek od takich aktywów finansowych wylicza się metodą efektywnej stopy procentowej i ujmuje w pozycji „Przychody z tytułu odsetek”. Odpisy z tytułu utraty wartości ujmuje się zgodnie z zasadą rachunkowości wskazaną w kategorii „Utrata wartości aktywów finansowych” i prezentuje w pozycji „Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych”. Na dzień ra-

portowy Spółka nie posiadała aktywów finansowych zaklasyfikowanych do tej kategorii. Na dzień raportowy Spółka nie posiada ww. aktywów finansowych.

#### **Utrata wartości aktywów finansowych**

W odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu oraz aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, Spółka dokonuje na każdy dzień raportowy szacowania konieczności ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, zgodnie z trzystopniowym modelem oczekiwanych strat kredytowych.

Ryzyko kredytowe dla Spółki wynika głównie z salda udzielonych pożyczek, należności handlowych oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Dalsze szczegółowe informacje na temat odpisów aktualizujących w odniesieniu do należności handlowych i środków pieniężnych przedstawiono w dalszej części sprawozdania finansowego.

Dla aktywów finansowych innych niż należności handlowe (w szczególności udzielonych pożyczek) Spółka stosuje trzy-stopniowy model utraty wartości:

Stopień 1 – salda, dla których ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od początkowego ujęcia. Oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypelnienia zobowiązania w ciągu 12 miesięcy (tj. całkowita oczekiwana strata kredytowa pomnożona jest przez prawdopodobieństwo, że strata wystąpi w ciągu następných 12 miesięcy);

Stopień 2 – obejmuje salda, dla których nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia, ale brak jest obiektywnych przesłanek utraty wartości; oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypelnienia zobowiązania przez cały umowny okres życia danego aktywa;

Stopień 3 – obejmuje salda z obiektywną przesłanką utraty wartości.

Na potrzeby ustalenia odpisu aktualizującego dla należności z tytułu pożyczek przeprowadzana jest indywidualna analiza każdej pożyczki w celu przyporządkowania tych pozycji do jednego z trzech stopni.

Na każdy dzień raportowy Spółka dokonuje oceny czy ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia:

- w sytuacji, gdy ryzyko kredytowe danego aktywa finansowego jest wysokie oraz gdy wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia do dnia raportowego nie był znaczący, Spółka szacuje straty kredytowe biorąc pod uwagę tylko zdarzenia niewykonania zobowiązania mogące nastąpić w ciągu 12 miesięcy od dnia raportowego (stopień 1),
- w sytuacji, gdy ryzyko kredytowe danego aktywa finansowego znacząco wzrosło od dnia początkowego ujęcia, Spółka szacuje straty ze zdarzeń, jakie mogą wystąpić w okresie całego życia instrumentu (stopień 2).

Na potrzeby określenia horyzontu kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych, weryfikowany jest fakt znaczącego

wzrostu ryzyka kredytowego związanego z danym aktywem finansowym od momentu początkowego ujęcia tego aktywa finansowego.

Przy analizie wystąpienia znacznego wzrostu ryzyka kredytowego związanego z danym aktywem Spółka bierze pod uwagę m.in. następujące przesłanki:

- nastąpiło opóźnienie w spłacie 30 dni,
- czy nastąpił znaczący spadek wartości nieruchomości,
- czy nastąpił znaczący spadek stawek najmu,
- czy pojawiły się zmiany regulacyjne mające negatywny wpływ na przyszłe przepływy Grupy lub wartość nieruchomości,
- czy nastąpił istotny spadek przepływów pieniężnych/wyników operacyjnych,

W zależności od spełnienia bądź niespełnienia powyższych kryteriów pożyczki są przypisywane do koszyków (stopień 1,2,3).

Oczekowaną stratę kredytową wyliczono na podstawie prawdopodobieństwa niewypelnienia zobowiązania, profilu spłat uzgodnionego w umowie pożyczki i oceny odzy-sków z zabezpieczenia.

Oczekiwana strata kredytowa kalkulowana jest przy uwzględnieniu wartości pieniądza w czasie.

Kalkulacja odpisu ECL (Expected Credit Loss) składa się z 3 elementów:

EAD – Exposure at default

LGD – Loss given default

PD – Probability of default

$ECL = EAD \times PD \times LGD$

*Wartość ekspozycji (Exposure at Default, EAD):*

Wartość pożyczki objętej analizą w zamortyzowanym koszcie.

*Loss given default (LGD):*

Przyjęto, że jeżeli:

- wartość zabezpieczeń (WZAB) przekracza, wartość ekspozycji  $LGD = 0$ ,
- w pozostałych przypadkach LGD obliczone jest jako udział wartości ekspozycji niepokrytej zabezpieczeniami, gdzie wartość ekspozycji niepokrytej zabezpieczeniami stanowi sumę WZAB pomniejszona o sumę EAD oraz WPZOB.

*Wartość zabezpieczeń (WZAB):*

- wartość zabezpieczenia jest wartością godziwą,
- w przypadku zdarzenia kredytowego (m.in. upadłości) wartość zabezpieczenia zostanie wykorzystana w pierwszej kolejności na zaspokojenie roszczeń z tytułu analizowanych pożyczek/kredytów,

- na wartość zabezpieczeń składają się: wartość nieruchomości (najbardziej prawdopodobna wartość godziwa wskazana przez klienta), wartość środków pieniężnych oraz należności krótkoterminowych.

#### *Probability of default (PD):*

Dla szacowania odpisu indywidualnego dla udzielonych pożyczek Spółka stosuje prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania na podstawie rynkowych danych. Spółka szacuje ryzyko niewypłacalności pożyczkobiorców w oparciu o ratingi nadane kontrahentom z wykorzystaniem wewnętrznego modelu scoringowego, na bazie danych Bloomberg. Pożyczkobiorcy nie posiadają formalnie przyznanego ratingu, dlatego Spółka szacuje ratingi jako dany pożyczkobiorca mógłby uzyskać bazując na danych finansowych pożyczkobiorcy, marży oraz ratingu kraju pożyczkobiorcy. Przypisanie ratingu jest szacunkiem Spółki i może być odmienne od faktycznego ratingu, który mógłby zostać nadany pożyczkobiorcy.

Utrata wartości ze względu na ryzyko kredytowe, a także odwrócenie strat, zawsze ujmowane są w wyniku finansowym, nawet w przypadku, gdy dany składnik aktywów finansowych jest wyceniany przez pozostałe całkowite dochody.

Aktywa finansowe są spisywane, w całości lub w części, kiedy Grupa wyczerpie praktycznie wszystkie działania w zakresie ściągnięcia i uzna, że nie można już racjonalnie oczekiwać odzyskania należności. Zazwyczaj następuje to, gdy składnik aktywów jest przeterminowany co najmniej 360 dni.

Utrata wartości ze względu na ryzyko kredytowe, a także odwrócenie strat, zawsze ujmowane są w wyniku finansowym, nawet w przypadku, gdy dany składnik aktywów finansowych jest wyceniany przez pozostałe całkowite dochody.

#### **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów zaliczane są środki pieniężne w kasie, w banku, środki pieniężne w drodze, a także lokaty bankowe i inne papiery wartościowe oraz odsetki od aktywów finansowych, które są płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia. Krajowe aktywa wykazuje się w ciągu roku obrotowego i na dzień raportowy w księgach rachunkowych w wartości nominalnej. Wartość nominalna obejmuje doliczone lub ewentualnie potrącone przez bank odsetki.

Na dzień raportowy aktywa wyrażone w walucie obcej przelicza się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

W ciągu roku obrotowego wpływy i wypływy z rachunku walutowego są wyceniane według następujących zasad:

- w przypadku zrealizowanej sprzedaży lub zakupu waluty ewidencja odbywa się według kursu kupna lub sprzedaży użytego do tej transakcji,
- w sytuacji, gdy nie dochodzi do nabycia lub sprzedaży waluty wycena wpływów na rachunek walutowy bankowy

i wpływów z tego rachunku odbywa się poprzez zastosowanie średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień transakcji,

- kolejność wyceny rozchodu środków pieniężnych w walucie obcej na rachunkach walutowych i w kasach walutowych odbywa się według metody FIFO.

#### **Należności handlowe**

W sprawozdaniu finansowym prezentowane są należności z podziałem na krótkoterminowe i długoterminowe. Jako należności długoterminowe ujmowane są należności wymagalne w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia raportowego, a wymagalne w okresie krótszym lub przeznaczone do obrotu prezentowane są jako krótkoterminowe.

Na dzień nabycia lub powstania należności krótkoterminowe ujmuje się według wartości godziwej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu. Natomiast na dzień raportowy należności wycenia się w zamortyzowanym koszcie. W przypadku krótkoterminowych należności handlowych, które nie mają znaczącego elementu finansowania, Spółka stosuje podejście uproszczone wymagane w MSSF 9 i wycenia odpisy z tytułu utraty wartości w wysokości strat kredytowych oczekiwanych w całym okresie życia należności od momentu jej początkowego ujęcia.

Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

- dla należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – odpis do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym,
- dla należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeśli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – odpis w pełnej wysokości należności,
- dla należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – odpis do wysokości należności niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem,
- dla należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – odpis do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania,
- dla należności przeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne - według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie osza-

- cowanej kwoty, uwzględniającej współczynnik niewypełnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda niespłaconego na dzień bilansowy,
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty uwzględniającej współczynnik niewypełnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda niespłaconego na dzień bilansowy,
  - dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności nie jest znaczne- odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty z uwzględnieniem współczynnika niewypełnienia zobowiązania.
  - Współczynnik niewypełnienia zobowiązania określa się na podstawie analizy nieściągalności za ostatnie lata i bierze pod uwagę wpływy przyszłych czynników na kwotę strat kredytowych. Spółka wyróżnia jeden portfel należności handlowych, ze względu na ich homogeniczność. Na potrzeby wyceny oczekiwanych strat kredytowych należności handlowe zostały zaliczone do kategorii opartych na wspólnej charakterystyce ryzyka kredytowego i przedziałach przeterminowania. Spółka wykazuje odpis bazujący na przeszłych doświadczeniach strat na należnościach, skorygowany w celu odzwierciedlenia informacji o bieżącej kondycji ekonomicznej i rozsądnych i potwierdzonych prognozach przyszłej kondycji ekonomicznej.

#### **Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się i tworzy, stosując podejście bilansowe. Wycena aktywów i rezerw na odroczonego podatku dochodowy jest dokonywana na koniec każdego kwartału.

*Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego* ustala się od wszystkich występujących przejściowych różnic ujemnych, nierozliczonych strat podatkowych oraz niewykorzystanych ulg podatkowych do wysokości, do której jest prawdopodobne osiągnięcie zysku do opodatkowania pozwalającego na potrącenie ujemnych różnic przejściowych, strat i ulg podatkowych;

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych

Ponadto wszystkie należności handlowe Spółka są analizowane dla utworzenia odpisu indywidualnego czy nie ma obiektywnych dowodów na utratę wartości biorąc pod uwagę problemy finansowe kredytobiorcy, nieuregulowanie płatności, w tymi szczególnie skierowane na drogę sądową czy duże prawdopodobieństwo niewypłacalności. Istniejące gwarancje, ubezpieczenie kredytu itp. powinny być brane pod uwagę przy szacowaniu odpisu indywidualnego.

Należności przeterminowane, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Jeśli od wyżej wymienionych należności nie dokonano odpisów lub dokonano ich w niepełnej wysokości, to należności te zalicza się wtedy odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Jeśli przyczyna, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość należności ustanie, to równowartość kwoty, na którą wcześniej utworzono odpis, zwiększa wartość danej należności, a także odpowiednio pozostałe przychody operacyjne lub przychody finansowe.

Odpisy aktualizujące prezentuje się odpowiednio w pozostałych kosztach operacyjnych bądź kosztach finansowych, w zależności od tego jakich należności dotyczą odpisy aktualizujące.

Na dzień powstania należności w walucie obcej są wyceniane według średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień powstania należności (np. wystawienia faktury).

Na dzień raportowy należności w walucie obcej wyceniane są według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień raportowy.

oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych,

Na każdy dzień raportowy wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest powtórnie weryfikowana, czy jest prawdopodobne osiągnięcie zysku do opodatkowania pozwalającego na potrącenie ujemnych różnic przejściowych, strat i ulg podatkowych, tzn.:

- czy istnieją wystarczające dodatnie różnice przejściowe, na które utworzono rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, lub
- czy osiągnięcie dochodu na poziomie pozwalającym na potrącenie ujemnych różnic przejściowych oraz odliczenie strat i ulg podatkowych jest prawdopodobne

(przy czym osiągnięcie wystarczającego dochodu uznaje się za prawdopodobne, gdy wynika to z planów finansowych na lata następne).

*Rezerwa na podatek odroczony* ujmowana jest w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansów brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Wartość bilansowa składnika rezerw z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień raportowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne wystąpienie zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

*Rezerwa na podatek odroczony dotycząca wyceny inwestycji w jednostki zależne w wartości godziwej:*

W przypadku wzrostu wartości inwestycji w jednostki zależne w wartości godziwej Zarząd Spółki na każdy dzień raportowy dokonuje odpowiedniej analizy obowiązku utworzenia rezerwy na podatek odroczony zgodnie z MSR 12.

Spółka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego od wszystkich dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycją w jednostkach zależnych, z wyjątkiem sytuacji, w których spełnione są łącznie następujące dwa warunki:

- a) Spółka w stanie kontrolować terminy odwracania się różnic przejściowych; oraz
- b) jest prawdopodobne, że różnice przejściowe nie odwrócą się w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zważywszy, że Spółka dominująca kontroluje politykę swoich jednostek zależnych dotyczącą dywidend, jest ona w stanie również kontrolować terminy odwracania się różnic przejściowych związanych z tą inwestycją (włącznie z różnicami przejściowymi wynikającymi nie tylko z niepodzielonych zysków, ale również z wszelkich różnic kursowych).

W związku z tym, że Spółka jest w stanie kontrolować terminy odwracania się różnic przejściowych, Zarząd Spółki dokonuje analizy prawdopodobieństwa odwrócenia się różnic przejściowych w dającej się przewidzieć przyszłości.

Spółka tworzy rezerwę na podatek odroczony od wyceny inwestycji w jednostki zależne w wartości godziwej, jeśli wg pla-

nów Zarządu w dającej się przewidzieć przyszłości Spółka dokona zbycia udziałów w jednostkę zależną lub dokona sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej w jednostce zależnej i transakcja ta skutkować będzie koniecznością zapłaty podatku dochodowego. Przez dającą przewidzieć się przyszłość Zarząd rozumie okres 12 miesięcy od dnia raportowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień raportowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień raportowy. Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ze sobą kompensowane wówczas, gdy Spółka posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku oraz Spółka zakłada jednoczesną realizację aktywów i rezerw na podatek dochodowy z tego samego tytułu. Kompensacie podlega podatek odroczony od przychodów i kosztów z tytułu wycen nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych oraz innych należności i zobowiązań.

Ujęcie w księgach rachunkowych aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego następuje poprzez księgowanie na koniec okresu sprawozdawczego tylko zmiany sald aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustalonych na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

Jeżeli ustalone aktywa lub utworzone rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą operacji gospodarczych, których skutek wpływa na wynik finansowy, to korespondują one również z wynikiem finansowym. Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem (funduszem) własnym odnosi się również na kapitał (fundusz) własny, a nie na wynik finansowy.

W sytuacjach określonych w MSR 12 odroczony podatek dochodowy ujmuje się jako korektę wartości firmy.

#### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów**

*Czynne rozliczenia kosztów* są dokonywane dla kosztów, które dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego. Do rozliczeń międzyokresowych czynnych zaliczane są m.in.:

- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową,
- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową,
- podatek od nieruchomości, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów – rozliczane metodą liniową,



- przeniesienie ustalonej na dzień raportowy nadwyżki kosztów wytworzenia niezakończonych usług budowlanych nad kosztami tych usług współmiernych do przychodów – rozliczane zgodnie z zasadami obowiązującymi dla rozliczania usług budowlanych,
- koszty emisji akcji do dnia emisji – rozliczane w dniu emisji.

Metoda liniowa zastosowana do rozliczania kosztów wymienionych powyżej polega na rozliczeniu tych pozycji stosownie do upływu czasu.

Nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego wszystkie pozycje rozliczeń międzyokresowych czynnych są weryfikowane pod kątem ich zasadności. Wszystkie pozycje aktywów, których nie można jednoznacznie przypisać do przychodów, które mają zostać osiągnięte w przyszłych okresach sprawozdawczych powinny być odniesione na wynik bieżący.

*Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów* obejmują:

- koszty wykonania jeszcze niezakończonych umów usługi budowlane, o których mowa w MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną”.

zobowiązania wynikające z przyjętych przez Spółkę niefakturowanych dostaw i usług; jednak w sprawozdaniu finansowym zalicza się je do zobowiązań handlowych, i to także wtedy, gdy ustalenie przez Spółkę dokładnej ilości i/lub ceny dostawy/usługi może wymagać

sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

*Pozostałe kapitały* obejmują głównie kapitał z rozliczenia nabycia udziałów w spółce ArtN Sp. z o.o. oraz kapitał z wyceny programu motywacyjnego (wynagrodzenie w formie akcji spółki dominującej).

## Kapitały

Kapitały własne wyceniane są w wartości nominalnej.

*Kapitał podstawowy* wykazuje się w wysokości określonej w statucie/umowie i w uchwałach o podwyższeniu/umorzeniu kapitału podstawowego i wpisanej w rejestrze sądowym. Do czasu zarejestrowania podwyższenia kapitału kwoty wniesione przez udziałowców wykazane są w księgach rachunkowych jako rozrachunki, a prezentowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jako pozostałe kapitały rezerwowe.

Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w *kapitale zapasowym* ze

### Płatności w formie akcji – Program motywacyjny

Wartość godziwa przyznanej opcji zakupu akcji Capital Park S.A. jest ujęta jako koszty z tytułu wynagrodzeń w korespondencji ze zwiększeniem kapitału własnego. Wartość godziwa jest określana na dzień przyznania opcji zakupu akcji przez osoby uprawnione i ujmowana w całym okresie, w którym będą nabywane prawa do realizacji opcji.

Kwota obciążająca koszty jest korygowana w celu odzwierciedlenia aktualnej liczby przyznaczonych opcji, dla których warunki świadczenia pracy oraz warunki nierynkowe nabywania uprawnień są spełnione. W przypadku płatności w formie akcji z warunkami innymi niż warunki nabywania uprawnień, wartość godziwa nagród przyznawanych w płatnościach w formie akcji jest określana w taki sposób, aby odzwierciedlić te warunki natomiast nie jest dokonywana aktualizacja tej wyceny, jeżeli występują różnice pomiędzy oczekiwanymi a aktualnymi wynikami.

Wycena zobowiązania jest weryfikowana na koniec każdego okresu sprawozdawczego i na dzień rozliczenia. Wszystkie zmiany w wartości godziwej zobowiązania są wykazywane jako koszty osobowe w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Do pozycji **Zyski zatrzymane** oprócz wyników finansowych za lata poprzednie, odnosi się również skutki istotnych błędów lat poprzednich. Za istotny błąd lat poprzednich uznaje się błąd, w wyniku którego zostanie spełniony jeden z poniższych warunków:

- wynik finansowy brutto odchylił się o więcej niż 10% i suma bilansowa odchylił się o więcej niż 1%,

- wynik finansowy brutto odchylił się o więcej niż 10% i przychody netto ze sprzedaży odchylił się o więcej niż 1%.

Spółka koryguje istotne błędy lat poprzednich retrospektywnie i przekształca dane retrospektywnie, o ile jest to wykonalne w praktyce. Korekta istotnego błędu lat poprzednich jest odnoszona w kwocie netto, tzn. po uwzględnieniu wpływu błędu na zobowiązania podatkowe (zarówno o charakterze bieżącym, jak i wynikające z tytułu odroczonego podatku dochodowego).

*Zyski osiągnięte w latach poprzednich*, również takie które wcześniej zostały przeznaczone na kapitał zapasowy i rezerwowy mogą być wypłacone akcjonariuszom i udziałowcom w formie dywidendy, po pokryciu wszelkich strat z lat poprzednich oraz osiągnięciu minimalnej wysokości kapitału zapasowego przewidzianego przez Kodeks Handlowy dla spółek akcyjnych, tj. 1/3 kapitału akcyjnego.

### Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

Wyemitowane instrumenty dłużne oraz zobowiązania podporządkowane są ujmowane przez Spółkę na dzień ich powstania. Wszystkie pozostałe zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, który jest dniem, w którym Spółka staje się stroną umowy zobowiązującej do wydania instrumentu finansowego. W momencie początkowego ujęcia Spółka wycenia składnik zobowiązań finansowych w jego wartości godziwej skorygowanej

o koszty transakcji, które można bezpośrednio przypisać do nabycia lub emisji tych zobowiązań finansowych.

Spółka wyłącza z ksiąg zobowiązanie finansowe, kiedy zobowiązanie zostanie spłacone, umorzony lub ulegnie przedawnieniu.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń w rozumieniu MSSF 9.

Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie obejmują zaciągnięte przez Spółkę kredyty oraz wemitowane obligacje. Wycena w zamortyzowanym koszcie odnoszona jest w stosunku do wyceny kredytów i obligacji obejmującej wartość kapitałów, naliczonych odsetek, niezrealizowanych różnic kursowych naliczonych na dzień raportowy oraz nie odpisaną liniowo w koszty wartość poniesionych prowizji.

### Kredyty

Kredyty ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Na dzień raportowy kredyty wyceniane są według zamortyzowanego kosztu. Wszelkie różnice pomiędzy wpływami z tytułu kredytów (po potrąceniu kosztów transakcji) a wartością zapłaty ujmuje się jako koszt finansowy w okresie kredytowania, stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

Opłaty i prowizje uiszczane przy zaciąganiu kredytów są ujmowane jako koszty transakcyjne kredytu w wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że część lub całość kredytu zostanie wypłacona. W takim przypadku opłata jest odraczana do czasu wypłaty. W zakresie, w jakim nie ma przesłanek ku temu, że część lub całość kredytu zostanie wykorzystana, opłata jest kapitalizowana jako przedpłata na usługi płynnościowe i amortyzowana przez okres kredytu, którego dotyczy. Kredyty są usuwane ze sprawozdania z sytuacji finansowej,

### Rezerwy

Rezerwy zgodnie z MRS 37 tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

Podstawą tworzenia rezerwy jest rzetelny szacunek dokonany przez Zarząd Spółki. Na każdy dzień raportowy Spółka weryfikuje zasadność i wysokość kwoty utworzonej rezerwy. Utworzenie lub zwiększenie kwoty rezerwy zalicza się odpowiednio do kosztów podstawowej działalności operacyjnej, kosztów finansowych albo nakładów inwestycyjnych na nieruchomości lub zapasy, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Wykorzystanie rezerwy jest związane z powstaniem zobowiązania, na które uprzednio

Metoda wyceny w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej polega na ujęciu wszystkich wpływów i wydatków z tytułu kredytu oraz obligacji (zaciągnięcie kredytu, spłaty kredytu, zapłacone prowizje, wszelkie zapłacone pośrednie koszty związane z obsługą kredytu np. doradztwo kredytowe) według daty przepływu pieniężnego i zdyskontowanie tych przepływów pieniężnych stosując wewnętrzną stopę zwrotu (IRR).

Wdrożenie MSSF 9 od 2018 r. nie wpłynęło na zasady wyceny zobowiązań finansowych Spółki w stosunku do polityki rachunkowości obowiązującej do 31 grudnia 2017 r., tj. zasad wyceny określonych w MSR 39.

gdy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygaś. Różnica między wartością bilansową zobowiązania finansowego, które wygaśło lub zostało przeniesione na inną stronę, a zapłaconą zapłatą, w tym przekazanymi aktywami niepieniężnymi lub przejętymi zobowiązaniami, jest ujmowana w rachunku z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów jako pozostałe przychody lub koszty finansowe.

Kredyty zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, chyba że Spółka posiada bezwarunkowe prawo do odroczenia spłaty zobowiązania o co najmniej 12 miesięcy od dnia raportowego. W przypadku zmodyfikowanych kredytów MSSF 9 wymaga, aby zysk lub stratę obliczyć jako różnicę między pierwotnymi umownymi przepływami pieniężnymi a zmodyfikowanymi przepływami pieniężnymi zdyskontowanymi według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

utworzono rezerwę, jest ono księgowane jako zmniejszenie rezerwy i zwiększenie zobowiązania. Rezerwa może być wykorzystana wyłącznie zgodnie z celem, na jaki była pierwotnie utworzona. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego ich utworzenie na dzień, na

który okazały się zbędne, zmniejszają koszty podstawowej działalności operacyjnej albo odpowiednio zwiększają pozostałe przychody operacyjne lub przychody finansowe, w zależności od tego, które koszty zostały wcześniej obciążone tworzoną rezerwą.

Przykładami rezerw są rezerwy tworzone na:

1. restrukturyzację i likwidację – podstawą tworzenia rezerwy są nakłady, które jednocześnie w sposób nieodwracalny wynikają z restrukturyzacji i zarazem nie są związane z bieżącą działalnością Spółki; w kwocie rezerwy mogą być przykładowo uwzględnione odprawy i odszkodowania wynikające z prawa pracy czy też koszty likwidacji działalności objętych restrukturyzacją, jak np. koszty lub straty

związane z karami lub odszkodowaniami z tytułu zerwanych umów lub niezrealizowanych umów; rezerwa na restrukturyzację nie obejmuje kosztów związanych z przyszłą działalnością, np. kosztów marketingu, szkolenia pozostającej załogi, koszty zmian przyporządkowania służbowego pozostających pracowników, wprowadzenia nowych systemów i sieci dystrybucji itp. Utworzone rezerwy na restrukturyzację zwiększają pozostałe koszty operacyjne,

### Umowy gwarancji finansowej

Umową gwarancji finansowej jest umowa zobowiązująca jej wystawcę do dokonania określonych płatności rekompensujących posiadaczowi stratę, jaką poniesie z powodu niedokonywania przez określonego dłużnika płatności w przypadającym terminie zgodnie z warunkami instrumentu dłużnego. W momencie początkowego ujęcia zobowiązanie finansowe z tytułu umowy gwarancji/poreczeń wycenia się

### Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania i rezerwy

W sprawozdaniu finansowym prezentowane są zobowiązania z podziałem na krótkoterminowe i długoterminowe. Jako zobowiązania długoterminowe są ujmowane zobowiązania wymagalne w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia raportowego, a wymagalne w okresie krótszym lub przeznaczone do obrotu prezentowane są jako krótkoterminowe.

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwa

### Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

Przychody są wpływami korzyści ekonomicznych danego okresu, powstałymi w toku zwykłej działalności gospodarczej Spółki, które skutkują zwiększeniem kapitału własnego w inny sposób niż wynikający z wpłat udziałowców.

Do podstawowych przychodów z działalności operacyjnej Spółka zalicza:

- inne przychody z tytułu sprzedaży usług.

### Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Do podstawowych kosztów działalności operacyjnej Spółka zalicza:

- koszty osobowe, w tym w szczególności koszty wynagrodzeń członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej,
- koszty wyceny programu motywacyjnego członków Zarządu,
- koszty odsetek od udzielonych Spółce pożyczek,
- pozostałe koszty operacyjne, a w szczególności: koszty konsultantów, wydatki administracyjne, koszty prawne, koszty przygotowania i badania sprawozdań finansowych,

2. skutki toczącego się postępowania sądowego – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy może być przebieg postępowania sądowego lub opinie prawników; ustalając kwotę rezerwy, należy wziąć pod uwagę nie tylko kwotę roszczenia określoną w pozwie, ale również koszty postępowania sądowego,
3. przewidywane straty z podpisanych umów.

według wartości godziwej. Po początkowym ujęciu, jednostka wycenia zobowiązanie finansowe z tytułu umowy gwarancji/poreczeń według większej z dwóch kwot: wartości rozpoznanej początkowo pomniejszonej o kwoty rozpoznane w rachunku wyniku wskutek rozliczania pierwotnie ujętej kwoty w okresie ważności poręczenia oraz kwoty oszacowanej zgodnie z modelem oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z MSSF 9.

nieoprocentowanego zobowiązania to jego zdyskontowana kwota spłaty. Jeżeli termin wymagalności zobowiązania jest krótszy niż jeden rok, pomija się dyskontowanie.

Na dzień powstania zobowiązania w walucie obcej są wyceniane według średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień powstania zobowiązania (np. wystawienia faktury). Na dzień raportowy zobowiązania w walucie obcej wyceniane są według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień raportowy.

- przychody z tytułu należnych dywidend od spółek zależnych,
- przychody z tytułu udostępniania znaku towarowego, przychody z tytułu odsetek od udzielonych przez Spółkę pożyczek,
- przychody z tytułu lokat i środków na rachunku bankowym,

Dywidendy są ujmowane w momencie ustalenia praw akcjonariuszy do ich otrzymania.

Dodatkowo w działalności operacyjnej Spółka prezentuje wycenę inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej oraz udział w zysku lub stracie jednostek współkontrolowanych, które wyceniane są metodą praw własności.

### Przychody i koszty finansowe

Przychody i koszty z tytułu odsetek są ujmowane zgodnie z metodą memoriałową.

Pozycja innych przychodów oraz kosztów finansowych obejmuje głównie zrealizowane i niezrealizowane różnice kursowe powstające w związku ze spłatą oraz wyceną zobowiązań finansowych oraz odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych ustalone zgodnie z MSR 36.

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia, z wyjątkiem kosztów, które są związane z wytworzeniem (budową) lub nabyciem składnika aktywów. W takim przypadku koszty finansowania zewnętrznego są aktywowane, pod warunkiem, że istnieje prawdopodobieństwo, że w przyszłości przyniosą one korzyści ekonomiczne.

Koszty odsetkowe z tytułu finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) korygowane są o wycenę w zamortyzowanym

#### **Podatki dochodowe – podatek bieżący**

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości

koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Metoda wyceny w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej polega na ujęciu wszystkich wpływów i wydatków z tytułu kredytu oraz obligacji (zaciągnięcie kredytu, spłaty kredytu, zapłacone prowizje, wszelkie zapłacone pośrednie koszty związane z obsługą kredytu np. doradztwo kredytowe) według daty przepływu pieniężnego i zdyskontowanie tych przepływów pieniężnych stosując wewnętrzną stopę zwrotu (IRR).

kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych lub podlegających zwrotowi od organów podatkowych.

#### **Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych**

Spółka sporządza sprawozdanie z przepływów pieniężnych metodą bezpośrednią. Decyzją Spółki począwszy od okresów zakończonych 31 grudnia 2018 r. Spółka zmieniła metodę sporządzania sprawozdania z przepływów pieniężnych z metody pośredniej na metodę bezpośrednią.

W odniesieniu do MSR 8 Zarząd Capital Park S.A. uzasadnia ww. zmianę, większą przejrzystością sprawozdania z przepływów pieniężnych dla inwestorów Spółki, w szczególności w zakresie terminowości regulowania należności oraz zobowiązań Spółki.

Spółka prezentuje przepływy pieniężne w podziale na:

#### **Działalność operacyjna**

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej pochodzą przede wszystkim z podstawowej działalności przynoszącej Spółce przychody. Są to pieniężne skutki transakcji i innych zdarzeń uwzględnionych przy ustaleniu zysku lub straty Spółki, takich jak:

- przychody z odsetek od udzielonych pożyczek,

#### **Działalność inwestycyjna**

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej prezentują nakłady, które będą służyć wytwarzaniu przychodów i generowaniu środków pieniężnych w przyszłości, jak również wpływy ze sprzedaży takich składników majątku, których okres gospodarczego wykorzystania przekraczał standardowy cykl wytwarzania usług przez Spółkę. Są to w szczególności skutki pieniężne takich transakcji jak:

- wpływy i wypływy związane z przejęciem lub sprzedażą jednostek zależnych lub ich części,
- udzielenie pożyczek jednostkom zależnym lub wspólnikontrolowanym,
- spłata udzielonych pożyczek jednostkom zależnym lub wspólnikontrolowanym,

#### **Działalność finansowa**

Przepływy pieniężne z działalności finansowej prezentują wpływy i wydatki związane z finansowaniem działalności Spółki, których celem jest możliwość oszacowania roszczeń przyszłych przepływów pieniężnych podmiotów dostarczających Spółce kapitał. Są to w szczególności takie pozycje jak:

- działalność operacyjną – która przedstawia wpływy i wydatki z podstawowej działalności Spółki oraz wszelkie inne przepływy gotówkowe nie uwzględnione w żadnej z niżej wymienionych rodzajów działalności,
- działalność inwestycyjną – która przedstawia wpływy i wydatki z tytułu nabycia i sprzedaży inwestycji długo i krótkoterminowych innych niż środki pieniężne, jak również wpływy i wydatki związane z działalnością w segmencie mieszkaniowym,
- działalność finansową – która przedstawia zmiany wysokości i struktury wniesionego kapitału własnego oraz zadłużenia Spółki.

- zapłacone dostawy dóbr i usług,
- zapłacone i otrzymane podatki, w tym podatek dochodowy,
- zapłacone świadczenia pracownicze.

- odsetki uzyskane z pożyczek udzielonym jednostkom zależnym lub wspólnikontrolowanym,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty w jednostce zależnej, która została przejęta lub sprzedana,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji w nieruchomości, w tym również zaliczki,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji mieszkaniowych, w tym również zaliczki,
- środki pieniężne otrzymane i zapłacone z tytułu realizacji instrumentów finansowych, chyba że realizacja takiego instrumentu jest ściśle związana z działalnością operacyjną lub finansową.

- wpływy z tytułu emisji akcji lub innych instrumentów finansowych,
- środki pieniężne zapłacone akcjonariuszom z tytułu ich udziału w zysku i kapitale własnym,
- wpływy oraz wydatki z tytułu otrzymanych pożyczek, kredytów, spłaconych odsetek oraz prowizji,

- wpływy z tytułu emisji obligacji oraz wydatki na wykup obligacji, spłatę odsetek, zapłatę prowizji z tytułu emisji obligacji,
- wpływy i wydatki z tytułu zaciągniętych i spłaconych kredytów, pożyczek, wyemitowanych obligacji i innych papierów wartościowych,
- wpływy z tytułu zapłaconych rat leasingowych.

#### 4. ZMIANY MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE i obowiązujące na 31 grudnia 2019 r.

Sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe Spółka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2018, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 r., oraz zmiany polityki rachunkowości opisanej w nocie 21.

W 2019 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2019 r.

W okresie objętym niniejszym jednostkowym sprawozdaniem finansowym weszły w życie nowe standardy, które zostały przez Spółkę zastosowane po raz pierwszy i wymagały zmiany zasad rachunkowości. Zastosowane standardy nie miały istotnego wpływu na niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe.

**MSSF 16 Leasing.** Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca będzie zobowiązany ująć: (a) aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz (b) amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w sprawozdaniu z wyników.

MSSF 16 w znaczącej części powtarza regulacje z MSR 17 dotyczące ujęcia księgowego leasingu przez leasingodawcę. W konsekwencji, leasingodawca kontynuuje klasyfikację w podziale na leasing operacyjny i leasing finansowy oraz odpowiednio różnicuje ujęcie księgowe.

Spółka zastosowała MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. Wdrożenie MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. nie ma istotnego wpływu na niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

**Zmiany do MSSF 9 Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem.** Zmiana do MSSF 9 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie, z możliwością jej wcześniejszego zastosowania. Na skutek zmiany do MSSF 9, jednostki mogą wyceniać aktywa finansowe z tak zwanym prawem do wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, jeżeli spełniony jest określony warunek - zamiast dokonywania wyceny według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Spółka zastosowała powyższe zmiany do MSSF 9 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie stwierdził konieczności dokonywania istotnych zmian.

**Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.** Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie. Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wyjaśniają, że w odniesieniu do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, do których nie stosuje się metody praw własności, spółki stosują MSSF 9. Dodatkowo, Rada opublikowała również przykład ilustrujący zastosowanie wymogów MSSF 9 i MSR 28 do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu.

Spółka zastosowała powyższe zmiany do MSR 29 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie zidentyfikował istotnych zmian. Na dzień raportowy wszystkie inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wyceniane są metodą praw własności.

**KIMSF 23 Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego.** KIMSF 23 wyjaśnia wymogi w zakresie rozpoznania i wyceny zawarte w MSR 12 w sytuacji niepewności związanej z ujęciem podatku dochodowego. Wytyczne obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie.

Spółka zastosowała powyższe zmiany do KIMSF 23 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz

na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie zidentyfikował istotnych zmian.

**MSR 19 Świadczenia pracownicze.** Zmiany do MSR 19 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie. Poprawki do standardu określają wymogi związane z ujęciem księgowym modyfikacji, ograniczenia lub rozliczenia programu określonych świadczeń.

Spółka zastosowała powyższe zmiany do MSSF 9 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie zidentyfikował istotnych zmian.

**Roczne zmiany do MSSF 2015 – 2017.** Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2017 r. "Roczne zmiany MSSF 2015-2017", które wprowadzają zmiany do 4 standardów: MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć, MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, MSR 12 Podatek dochodowy oraz MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Spółka zastosowała powyższe zmiany od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie stwierdził konieczności dokonywania istotnych zmian.

**Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę:**

Opublikowano szereg nowych standardów rachunkowości i interpretacji, które nie są obowiązkowe dla okresów sprawozdawczych kończących się 31 grudnia 2019 r. i nie zostały wcześniej przyjęte przez Spółkę. W ocenie Spółki te standardy nie będą mieć istotnego wpływu na jednostkę w bieżącym lub w przyszłych okresach sprawozdawczych bądź na przewidywalne przyszłe transakcje. Poniżej wymieniono te standardy:

**Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF.** Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF będą miały zastosowanie z 1 stycznia 2020 r.

**MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć.** W wyniku zmiany do MSSF 3 zmodyfikowana została definicja „przedsięwzięcia”. Aktual-

nie wprowadzona definicja została zawężona i prawdopodobnie spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów. Zmiany do MSSF 3 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie.

Na dzień sporządzenia niniejszego rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską. Wpływ zastosowania standardu po raz pierwszy na jednostkowe sprawozdanie finansowe nie jest przez Spółkę znany na dzień raportowy.

**MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych oraz MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów.**

Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiany do MSR 1 i MSR 8 doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie.

Na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

**Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami.** Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business).

W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykaże pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z wyłączeniem części stanowiącej udziały innych inwestorów.

Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości. Na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

## 5. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

Pozycje zawarte w jednostkowym sprawozdaniu finansowym wyceniane są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w tysiącach złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty z tytułu różnic kursowych wynikających z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

## 6. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH ORAZ ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU

W odniesieniu do odpisu z tytułu udzielonych pożyczek Zarząd po obliczeniu odpisu przy zastosowaniu metodologii oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z MSSF 9 ustalił, że wartość odpisu jest nieistotna i odstąpił od jego ujęcia w sprawozdaniu finansowym.

W zakresie programu motywacyjnego dla Członków Zarządu oraz wtórnych osób uprawnionych, istotne założenia i szacunki bazujące na modelu Blacka-Scholesa zostały ujawnione w nocie 30.

Zarząd dokonał kompletnych wycen wartości godziwej inwestycji w jednostkach zależnych. Ww. modele budowane są wg zasad określonych w pkt 3 w sekcji „Udziały w jednostkach zależnych”.

## 7. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W 2019 ROKU

### Pozyskanie strategicznego

8 marca 2019 r. Spółka otrzymała zawiadomienie od CP Holdings S.à r.l. Luksemburga („CPH”), że 8 marca 2019 r. CPH i MIRELF VI BV z Amsterdamu, Holandia („MIRELF”), podpisały warunkową umowę sprzedaży przez CPH MIRELF 100% udziałów w Townsend Holding BV z Amsterdam, Holandia („Townsend Holding”) (Umowa sprzedaży i zakupu całego wyemitowanego kapitału zakładowego Townsend Holding BV) („Udziały”), która jest właścicielem 65,997% kapitału zakładowego Capital Park S.A. (Spółka”). Ostateczna umowa po spełnieniu warunków, m.in. uzyskania przez MIRELF zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na dokonanie koncentracji, została zawarta w dniu 13 maja 2019 roku. Patron Capital Partners zatrzymał mniejszościowy pakiet udziałów w Grupie wynoszący na dzień publikacji 6,51% akcji.

### Sprzedaż funduszu Ipopema 141

W dniu 3 czerwca 2019 roku spółka Capital Park Kraków Sp. z o.o. („Sprzedający”), podmiot zależny od Capital Park SA, zawarła ze spółką Otlà 7 sp. z o.o. („Kupujący”) umowę sprzedaży 100% certyfikatów inwestycyjnych funduszu Ipopema 141 FIZAN („Umowa”) będącego pośrednio właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Harsz na Mazurach składającej się z 346 działek gruntu o łącznym obszarze 466,7 ha za cenę 24 071 tys. PLN, z czego część ceny w kwocie 5 000 tys. PLN zostanie zapłacona w terminie 2 lat od dnia zawarcia umowy, przy czym po upływie roku od dnia zawarcia niniejszej Umowy do dnia zapłaty należność zostanie powiększona o odsetki w wysokości 8%. Kupujący zobowiązał się również dokonać w całości spłaty wierzytelności przysługującej Sprzedającemu w stosunku do spółek Marlene Investments sp. z o.o. i Roryd Investments sp. z o.o. z tytułu umów pożyczek w łącznej wysokości 1 929 tys. PLN.

### Zmiany w statucie Spółki przyjęte uchwałami podjętymi na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 8 kwietnia 2019 roku

- Zmiana definicji Drugiego Uprawnionego Akcjonariusza z CP Holdings Sarl z siedzibą w Luksemburgu na Townsend Holding BV z siedzibą w Amsterdamie, Holandia.
- Drugiemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie osobiste do odwołania trzech członków Rady Nadzorczej powołanych do Rady Nadzorczej przez

CP Holdings S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu w wykonaniu uprawnienia osobistego przysługującego CP Holdings S.à r.l. w okresie, kiedy CP Holdings S.à r.l. pozostawał akcjonariuszem Spółki.

Cel zmiany: zmiany zostały zaproponowane w związku ze zmianą akcjonariusza, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2019 z dnia 8 marca 2019 roku.

### Zmiany w statucie Spółki przyjęte uchwałami podjętymi na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 20 czerwca 2019

Zmiany statutu spółki Capital Park S.A. wprowadzone na mocy uchwały nr 17/06/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 czerwca 2019 roku są związane z zamknięciem transakcji, w ramach której spółka CP Holdings S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu zbyła na rzecz MIRELF VI B.V. z siedzibą w Amsterdamie 100% udziałów w spółce Townsend Holding B.V. z siedzibą w Amsterdamie będącej właścicielem 65,997% akcji w kapitale zakładowym Spółki („Transakcja”). Najważniejsze zmiany statutu spółki Capital Park S.A. wprowadzone na mocy uchwały nr 17/06/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 czerwca 2019 roku obejmują:

- Zmiany § 5 oraz § 11 ust. 2 Statutu Spółki – wprowadzone w celu odzwierciedlenia zmian w strukturze i wysokości kapitału zakładowego Spółki;
- Zmiany § 12 ust. 2 – 4, § 13, § 14, § 20, § 20 ust. 3 – 9, § 26 Statutu Spółki – wprowadzone w celu dostosowania obszaru ładu korporacyjnego Spółki (*corporate governance*) w związku ze zmianą pośredniej kontroli nad Spółką w wyniku zamknięcia Transakcji, tj. zmianą podmiotu kontrolującego głównego akcjonariusza Spółki, tj. Townsend Holding B.V.

Pozostałe zmiany statutu spółki Capital Park S.A. wprowadzone na mocy uchwały nr 17/06/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 czerwca 2019 roku mają charakter porządkujący i redakcyjny.

Jednocześnie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 20 czerwca 2019 roku przyjęło tekst jednolity statutu Spółki.

### Aneks do umowy kredytu Getin Noble Bank S.A.

19 czerwca 2019 roku Spółka Capital Park SA zawarła aneks nr 2 do umowy kredytowej podpisanej z Getin Noble Bank SA w dniu 25 czerwca 2018 roku, zgodnie z którą został Spółce udostępniony

kredyt w wysokości do 10 mln EUR z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy w/w aneksu kwota kredytu została zwiększona z 10 mln EUR do 15 mln EUR. Podwyższona kwota kredytu w wysokości 5 mln EUR została wypłacona w dniu 30 maja 2019 roku. Pozostałe warunki kredytu zostały bez zmian. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada 31 grudnia 2022 roku.

#### **Zawarcie umowy sprzedaży udziałów w spółce zależnej**

W dniu 27 listopada 2019 r. spółka zależna od Spółki – CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii zawarła ze spółką CPI FIM SA z siedzibą w Luksemburgu umowę sprzedaży 103.246 udziałów spółki Dakota Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Dakota Investments”), które stanowią 100% kapitału zakładowego tej spółki i dają prawo do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników Dakota Investments, o wartości nominalnej 500 PLN jeden udział i łącznej wartości nominalnej 51.623.000 PLN za łączną cenę sprzedaży 105,4 mln EUR, z zastrzeżeniem szeregu ewentualnych korekt uzgodnionych na warunkach rynkowych w umowie sprzedaży, w tym na podstawie bilansu Dakota Investments na dzień zawarcia umowy. Dakota Investments jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy Alejach Jerozolimskich 132-136, na której znajdują budynki biurowe tworzące Eurocentrum Office Complex. Zgodnie z postanowieniami umowy sprzedaży udziałów, przejście własności udziałów nastąpiło z

chwilą jej zawarcia. Warunki umowy sprzedaży udziałów nie odbiegały od standardowych, ogólnie przyjętych przy tego typu umowach.

W ramach transakcji nastąpiła również spłata pożyczek wewnątrzgrupowych udzielonych na rzecz Dakota Investments przez Spółkę oraz finansowania bankowego Dakota Investments.

#### **Wypłata dywidendy przez CP Retail BV do Capital Park S.A. i obniżenie kapitału zakładowego CP Retail BV**

31 grudnia 2019 r. Zgromadzenie Wspólników CP Retail BV, jednostki zależnej do Capital Park S.A., z siedzibą w Holandii podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy do Capital Park S.A. w kwocie 125 000 000 PLN (kwota nie w tysiącach) oraz o obniżeniu kapitału zakładowego CP Retail BV o kwotę 74 010 447 EUR (kwota nie w tysiącach) poprzez umorzenie 74 010 447 udziałów za wynagrodzeniem.

#### **Zmiana zasad wyceny inwestycji w jednostkach zależnych**

Zarząd Capital Park S.A. podjął decyzję o zmianie polityki rachunkowości w zakresie wyceny inwestycji w jednostkach zależnych. Zmiana została wprowadzona ze skutkiem od 1 stycznia 2019 roku.

Wpływ zmiany zasad rachunkowości na niniejsze sprawozdanie finansowe przedstawiony został w Nocie 21.

### **8. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE**

W 2019 r. nie zanotowano występowania takich czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

### **9. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI**

Działalność Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

### **10. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

W 2019 r. Spółka nie wyemitowała nowych obligacji. 15 kwietnia 2019 r. Spółka wykupiła obligacje serii H i na łączną kwotę 15 000 tys. PLN.

### **11. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY**

Emitent (jednostka dominująca) nie wypłaciła, ani nie zadeklarowała dywidendy w 2019 r.

### **12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH NA DANY ROK**

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

### **13. SPRAWY SĄDOWE**

Przed sądem organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczą się żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wiarygodności Capital

Park S.A., których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.



**14. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM ZARZĄDU SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEJ SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA**

W ocenie Zarządu obecna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki jest stabilna i nie wskazuje na istnienie zagrożeń w zarządzaniu zasobami finansowymi. Na dzień raportowy nie odnotowano zdarzeń negatywnie wpływających na dalszą działalność Spółki.

**15. WSKAZANIA CZYNNIKÓW, KTÓRE ZDANIEM ZARZĄDU BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU****Pandemia Covid-19**

Ujawnienie w nocie 33.

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

## NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – W WARTOŚCI GODZIWEJ	31.12.2019	31.12.2018 /przekształcone/
Udziały lub akcje w wartości godziwej	447 363	622 964
<b>Razem</b>	<b>447 363</b>	<b>622 964</b>

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ	31.12.2019	31.12.2018 /przekształcone/
CP Retail B. V.	34 153	332 540
CP Development S. à r. l.	192 051	101 259
CP Management Sp. z o. o.	92 134	93 787
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	25 940	24 144
Hazel Investments Sp. z o. o.	55 331	53 892
Diamante Investments Sp. z o. o.	3 113	-
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	1 621	4 045
Sander Investments Sp. z o. o.	1 748	1 683
Alferno Investments Sp. z o. o.	291	-
Aspire Investments Sp. z o. o.	3 388	2 961
Emir 30 Sp. z o. o.	7 842	7 690
CP Retail ("SPV 2") Sp. z o. o.	29 751	927
Sporty Department Store Sp. z o. o.	-	36
<b>Razem</b>	<b>447 363</b>	<b>622 964</b>

	31.12.2019	31.12.2018 /przekształcone/
<b>Wartość godziwa udziałów 01.01.</b>	<b>622 964</b>	<b>625 757</b>
Dodatkowe wpłaty na udziały	8 300	4 510
Umorzenie udziałów	(315 048)	-
Wycena do wartości godziwej	131 147	(7 303)
<b>Wartość godziwa udziałów 31.12.</b>	<b>447 363</b>	<b>622 964</b>

**NOTA 2. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM****POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM**

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.12.2019	31.12.2018
Dakota Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 6M + marża	2022	-	105 235
Hazel Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 6M + marża	2022	121 910	126 258
CP Retail B. V.	8% WIBOR 3M + marża	2021	11 955	11 441
CP Development S. à r. l.	6% – 8,25% WIBOR 6M + marża	2021	25 489	26 277
ArtN Sp. z o.o.	4,35% - 8%	2020 – 2021	175 012	111 692
Diamante Investments Sp. z o. o.	8%	2022	9 359	10 097
Oberhausen Sp. z o.o.	8%	2021	7 586	6 854
Aspire Investments Sp. z o. o.	8%	2021	2 116	2 484
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	8%	2021	-	-
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	8%	2020-2033	14 822	16 391
CP Retail ("SPV2") Sp. z o.o.	8%	2020-2021	53 802	49 198
Alferno Investments Sp. z o.o.	8%	2022	7 774	9 308
Sporty Department Sp.z o.o.	8%	2021	183	132
Emir 30 Sp. z o. o.	8%	2022	82	-
<b>Razem</b>			<b>430 092</b>	<b>475 368</b>

**POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM**

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.12.2019	31.12.2018
CP Development S. à r. l.	6% – 8,25% WIBOR 6M + marża	2020	128 987	119 851
CP Management Sp. z o.o.	8%	2019	-	7 785
<b>Razem</b>			<b>128 987</b>	<b>127 636</b>

Żadna z udzielonych pożyczek nie jest przeterminowana ani nie nastąpiła istotna utrata jej wartości. W odniesieniu do odpisu z tytułu udzielonych pożyczek Zarząd po obliczeniu odpisu przy zastosowaniu metodologii oczekiwanych strat kredytowych ustalił, że wartość odpisu jest nieistotna i odstąpił od jego ujęcia w sprawozdaniu finansowym.

Oprocentowanie pożyczek wynosi od 4,35% do 8% lub WIBOR 3M/6M powiększony o marżę wahającą się w przedziale od 5,55% do 5,75%. Terminy spłat przypadają w latach 2019-2033. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

**NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE**

Spółka prezentuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach, wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową wspólnych przedsięwzięć składają się wartość udziałów w

tych jednostkach, jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem skutków wyceny bilansowej.

W poniższej tabeli zaprezentowano szczegóły wyceny zaangażowania we wspólne przedsięwzięcia oraz podstawowe informacje dotyczące zawartego porozumienia jak również podstawowe dane finansowe.

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE WILANÓW INVESTMENTS	31.12.2019	31.12.2018
Wartość udziałów	6 637	6 637
Udział w zysku/stracie z lat ubiegłych	1 130	(2 867)
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	3 801	3 997
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(7 724)	(6 637)

<b>Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw</b>	<b>3 844</b>	
Udzielone pożyczki długoterminowe	27 783	32 590
Odpis aktualizujący od pożyczki	-	-
<b>Razem wartość bilansowa pożyczki udzielonej</b>	<b>27 783</b>	<b>32 590</b>
<b>Razem</b>	<b>31 627</b>	<b>33 720</b>

ZMIANA STANU WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE WILANÓW INVESTMENTS	31.12.2019	31.12.2018
<b>Na początek okresu</b>	<b>33 720</b>	<b>26 923</b>
Odpis udziałów	(1 087)	4 000
Spłata pożyczek długoterminowych	(5 377)	(1 650)
Naliczenie odsetek od pożyczek długoterminowych	1 331	1 471
Spłata odsetek od pożyczek długoterminowych	(1 223)	-
Wpływ wyceny pożyczek długoterminowych w zamortyzowanym koszcie	487	(1 074)
Niezrealizowane różnice kursowe	(25)	53
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	3 801	3 997
<b>Na koniec okresu</b>	<b>31 627</b>	<b>33 720</b>

W poniższej tabeli zaprezentowano podstawowe dane finansowe jednostek współkontrolowanych, kwalifikowanych jako wspólne przedsięwzięcia.

Grupa Wilanów Investments		
Podstawowe dane finansowe	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa jednostki/jednostek	102 728	132 504
Zobowiązania jednostki/jednostek	118 525	149 756
Kapitał własny jednostki/jednostek	(15 797)	(17 252)
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	5 760	3 997
Udzielone pożyczki (wartość netto)	27 783	32 590
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 287	6 516
Przychody	11 340	8 585
Koszty odsetkowe	(624)	(1 041)

W poniższej tabeli zaprezentowano podstawowe informacje dotyczące zawartych umów kwalifikowanych jako wspólne przedsięwzięcia.

Grupa Wilanów Investments	
Spółki współkontrolowane	Wilanów Investments S. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu oraz jej jednostki zależne: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o.
Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie	50 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Wilanów Investments S. à r.l. (bezpośrednio) oraz w spółkach Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 66 % udziałów w zysku/stracie
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 r. z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie Wilanowa.

**NOTA 4. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE**

WARTOŚĆ UDZIELONYCH POŻYCZEK JEDNOSTKOM WSPÓŁKONTROLOWANYM	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.12.2019	31.12.2018
SO SPV 50 Sp. z o. o.	WIBOR 3M + 5,05%	2022-06-30	13 338	12 554
<b>Razem</b>			<b>13 338</b>	<b>12 554</b>

Ze względu na długoterminowe zaangażowanie Spółki w inwestycję w jednostce współzależnej SO SPV 50 Sp. z o.o.,

Spółka prezentuje ww. pożyczkę w kategorii długoterminowych, bez względu na termin spłaty pożyczki.

**NOTA 5. NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI**

NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE	31.12.2019	31.12.2018
Należności publiczno-prawne	464	463
Pozostałe należności	440 048	-
<b>Razem</b>	<b>440 512</b>	<b>463</b>

Na kwotę 440 048 tys. PLN prezentowaną w „Pozostałych należnościach” składa się należność z tytułu dywidendy zadeklarowanej przez jednostkę zależną od Spółki, CP Retail BV, z siedzibą w Holandii w kwocie 125 000 tys. PLN oraz

wynagrodzenie z tytułu umorzenia udziałów CP Retail BV w kwocie 315 048 tys. PLN. Na dzień raportowy kwoty te nie zostały przez Spółkę otrzymane. Kwoty zostały przez Spółkę otrzymane w 2020 roku.

**NOTA 6. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE**

Na 31 grudnia 2019 r. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 8 tys. PLN (na 31 grudnia 2018 r. – 8 tys.

PLN) obejmowały koszty Spółki rozliczane w czasie, są to koszty dotyczące polisy ubezpieczeniowej.

**NOTA 7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY**

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2019	31.12.2018
Środki na rachunkach bankowych	82 538	5 635
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	47 000	23 500
<b>Razem</b>	<b>129 538</b>	<b>29 135</b>

Na 31 grudnia 2019 r. Spółka posiadała środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 1 278 tys. PLN (31 grudnia 2018 r. 1 290 tys. PLN).

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania związane są z zabezpieczeniem obsługi długu oraz spłatą raty kapitałowej przypadającej zgodnie z harmonogramem na dzień 31 grudnia 2022 r.

**NOTA 8. KAPITAŁY WŁASNE**

Struktura kapitału zakładowego na dzień raportowy przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość nominalna serii / emisji	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	17.12.2010
Seria B akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	74 458 541	1,0	74 458 541	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	13.10.2011
Seria C akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	14.02.2014
Seria D akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	3 589 891	1,0	3 589 891	wkład pieniężny	03.03.2015
Seria E akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	14.02.2014
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>		<b>108 333 998</b>		

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat jednostki dominującej na dzień raportowy, w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

AKCJONARIUSZ	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Townsend Holding BV	71 500 438	66,00%	71 500 438	66,00%
Metlife OFE	13 138 825	12,13%	13 138 825	12,13%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Jan Motz	2 728 911	2,52%	2 728 911	2,52%
Marcin Juszczyk	926 479	0,86%	926 479	0,86%
Kinga Nowakowska	343 346	0,32%	343 346	0,32%
Pozostali	12 643 006	11,66%	12 643 006	11,66%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

Struktura kapitału zakładowego na dzień sporządzenia niniejszego rocznego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość nominalna	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	17.12.2010
Seria B akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	74 458 541	1,0	74 458 541	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	13.10.2011
Seria C akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	14.02.2014
Seria D akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	3 589 891	1,0	3 589 891	wkład pieniężny	03.03.2015
Seria E akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	14.02.2014
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>		<b>108 333 998</b>		

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat jednostki dominującej na dzień sporządzenia niniejszego rocznego sprawozdania finansowego, w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

AKJONARIUSZ	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	13 339 943	12,31%	13 339 943	12,31%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Jan Motz	2 728 911	2,52%	2 728 911	2,52%
Marcin Juszczyk	926 479	0,86%	926 479	0,86%
Kinga Nowakowska	343 346	0,32%	343 346	0,32%
Pozostali	11 977 970	11,05%	11 977 970	11,05%
<b>Total</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

#### NOTA 9. POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

##### DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie	Terminy spłaty	31.12.2019	31.12.2018
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	8%	2022	20 401	907
Sander Investments Sp. z o. o.	8%	2021	816	763
CP Management Sp. z o. o.	8%	2022	15 441	3 682
<b>Razem</b>			<b>36 958</b>	<b>5 353</b>

##### KRÓTKOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie	Terminy spłaty	31.12.2019	31.12.2018
CP Management Sp. z o. o.	8%	2020	59 294	57 992
<b>Razem</b>			<b>59 294</b>	<b>57 992</b>

Żadna z pożyczek nie jest przeterminowana. Oprocentowanie pożyczek wynosi 8%. Terminy spłat przypadają w latach 2020-2022. Udzielone pożyczki nie zostały w żaden sposób zabezpieczone.

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Bilans otwarcia 01.01.2019</b>	<b>63 344</b>	<b>65 362</b>
Uruchomienie pożyczek	35 500	47 557
Spłata pożyczek	(6 727)	(50 412)
Spłata odsetek	(1 687)	(861)
Naliczone odsetki	4 874	3 531
Wycena w zamortyzowanym koszcie	947	(1 832)
<b>Bilans zamknięcia 31.12.2019</b>	<b>96 252</b>	<b>63 344</b>
<i>Pożyczki długoterminowe</i>	<i>36 958</i>	<i>5 353</i>
<i>Pożyczki krótkoterminowe</i>	<i>59 294</i>	<i>57 992</i>

**NOTA 10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW**

KREDYTY BANKOWE	31.12.2019	31.12.2018
Kredyt bankowy	56 916	42 682
<b>Razem</b>	<b>56 916</b>	<b>42 682</b>
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytu	42 452	42 513
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytu	14 464	169
STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania poniżej roku	14 464	169
Płatne od 1 roku do 3 lat	42 452	21 503
Płatne od 3 do 5 lat	-	21 010
Płatne powyżej 5 lat	-	-
<b>Razem</b>	<b>56 916</b>	<b>42 682</b>

**Umowa kredytu Getin Noble Bank S.A.**

25 czerwca 2018 r. Capital Park S.A. podpisała z Getin Noble Bank S.A. umowę korporacyjnej linii kredytowej, zgodnie z którą został Spółce udostępniony kredyt w wysokości do 10 000 tys. EUR z przeznaczeniem na statutową działalność spółki. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy

procentowej równej Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada na 31 grudnia 2022 r. 19 kwietnia 2019 r. został zawarty aneks nr 2 zwiększający kredyt do wysokości 15 000 EUR.

Na dzień raportowy saldo kredytu wynosiło 13 455 tys. EUR.

ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU KREDYTÓW	31.12.2019	31.12.2018
<b>Na początek okresu</b>	<b>42 682</b>	<b>31 188</b>
Wpływy z tytułu kredytów	21 504	43 262
Odsetki naliczone	1 767	1 584
Spłaty kredytów	(6 590)	(31 850)
Odsetki zapłacone	(1 810)	(1 416)
Niezrealizowane różnice kursowe	(521)	277
Zrealizowane różnice kursowe	(93)	30
Wycena zamortyzowanym kosztem	(23)	(393)
<b>Na koniec okresu</b>	<b>56 916</b>	<b>42 682</b>

**NOTA 11. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI**

Spółka wycenia obligacje wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSSF 9), co oznacza, że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

*Obligacje serii J*

3 marca 2017 r. Capital Park S. A. wyemitowała 20 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii J o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 2 000 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 17 marca 2020 r.

Oprocentowanie obligacji wynosi 3,75 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

Na dzień raportowy obligacje serii J zostały wykupione.

*Obligacje serii K, L notowane na rynku Catalyst*

27 kwietnia 2017 r. Capital Park S. A. wyemitowała 156 700 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii K o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 15 670 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 27 kwietnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 %



i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

3 lipca 2017 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 57 050 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii L o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 5 705 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 27 kwietnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

3 listopada 2017 r. Zarząd Krajowego Depozytu dokonał asymilacji 156 700 sztuk obligacji na okaziciela serii K z 57 050 obligacji na okaziciela serii L.

#### Obligacje serii M notowane na rynku Catalyst

21 grudnia 2017 r. Capital Park S. A. wyemitowała 151 250 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na

okaziciela serii M o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 15 125 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 21 grudnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2018-2019 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

#### Obligacje serii N notowane na rynku Catalyst

18 czerwca 2018 r. Capital Park S. A. wyemitowała 70 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii N o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 7 000 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 18 czerwca 2021 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,3% i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy Emitenta, zmiana struktury walutowej zadłużenia Grupy Emitenta poprzez refinansowanie obligacji Emitenta zapadających w 2018 oraz 2019 roku lub refinansowanie zadłużenia korporacyjnego Emitenta.

Obligacje notowane na rynku Catalyst	31.12.2019*	31.12.2018*	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii E	-	-	11 033	PLN	3M WIBOR + 4,3%	spłacone
Obligacje serii F	-	-	32 630	PLN	3M WIBOR + 4,3%	spłacone
Obligacje serii G	-	-	1 884	PLN	3M WIBOR + 4,3%	spłacone
Obligacje serii H, I	-	14 957	15 000	PLN	3M WIBOR + 4,8%	spłacone
Obligacje serii J**	8 437	8 461	2 000	EUR	Stałe 3,75%	marzec 2020
Obligacje serii K, L	90 552	90 804	21 375	EUR	Stałe 4,1%	kwiecień 2020
Obligacje serii M	63 597	63 989	15 125	EUR	Stałe 4,1%	grudzień 2020
Obligacje serii N	29 403	29 606	7 000	EUR	Stałe 4,3%	czerwiec 2021
Odsetki naliczone	799	1 013	-	-	-	2019
<b>Razem</b>	<b>192 788</b>	<b>208 830</b>				
Obligacje długoterminowe	29 361	196 435				
Obligacje krótkoterminowe	163 427	12 395				

\* kwoty w zamortyzowanym koszcie

\*\* seria J nienotowana na rynku Catalyst

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji bez uwzględnienia wyceny w zamortyzowanym koszcie, naliczonych odsetek oraz pozostałych kosztów, w tym aktywowanych, związanych z obligacjami wyniosła na dzień raportowy 193 672 tys. PLN (45 500 tys. EUR).

Wartość godziwa obligacji odpowiada ich wartości bilansowej.

ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OBLIGACJI	31.12.2019	31.12.2018
<b>Na początek okresu</b>	<b>208 830</b>	<b>219 319</b>
Wpływy z emisji obligacji	-	29 639
Odsetki naliczone	8 601	9 570
Wykup obligacji	(15 000)	(46 115)
Odsetki zapłacone	(8 500)	(9 812)
Koszty emisji	1 323	1 455
Zrealizowane różnice kursowe	(14)	(261)
Niezrealizowane różnice kursowe	(1 870)	4 875
Wycena zamortyzowanym kosztem	(582)	160
<b>Na koniec okresu</b>	<b>192 788</b>	<b>208 830</b>

**NOTA 12. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE**

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	31.12.2019	31.12.2018
Wobec jednostek powiązanych	3 226	8
Wobec jednostek pozostałych	166	106
<b>Razem</b>	<b>3 391</b>	<b>114</b>

**Zobowiązania handlowe - struktura przeterminowania:**

31.12.2019	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	3 225	3 213	12	-	-	-
Wobec jednostek pozostałych	166	71	94	-	-	-
	<b>3 391</b>	<b>3 284</b>	<b>111</b>	-	-	-

31.12.2018	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	8	8	-	-	-	-
Wobec jednostek pozostałych	106	44	62	-	-	-
	<b>114</b>	<b>52</b>	<b>62</b>	-	-	-

**NOTA 13. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY**

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	31.12.2019	31.12.2018 /przekształcone/
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	27 525	16 469
Pozostałe rezerwy	24	1 441
Zobowiązania z tytułu poręczeń	455	32
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	80	159
Zobowiązania publicznoprawne	16	488
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	-
	<b>28 100</b>	<b>18 590</b>
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	27 525	16 469
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	575	2 121

Pozostałe rezerwy na 31 grudnia 2019 r. obejmują rezerwy na obsługę audytu i sporządzenie Sprawozdań Finansowych

w kwocie 24 tys. PLN odpowiednio na 31 grudnia 2018 r. rezerwy obejmowały premie dla członków zarządu w kwocie 1.364 tys. PLN

## NOTA 14. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

UZGODNIENIE EFEKTYWNEJ STOPY PODATKOWEJ	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018 /przekształcone/
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>284 252</b>	<b>708</b>
Wg stawki podatkowej 19%	(54 008)	(134)
Dywidenda	23 750	-
Wycena udziałów do wartości godziwej od której nie tworzy się podatku odroczonego	19 138	-
Wyksięgowania aktywa z tytułu podatku odroczonego na udziałach	-	(17 588)
Inne	35	(1 595)
<b>Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>(11 055)</b>	<b>(19 317)</b>
<b>Efektywna stawka podatkowa</b>	<b>(3,89%)</b>	<b>(2 728%)</b>

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat obejmuje jedynie odroczonego podatku dochodowego.

Straty podatkowe z lat ubiegłych możliwe do odliczenia	Ogółem	Do wykorzystania w latach:
2015 r.	8 226	2020
2016 r.	-	2021
2017 r.	-	2022
2018 r.	-	2023
2019 r.	-	2024
<b>Razem</b>	<b>8 226</b>	

Spółka rozpoznała wszystkie ujemne i dodatnie różnice przejściowe, od których utworzyła odpowiednia aktywa i rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Zarząd Capital Park S.A. oświadcza, że wszystkie rozpoznane

aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są realizowalne w przyszłych okresach.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2019	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2019
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	1 563	-	(196)	(1 890)	3 649
Niezapłacone odsetki	4 031	697	-	-	3 334
Ujemne różnice kursowe z wyceny	524	-	(80)	-	604
Pozostałe	96	-	(214)	-	310
<b>Razem przed kompensatą</b>	<b>6 214</b>	<b>697</b>	<b>(490)</b>	<b>(1 890)</b>	<b>7 897</b>
Kompensata aktywów z rezerwą	(6 214)				(7 897)
<b>Razem po kompensacie</b>	<b>-</b>				<b>-</b>

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2019	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2019
Nietrzymane odsetki	23 429	3 804	-	-	19 625
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	179	-	(54)	-	233
Wycena udziałów do wartości godziwej	10 130	5 750	-	-	4 380
Pozostałe	-	-	(128)	-	128
<b>Razem</b>	<b>33 739</b>	<b>9 555</b>	<b>(182)</b>	<b>-</b>	<b>19 986</b>
Kompensata aktywów z rezerwą	(6 214)				(7 897)
<b>Razem po kompensacie</b>	<b>27 525</b>				<b>16 469</b>

Aktywa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2018	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2018
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	3 649	-	-	(2 826)	6 475
Niezapłacone odsetki	3 334	1 898	-	(1 605)	3 041
Ujemne różnice kursowe z wy ceny	604	604	(277)	-	277
Odpis aktualizujący wartość udziałów	-	-	(17 588)	-	17 588
Pozostałe	310	-	-	(119)	429
<b>Razem przed kompensatą</b>	<b>7 897</b>	<b>4 671</b>	<b>(20 034)</b>	<b>(4 550)</b>	<b>27 810</b>
Kompensata aktywów z rezerwą	(7 897)	-	-	-	-
<b>Razem po kompensacie</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27 810</b>

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2018	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2018
Nieotrzymane odsetki	19 625	2 223	-	(2 426)	19 828
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	233	233	-	(465)	465
Wycena udziałów do wartości godziwej	4 380	177	-	-	4 203
Pozostałe	128	128	-	(466)	466
<b>Razem</b>	<b>19 986</b>	<b>2 584</b>	<b>-</b>	<b>(3 357)</b>	<b>24 962</b>
Kompensata aktywów z rezerwą	(7 897)	-	-	-	-
<b>Razem po kompensacie</b>	<b>12 089</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24 962</b>

Na 31 grudnia 2019 r. Spółka rozpoznała rezerwę z tytułu podatku odroczonego w kwocie 10 130 tys. PLN wynikającą z dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycjami w spółki zależne. Spółka tworzy rezerwę na podatek odroczonego z inwestycjami w jednostki zależne, jeśli wg planów Zarządu w dającej się przewidzieć przyszłości Spółka dokona zbycia udziałów w jednostkę zależną i transakcja ta skutkować będzie koniecznością zapłaty podatku dochodowego.

W stosunku do dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycjami w spółki zależne wobec których Zarząd na

31 grudnia 2019 roku nie miał planów zbycia w dającej się przewidzieć przyszłości tj. 12 miesięcy od dnia raportowego, nie utworzono rezerwy z tytułu podatku odroczonego tych przypadkach w ocenie zarządu spełnione są oba warunki przewidziane w MSR 12 par 39, tj. Spółka ma kontrolę nad momentem realizacji różnic przejściowych, a także Zarząd ocenia, że z dużym prawdopodobieństwem w przewidywalnej przyszłości dojdzie do ich realizacji. Jeżeli zobowiązania związane z powyższymi dodatnimi różnicami przejściowymi wynikającymi z inwestycji w spółki zależne posiadające nieruchomości było rozpoznane jego wartość na 31 grudnia 2019 wyniosłaby 10 677 tys. PLN.

#### NOTA 15. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM

KOSZTY OPERACYJNE PREZENTOWANE W WERSJI PORÓWNAWCZEJ	31.12.2019	31.12.2018
Amortyzacja	-	-
Zużycie materiałów i energii	121	50
Usługi obce	4 452	1 572
Podatki i opłaty	805	271
Świadczenia pracownicze	2 935	744
Wycena programu motywacyjnego	2 228	5 609
Pozostałe koszty	406	372
<b>Razem</b>	<b>10 947</b>	<b>8 618</b>

**NOTA 16. PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK**

PRZYCHODY Z ODSETEK	31.12.2019	31.12.2018
Odsetki od udzielonych pożyczek	52 632	24 118
Odsetki od lokat i depozytów	202	118
<b>Razem</b>	<b>52 834</b>	<b>24 236</b>

**NOTA 17. KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK**

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	31.12.2019	31.12.2018
Odsetki od kredytów	1 818	1 547
Odsetki od obligacji	8 023	9 206
Odsetki od pożyczek	5 822	1 699
Pozostałe odsetki	6	1
<b>Razem</b>	<b>15 670</b>	<b>12 454</b>

**NOTA 18. POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE**

POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE	31.12.2019	31.12.2018 /przekształcone/
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	1 769	1 096
Przychody z tytułu poręczeń	468	881
Pozostałe przychody finansowe	-	4 000
<b>Razem</b>	<b>2 237</b>	<b>5 977</b>

**NOTA 19. POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE**

POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE	31.12.2019	31.12.2018
Koszty związane z emisją obligacji	1 323	1 455
Koszty związane z kredytem	131	77
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	1 287	3 648
Pozostałe	1 510	100
<b>Razem</b>	<b>4 251</b>	<b>5 279</b>

**NOTA 20. ZYSK/STRATA PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ**

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na

zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

WYLICZENIE STRATY (ZYSKU) NA JEDNĄ AKCJĘ - ZAŁOŻENIA	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018 /przekształcone/
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	273 197	(18 610)
Zysk/strata na działalności zaniechanej	-	-
<b>Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>273 197</b>	<b>(18 610)</b>
Efekt rozwodnienia	-	-
<b>Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>273 197</b>	<b>(18 610)</b>

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	31.12.2019	31.12.2018 /przekształcone/
<b>Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.</b>	<b>107 893</b>	<b>106 667</b>
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	-	689
Warranty pozostałe do realizacji	-	839
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.</b>	<b>107 893</b>	<b>107 356</b>
<b>Strata (zysk) netto na jedną akcję (w PLN)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	2,53	(0,17)
Rozwodniony za okres obrotowy	2,53	(0,17)

Cała poniesiona strata dotyczy działalności kontynuowanej.

#### NOTA 21. ZMIANA ZASAD WYCENY INWESTYCJI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Spółka i Grupa kapitałowa Capital Park dokonała w 2019 roku kilku transakcji sprzedaży udziałów jednostek zależnych, co spowodowało rozpoznanie zysków z tych transakcji (CP Kraków Sp. z o.o., jednostka zależna od Capital Park S.A. sprzedała certyfikaty funduszu zamkniętego Ipopema 141 FIZ AN z zyskiem w wysokości 5 mln PLN, CP Retail BV z siedzibą w Holandii, jednostka zależna od Capital Park S.A. sprzedała udziały Dakota Investments Sp. z o.o. z zyskiem w wysokości 138 mln PLN). Transakcje przeprowadzone przez Spółkę i Grupę kapitałową w 2019 r. odzwierciedlają ciągłe zmiany modelu biznesowego z utrzymywania inwestycji w spółkę celową i uzyskiwania przychodów z czynszów do aktywnej obecności na rynku i sprzedaży inwestycji lub uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy z pożyczek i sprzedaży inwestycji. Jest to wynik podejścia biznesowego nowego dużego inwestora, które opiera się na dwóch modelach: nabyciu projektów o wartości dodanej, a następnie zbyciu lub budowie, a następnie sprzedaży projektu. W wyniku nowej strategii zbycie inwestycji generuje przepływy pieniężne, które mogą być jedną z opcji częściowej dystrybucji wśród akcjonariuszy.

Zarząd Spółki uważa, że zmiana zasad wyceny inwestycji w jednostkach zależnych z wyceny w koszcie historycznym na wycenę w wartości godziwej w sposób bardziej rzetelny i przejrzysty prezentuje sytuację finansową Spółki oraz że zapewnia spójność ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy kapitałowej, ze względu na fakt, że jednostki zależne są spółkami celowymi z jedynym aktywem w postaci nieruchomości inwestycyjnej wycenianej do wartości godziwej oraz zobowiązaniem finansowym związanym z finansowaniem tej inwestycji. Sposób ustalenia wartości godziwej spółki celowej jest opisany w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym w polityce rachunkowości zawartej poniżej i opiera się głównie na wartości aktywów netto wynikających z wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej, która jest również znaczną

częścią wartości godziwej inwestycji w jednostki zależne. Zarząd uważa, że wartość aktywów netto jednostek zależnych stanowi najlepszy szacunek wartości godziwej, ponieważ nie są one notowane na aktywnym rynku.

Zmiana zasad rachunkowości została wprowadzona w 2019 roku i została zastosowana retrospektywnie. Spółka ujawniła korektę dla wszystkich okresów poprzedzających okres raportowy jako korektę bilansu otwarcia każdego zmienionego składnika kapitału (zysków zatrzymanych) w najwcześniejszym prezentowanym okresie, tj. na 31 grudnia 2018 roku. Skumulowana korekta za lata poprzedzające 2018 rok została uwzględniona w zyskach zatrzymanych.

Poniżej zaprezentowano wpływ zmiany zasad rachunkowości na jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej oraz jednostkowe sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów. Zmiana zasad rachunkowości nie miała wpływu na jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych. W przypadku jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, zmiana zasad rachunkowości została zaprezentowana w jednostkowym sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym w linii „Korekta opisana w nocie 21”.

Poniżej Spółka ujawnia wpływ na wyniki śródroczne tj. za I, II i III kwartał 2019 r. wraz z uwzględnieniem efektu odroczonego podatku dochodowego:

- wpływ na wynik pierwszego kwartału 2019 r. - 8,7 mln PLN (zysk),
- wpływ na wynik pierwszego półrocza 2019 r. - dodatkowe 64,7 mln PLN (zysk), sumując do 73,4 mln PLN (zysk),
- wpływ na wynik za III kwartał 2019 r. - dodatkowe 12,7 mln PLN (zysk).

Łączny wpływ za kwartały I-III 2019 r. wyniósł 86,1 mln PLN (zysk), z uwzględnieniem efektu odroczonego podatku dochodowego.

ZMIANA ZASAD WYCENY INWESTYCJI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	31.12.2018 /przekształcone/	31.12.2018 /opublikowane/	Korekta
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1 145 279</b>	<b>1 112 206</b>	33 072
Inwestycje w jednostkach zależnych	622 964	589 891	33 072
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	33 720	33 720	-
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	475 368	475 368	-
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	12 554	12 554	-
Pozostałe należności długoterminowe	673	673	-
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>157 242</b>	<b>157 242</b>	-
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	127 636	127 636	-
Należności handlowe i pozostałe należności	463	463	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8	8	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 135	29 135	-
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 302 520</b>	<b>1 269 448</b>	33 072
<b>PASYWA</b>	<b>31.12.2018 /przekształcone/</b>	<b>31.12.2018 /opublikowane/</b>	<b>Korekta</b>
<b>Kapitały własne</b>	<b>968 961</b>	<b>940 269</b>	<b>28 693</b>
Kapitał zakładowy	107 495	107 495	-
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	797 655	797 655	-
Kapitał zapasowy pozostały	40 620	40 620	-
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	14 014	14 014	-
Niepodzielony wynik finansowy	27 786	-	<b>27 785</b>
Wynik finansowy bieżącego okresu	(18 610)	(19 516)	908
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>260 770</b>	<b>256 390</b>	4 380
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	5 353	5 353	-
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	196 435	196 435	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	42 513	42 513	-
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 469	12 089	4 380
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>72 790</b>	<b>72 789</b>	-
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	57 992	57 992	-
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	12 395	12 395	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	169	169	-
Zobowiązania handlowe	115	114	-
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	2 121	2 121	-
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 302 520</b>	<b>1 269 448</b>	33 072

	12 miesięcy 2018 /przekształcone/	12 miesięcy 2018 /opublikowane/	Korekta
Przychody ze sprzedaży	152	152	-
Wycena wartości udziałów w jednostkach zależnych do wartości godziwej	(7 303)	(8 387)	1 085
Przychody z tytułu odsetek	24 236	24 236	
Koszty z tytułu odsetek	(12 454)	(12 454)	
Koszty osobowe	(744)	(744)	
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(2 265)	(2 265)	
Koszty z tytułu wyceny programu motywacyjnego	(5 609)	(5 609)	
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	3 997	3 997	
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>10</b>	<b>(1 074)</b>	<b>1 085</b>
Pozostałe przychody finansowe	5 977	5 977	
Pozostałe koszty finansowe	(5 279)	(5 279)	
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>708</b>	<b>(376)</b>	<b>1 085</b>
Podatek dochodowy	(19 317)	(19 140)	(177)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(18 610)</b>	<b>(19 516)</b>	<b>908</b>
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>(18 610)</b>	<b>(19 516)</b>	<b>908</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>			
Podstawowy za okres obrotowy	(0,17)	(0,18)	
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,17)	(0,18)	

**NOTA 22. POLITYKA DYWIDENDY**

W związku ze zmianą charakteru portfela nieruchomości z fazy budowlanej na portfel nieruchomości ustabilizowanych, generujących przychód Spółka zakłada możliwość wypłaty dywidendy pod warunkiem spełnienia wymogów przewidzianych w KSH.

Dodatkowym elementem wpływającym na możliwość wypłaty dywidendy jest potencjalna sprzedaż spółek nieruchomościowych.

**NOTA 23. INSTRUMENTY FINANSOWE**

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą kredyty bankowe, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania handlowe. Dzięki kredytom bankowym oraz pożyczkom Spółka pozyskuje środki na finansowanie

swojej bieżącej działalności. Spółka posiada aktywa finansowe, takie jak należności handlowe, udzielone pożyczki, gotówka oraz depozyty krótkoterminowe.

Zgodnie z przyjętą polityką, Spółka nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.



Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

AKTYWA FINANSOWE	Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2019	31.12.2018	
<b>Należności i pożyczki</b>	<b>1 012 929</b>	<b>616 021</b>	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- należności handlowe	-	-	
- pozostałe należności	440 512	463	
- udzielone pożyczki w zamortyzowanym koszcie	572 417	615 558	
<b>Inwestycje w jednostkach zależnych</b>	<b>447 363</b>	<b>622 964</b>	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>129 538</b>	<b>29 135</b>	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Kategoria instrumentów finansowych		
	31.12.2019	31.12.2018	
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe w skorygowanej cenie nabycia, w tym:</b>	<b>345 956</b>	<b>314 857</b>	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
- Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg zmiennej stopy procentowej	56 916	57 846	
- Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg stałej stopy procentowej	289 040	257 011	
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>3 966</b>	<b>2 121</b>	Pozostałe zobowiązania finansowe
- zobowiązania handlowe	3 391	-	
- pozostałe zobowiązania	575	2 121	

#### Przychody, zyski z tytułu instrumentów finansowych

AKTYWA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN	
	31.12.2019	31.12.2018
<b>Należności i pożyczki</b>	<b>52 661</b>	<b>29 117</b>
Należności handlowe	-	-
Pozostałe należności	2 438	4 999
Udzielone pożyczki w skorygowanej cenie nabycia	52 223	24 117

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN	
	31.12.2019	31.12.2018
	<b>Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:</b>	<b>2 410</b>
Oprocentowane kredyty, pożyczki oraz obligacje wg zmiennej stopy procentowej	521	442
Oprocentowane kredyty, pożyczki oraz obligacje wg stałej stopy procentowej	1 888	654

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN	
	31.12.2019	31.12.2018
	<b>Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:</b>	<b>15 663</b>
Oprocentowane kredyty, pożyczki oraz obligacje wg zmiennej stopy procentowej	1 818	4 835
Oprocentowane kredyty, pożyczki oraz obligacje wg stałej stopy procentowej	13 845	12 798
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>4 257</b>	<b>100</b>
Zobowiązania handlowe	6	-
Pozostałe zobowiązania	4 251	100

#### NOTA 24. ZRZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Działalność Spółki narażona jest na wiele różnych ryzyk finansowych, a w szczególności ryzyko zmiany stóp procentowych, ryzyko zmiany kursów walut, ryzyko kredytowe oraz ryzyko braku płynności. Zarząd Spółki weryfikuje i uzgadnia zasady

zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

#### CZYNNIKI RYZYKA FINANSOWEGO

RODZAJ ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW NARAŻONYCH NA RYZYKO RYNKOWE	31.12.2019		
	Razem	w tym narażone na ry- zyko walutowe	w tym narażone na ry- zyko zmiany stopy pro- centowej
Zobowiązania finansowe	345 956	249 704	56 916
Pożyczki i należności	1 012 929	130 756	37 702

RODZAJ ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW NARAŻONYCH NA RYZYKO RYNKOWE	31.12.2018		
	Razem	w tym narażone na ry- zyko walutowe	w tym narażone na ry- zyko zmiany stopy pro- centowej
Zobowiązania finansowe	314 857	236 555	57 846
Pożyczki i należności	616 021	79 381	11 590

#### RYZYKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

Narażenie Spółki na zmiany stóp procentowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności i stosowanych źródeł finansowania (płatności rat kapitałowo-odsetkowych). Kredyty i pożyczki oraz papiery dłużne o zmiennym oprocentowaniu narażają Spółkę na ryzyko

zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Spółka na bieżąco analizuje poziom ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowy Spółki.

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r. na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami):

	12 miesięcy 2019		12 miesięcy 2018	
	Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny		Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	
	przy wzroście stóp procentowych o 1 p.p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p.p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p.p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p.p.
Zobowiązania finansowe	(569)	569	(104)	34
Pożyczki i należności	(254)	254	(6)	6
<b>Razem</b>	<b>(823)</b>	<b>823</b>	<b>(110)</b>	<b>40</b>

Jeżeli na dzień 31 grudnia 2019 r. oprocentowanie kredytów i pożyczek oraz papierów dłużnych, wyrażonych w PLN wynosiłoby w skali roku 1 punkt procentowy powyżej/poniżej obecnego poziomu przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy za rok obrotowy oraz kapitały Spółki na 31 grudnia 2019 r. byłyby odpowiednio o 823 tys. PLN powyżej / poniżej obecnego poziomu

(na 31 grudnia 2018 r. 110 tys. PLN powyżej i 40 tys. PLN poniżej) obecnego poziomu, głównie w wyniku wyższych/nizszych przychodów odsetkowych od pożyczek i kosztów odsetkowych od kredytu i obligacji o zmiennym oprocentowaniu.

#### RYZYKO ZMIANY KURSU WALUT

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto oraz kapitału własnego (w związku ze zmianą wartości godziwej zobowiązań finansowych) oraz kapitału własnego Spółki na możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników:

	12 miesięcy 2019		12 miesięcy 2018	
	Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny		Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	
	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.
Zobowiązania finansowe	(2 497)	2 497	(2 395)	2 395

Do kalkulacji zastosowano kursy: bilansowy 31 grudnia 2019 równy 4,2585.

Gdyby PLN osłabł/wzmocnił się o 1 punkt procentowy w stosunku do EUR, przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy Spółki za rok obrotowy oraz kapitały własne Spółki byłyby niższe/wyższe o 2 497 tys. PLN, głównie

w rezultacie ujemnych/dodatnich różnic kursowych z przeliczenia wyrażonych w walucie EUR zobowiązań finansowych. Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

#### RYZYKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach, udzielonych pożyczek oraz niezrealizowanych należności. W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz niektóre instrumenty pochodne,

maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe jest równe wartości bilansowej tych instrumentów. Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

Struktura przeterminowania należności na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz 31 grudnia 2018 r. przedstawia się następująco:

31.12.2019	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	1 141	1 141	-	-	-	-
Pozostałe należności	440 048	440 048	-	-	-	-
	<b>441 189</b>	<b>441 189</b>	-	-	-	-

31.12.2018	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	-	-	-	-	-	-
Pozostałe należności	463	463	-	-	-	-
	<b>463</b>	-	-	-	-	-

### RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania działalności inwestycyjnej a terminową spłatą zadłużenia, poprzez pozyskiwanie różnych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje. Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku wg

zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

31.12.2019	Razem	< 12 miesięcy	Od 1-3	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty	56 916	14 464	-	42 452	-
Oprocentowane pożyczki	96 252	59 294	-	36 958	-
Wyemitowane obligacje	192 788	163 428	29 361	-	-
	<b>345 956</b>	<b>237 185</b>	<b>29 361</b>	<b>79 410</b>	-

31.12.2018	Razem	< 12 miesięcy	Od 1-3	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty	42 682	169	21 503	21 010	-
Oprocentowane pożyczki	63 345	57 992	5 353	-	-
Wyemitowane obligacje	208 830	12 395	196 435	-	-
	<b>314 857</b>	<b>70 556</b>	<b>223 291</b>	<b>21 010</b>	-

Zarząd Spółki stale monitoruje wykonanie wszystkich umów kredytowych pod kątem zachowania kowenantów.

### NOTA 25. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej Spółki oraz zapewnienie akcjonariuszom zwrotu z inwestycji. Spółka monitoruje

stan kapitałów stosując wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych i zadłużenia netto.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	31.12.2019	31.12.2018 /przekształcone/
Oprocentowane dłużne papiery wartościowe, kredyty i pożyczki	345 956	315 869
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(129 538)	(29 135)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>216 418</b>	<b>286 734</b>

<b>Kapitał razem</b>	<b>1 244 611</b>	<b>956 868</b>
<b>Kapitał i zadłużenie netto</b>	<b>1 461 029</b>	<b>1 243 602</b>
Wskaźnik zadłużenia netto	14,8%	23,1%

Capital Park S.A. nie planuje wypłaty dywidendy w najbliższym okresie. Niemniej w przypadku potencjalnej sprzedaży kluczowych aktywów, Zarząd może zarekomendować podział zysku w drodze wypłaty dywidendy.

#### NOTA 26. INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Typ powiązania	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
CP MANAGEMENT	Jednostka zależna	-	-	3 225	7
ARTN	Jednostka zależna	-	-	1	-
ALFERNO INVESTMENTS	Jednostka zależna	-	673	-	-
MARLENE INVESTMENTS	Jednostka zależna	-	-	-	1
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	440 048	-	-	-

	Typ powiązania	Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym		Pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych	
		31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
CP DEVELOPMENT S.a.r.l	Jednostka zależna	154 476	146 128	-	-
CP MANAGEMENT	Jednostka zależna	-	7 785	74 735	61 674
ALFERNO INVESTMENTS	Jednostka zależna	8 915	9 308	-	-
CP GDAŃSK	Jednostka zależna	14 822	16 391	-	-
SANDER INVESTMENTS	Jednostka zależna	-	-	816	763
ARTN	Jednostka zależna	175 012	111 692	-	-
ASPIRE INVESTMENTS	Jednostka zależna	2 116	2 484	-	-
CP KRAKÓW	Jednostka zależna	-	-	20 701	907
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	11 955	11 441	-	-
CP RETAIL ("SPV2")	Jednostka zależna	53 802	49 198	-	-
DAKOTA INVESTMENTS	Jednostka zależna	-	105 235	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS	Jednostka zależna	9 359	10 097	-	-
HAZEL INVESTMENTS	Jednostka zależna	121 910	126 258	-	-
EMIR 30	Jednostka zależna	82	-	-	-
OBERHAUSEN	Jednostka zależna	7 586	6 854	-	-
SPORTY DEPARTMENT STORE	Jednostka zależna	183	132	-	-
SPV 50	Jednostka współzależna	13 338	12 554	-	-
WILANÓW INVESTMENTS S.a.r.l	Jednostka współzależna	26 696	32 590	-	-

	Typ powiązania	Przychody operacyjne od podmiotów powiązanych		Koszty operacyjne od podmiotów powiązanych	
		12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018
CP MANAGEMENT	Jednostka zależna	100	128	233	181
ALFERNO INVESTMENTS	Jednostka zależna	-	-	7 082	28
SANDER INVESTMENTS	Jednostka zależna	-	-	(105)	-
ARTN	Jednostka zależna	15	6	6	7
CP RACŁAWICKA	Powiązanie osobowe	-	6	-	7
DIAMANTE INVESTMENTS	Jednostka zależna	-	-	(850)	-
EMIR 30	Jednostka zależna	-	6	-	7
MARLENE INVESTMENTS	Jednostka zależna	-	6	1	7
OBERHAUSEN	Jednostka zależna	1	-	-	-
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	2	-	-	-
ASPIRE	Jednostka zależna	-	-	589	-
SPORTY DEPARTMENT STORE	Jednostka zależna	-	-	233	-
CP GDAŃSK	Jednostka zależna	-	-	1 243	-
CP KRAKÓW	Jednostka zależna	-	-	(1 235)	-

	Typ powiązania	Przychody z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych		Koszty z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych	
		12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018
CP MANAGEMENT	Jednostka zależna	227	459	5 325	1 149
ALFERNO INVESTMENTS	Jednostka zależna	994	1 256	-	-
ASPIRE INVESTMENTS	Jednostka zależna	132	166	-	-
SPORTY DEPARTMENT STORE	Jednostka zależna	11	6	-	-
OBERHAUSEN	Jednostka zależna	804	100	-	-
CP DEVELOPMENT	Jednostka zależna	8 356	3 658	-	-
CP GDAŃSK	Jednostka zależna	1 078	1 651	-	-
CP KRAKÓW	Jednostka zależna	-	-	444	66
DAKOTA INVESTMENTS	Jednostka zależna	6 321	6 296	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS	Jednostka zależna	910	654	-	2
DT SPV-12	Jednostka zależna	-	2	-	-

ELENA INVESTMENTS	Jednostka zależna	-	-	-	14
HAZEL INVESTMENTS	Jednostka zależna	10 817	13 889	-	-
ARTN	Jednostka zależna	16 019	(7 946)	-	18
CP RETAIL ("SPV2")	Jednostka zależna	4 204	3 093	422	81
WILANÓW INVESTMENTS S.a.r.l	Jednostka współzależna	1 214	113	-	-
VERA INVESTMENTS BIS	Jednostka zależna	-	-	-	410
SANDER INVESTMENTS	Jednostka zależna	-	-	-	45
SILVERADO INVESTMENTS	Jednostka zależna	-	-	53	14
EMIR 30	Jednostka zależna	2	-	-	-
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	125 622	716	-	-

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy Capital Park S.A. a jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi mają charakter standardowych usług wynikających z działalności spółki.

#### NOTA 27. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z UMÓW O PRACĘ	31.12.2019	31.12.2018
Zarząd	3	3
Kluczowi Menedżerowie	7	7
<b>Razem</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

#### NOTA 28. WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2019	31.12.2018
Zarząd	3 328	1 374
Rada Nadzorcza	404	403
<b>Razem</b>	<b>3 732</b>	<b>1 777</b>

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2019
<b>Zarząd</b>	<b>3 328</b>
Jan Motz	1 240
Marcin Juszczyk	1 049
Kinga Nowakowska	1 039
<b>Rada Nadzorcza</b>	<b>404</b>
Anna Frankowska-Gzyra	140
Katarzyna Ishikawa	138
Jacek Kseń	126

Spółka Capital Park S.A. nie udzielała pożyczek Członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej.

**NOTA 29. PROGRAM MOTYWACYJNY**

Celem Programu Motywacyjnego jest stworzenie bodźców, które zachęcą, zatrzymają i zmotywują Osoby Uprawnione – członków zarządu Spółki („Pierwotne Osoby Uprawnione”) oraz innych pracowników Spółki, niebędących członkami Zarządu, ustalonych według uznania Zarządu w drodze uchwały („Wtórne Osoby Uprawnione”) – do działania na rzecz wzrostu wartości dla akcjonariuszy poprzez umożliwienie im objęcia Akcji Spółki.

Szczegółowe założenia programu motywacyjnego określone zostały w Uchwale Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Capital Park S.A. z 28 lipca 2011 r., zmienionej 30 września 2013 r. oraz 21 marca 2017 r., oraz w Regulaminie Programu Motywacyjnego, który jest załącznikiem do wymienionej Uchwały.

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego:

- w ramach Programu Motywacyjnego Spółka może wyemitować nie więcej niż 7 218 738 imiennych warrantów subskrypcyjnych uprawniających łącznie do objęcia 7 218 738 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki po cenie emisyjnej wynoszącej 1,00 PLN,
- warrantów subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne.
- ilość warrantów przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału zależała od następujących kryteriów ekonomicznych i czasowych: wzrost wartości aktywów netto oraz wzrost ceny akcji, upływu czasu, co zapewnia zrównanie interesów kadry zarządzającej oraz akcjonariuszy Capital Park S.A,

- do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osobom Uprawnionym zostały przydzielone warrantów w ramach serii A-K.
- do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osoby Uprawnione wykonały prawa z warrantów serii A-K,
- na dzień raportowy zgodnie z uchwałą 16/06/2019 z 20 czerwca 2019 r. program motywacyjny został zamknięty, zaś warrantów serii L-M nie zostaną wydane.

Szczegółowe informacje na temat akcji Spółki posiadanych przez Członków Zarządu w znajdując się w nocie 9 niniejszego sprawozdania.

Do wyceny warrantów subskrypcyjnych w ramach Programu Motywacyjnego wykorzystano model Blacka-Scholesa, który umożliwia oszacowanie bieżącej wartości tych warrantów. Zgodnie z aktualizacją wyceny programu motywacyjnego dokonanej na dzień raportowy założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 3 589 891 warrantów.

Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 16 178 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień raportowy wyniosło 16 178 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono następujące kwoty:

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	31.12.2019	31.12.2018
Koszty z tytułu wyceny programu	(2 164)	(3 975)
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	(64)	(1 634)
<b>Razem</b>	<b>(2 228)</b>	<b>(5 609)</b>

**NOTA 30. WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ**

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY	31.12.2019	31.12.2018
Za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	130	130
Za przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	80	80
Za inne usługi poświadczające	-	-
<b>Razem</b>	<b>210</b>	<b>210</b>

**NOTA 31. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE**

Na dzień raportowy Spółka posiada następujące zobowiązania warunkowe:

**Poręczenie zabezpieczające spłatę kredytu inwestycyjnego oraz kredytu VAT udzielonego spółce Alferno Investments Sp. z o.o.**

Zgodnie z umową kredytową podpisaną w dn. 13 września 2017 r. pomiędzy Alferno Investments Sp. z o.o. i Alior Bank SA, Capital Park S.A. udzieliła poręczenia spłaty kredytu inwestycyjnego do 200% kwoty kredytu. Poręczenie obowiązuje



do momentu uzyskania przez spółkę przez 6 kolejnych miesięcy wpływów czynszowych od najemców w minimalnej kwocie 190 tys. PLN miesięcznie.

**Poręczenie zabezpieczające spłatę kredytu korporacyjnego udzielonego spółce Capital Park S.A.**

Zgodnie z umową kredytową z dn. 25 czerwca 2018 pomiędzy Capital Park S.A. i Getin Noble Bank S.A., CP Retail B.V., spółka zależna od Capital Park S.A., udzieliła poręczenia spłaty kredytu otrzymanego przez Capital Park S.A. do wysokości 200% kwoty kredytu. Poręczenie obowiązuje do 31 grudnia 2024 r.

**Umowa wsparcia zabezpieczająca spłatę kredytu inwestycyjnego udzielonego Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.**

Capital Park S.A. zobowiązała się wobec Banku Ochrony Środowiska tj. banku finansującego budowę inwestycji Hampton by Hilton Gdańsk Old Town w Gdańsku do wsparcia projektu w przypadku wystąpienia braku środków w spółce celowej realizującej inwestycję (Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.) pozwalających na obsługę raty kapitałowo odsetkowej w terminie jej wymagalności. Umowa wsparcia obowiązuje do czasu przedłożenia zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2019 r. oraz spełnienia łącznie następujących warunków:

- braku naruszenia kowenantów (wskaźnik WOD),
- osiągnięcie zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytu Inwestycyjnego wskaźnika WOD większego niż 1.2;
- ustanowieniu na rzecz Banku depozytu obsługi długu w wysokości 3-miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej.

**Umowa gwarancji zabezpieczająca spłatę kredytu budowlanego oraz VAT udzielonego ArtN Sp. z o.o.**

Zgodnie z Umową Gwarancji zawartą pomiędzy Pekao S.A, Europejskim Bankiem Inwestycyjnym (jako kredytodawcami)

oraz ArtN Sp. z o.o. (jako kredytobiorcą), Capital Park S.A. (jako gwarantem) oraz Fundacją Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina (Fundacja), Capital Park S.A. udzieliła:

- gwarancji przekroczenia kosztów projektu oraz kosztów hedgingu do kwoty 79 916 tys. PLN – koszty niezbędne do ukończenia projektu oraz koszty hedgingu. Gwarancja wygasa w dniu konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny lub w dniu całkowitej spłaty zadłużenia, w zależności które ze zdarzeń nastąpi wcześniej,
- gwarancji w przypadku nieosiągnięcia wymaganego poziomu 1,2 dla kowenantu DSCR. Gwarancja wygasa w dniu konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny lub w dniu całkowitej spłaty zadłużenia, w zależności które ze zdarzeń nastąpi wcześniej.
- gwarancja pokrycia kosztów działalności Fundacji. Gwarancja Wygasa w dniu całkowitej spłaty kredytu poręczenie spłaty kredytu VAT do kwoty 35 000 tys. PLN. Poręczenie obowiązuje do wcześniejszej z dat: do dnia całkowitej spłaty lub 31 grudnia 2024 r.

**Hipoteka na nieruchomości należącej do CP Retail SPV2 Sp. z o.o. zabezpieczająca spłatę kredytu Capital Park S.A. udzielonego przez Getin Noble Bank S.A.**

Zgodnie z umową kredytową z 25 czerwca 2018 r. wraz z późn. zm. CP Retail „SPV2” sp. z o.o., spółka zależna od Capital Park S.A., udzieliła zabezpieczenia hipotecznego w postaci hipoteki do kwoty 30 000 tys. EUR na nieruchomości gruntowej położonej przy Al. Jerozolimskich, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00195026/5.

W związku z powyższym, w dniu 25 czerwca 2018 r. spółki Capital Park S.A. oraz CP Retail „SPV2” sp. z o.o. zawarły umowę dotyczącą wynagrodzenia z tyt. udzielonego zabezpieczenia. Wynagrodzenie wynosi 0,2% wartości zabezpieczenia w skali roku.

**NOTA 32. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI**

Na zabezpieczenie spłat kredytów zaciągniętych przez spółki zależne zostały ustanowione zabezpieczenia w postaci zastawów rejestrowych na udziałach w spółkach zależnych.

Na 31 grudnia 2019 r. szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela:

Zastawca	Dłużnik	Liczba udziałów objętych zastawem	Wartość nominalna udziału	Wysokość kapitału zakładowego objętego przez wspólników	Wysokość kapitału zakładowego obciążonego zastawem
Capital Park S.A.	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	7 000	500 PLN	3 500 000 PLN	3 500 000 PLN
	Diamante Investments Sp. z o. o.	13 020	500 PLN	6 510 000 PLN	6 500 000 PLN
	Alferno Investments Sp. z o. o.	800	500 PLN	400 000 PLN	400 000 PLN
	Hazel Investments Sp. z o. o.	4 617	500 PLN	2 308 500 PLN	2 308 500 PLN

**NOTA 33. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWY***Wypłata dywidendy*

Zarząd Capital Park S.A. zarekomendował wypłatę dywidendy zgodnie z uchwałą z dnia 16 kwietnia 2020 r. w wysokości 2,10 PLN na akcję, tj. łącznie 227 501 tys. PLN.

*Pandemia Covid-19*

W pierwszych miesiącach 2020 roku na całym świecie gwałtownie rozprzestrzenił się nowy koronawirus wywołując ogólnosiwiatową pandemię. W celu ograniczenia rozprzestrzeniania się wirusa w Polsce administracja rządowa podjęła szereg działań zapobiegawczych, w tym m.in. w drugiej połowie marca 2020 roku wprowadziła zakaz prowadzenia działalności dla pewnych typów podmiotów gospodarczych, w tym w szczególności dla najemców powierzchni w nieruchomościach inwestycyjnych posiadanych przez jednostki zależne od Spółki.

Powyższa sytuacja nie ma wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za 2019 rok. Jednakże, zgodnie z posiadaną na chwilę obecną wiedzą, Spółka przewiduje, że skutki związane z pandemią koronawirusa mogą mieć negatywny wpływ na wynik finansowy jednostek zależnych, a tym samym na wynik Spółki w 2020 roku oraz w zależności od czasu trwania ograniczeń związanych z epidemią koronawirusa, również na dalszy okres. W ocenie Zarządu, w związku z czasowym wygaszeniem umów najmu dla pewnych typów podmiotów gospodarczych na czas zamknięcia galerii handlowych, epidemia Covid-19 może wpłynąć na obniżenie zysku operacyjnego netto Spółek z grupy za drugi kwartał 2020

roku o około 45%. Dodatkowo ogólne pogorszenie koniunktury gospodarczej spowodowanej pandemią może mieć negatywny wpływ na wycenę nieruchomości posiadanych przez jednostki zależne, co skutkowałoby spadkiem wartości posiadanych przez Spółkę udziałów. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd nie jest w stanie określić wpływu epidemii na wartość godziwą posiadanych udziałów.

Poza wyżej wymienionym, Zarząd zidentyfikował następujące obszary, w jakich wpływ epidemii może być istotny dla jednostek zależnych:

- brak możliwości ukończenia projektów zgodnie z ustalonym harmonogramem i / lub budżetem z powodu przestojów w działalności kontrahentów, niedoborów siły roboczej, zakłóceń łańcucha dostaw, przedłużenia terminów uzyskania pozwoleń i innych procedur administracyjnych,
- utrudniony dostęp do finansowania i / lub żądanie przez banki dodatkowych zabezpieczeń umów kredytowych,
- spadek aktywności najemców i partnerów biznesowych na rynku nieruchomości w Polsce skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu czy realizacji procesu inwestycyjnego,

Zarząd na bieżąco monitoruje proces rozprzestrzeniania się epidemii i podejmuje działania mające na celu zminimalizowanie opisanych powyżej ryzyk w szczególności, by umożliwić:

- realizację budowy Fabryki Norblina zgodnie z uzgodnionym harmonogramem i budżetem,

- prowadzenie regularnej działalności operacyjnej spółek zależnych z jak najmniejszymi zakłóceniami,
- realizację rozpoczętych procesów sprzedażowych i inwestycyjnych,
- utrzymanie płynności jednostek zależnych.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego realizacja budowy przebiega bez zakłóceń a sytuacja finansowa Spółki i jej jednostek zależnych jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Spółka i jej jednostki zależne posiadają obecnie blisko 606 mln PLN dostępnej gotówki, dzięki czemu

utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań spowodowanych epidemią koronawirusa.

Spółka nie identyfikuje znaczącego ryzyka niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów, w szczególności umów kredytów bankowych czy dotyczących obligacji.

Powyższa ocena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą na dzień sporządzenia niniejszego raportu, przy czym rozmiar i skutki wpływu pandemii są niemożliwe do oszacowania oraz uzależnione od czynników, które pozostają poza wpływem i kontrolą Spółki.

**Warszawa, 16 kwietnia 2020 r.**

**PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:**

**Dorota Sikora**

Koordynator Działu Księgowości

**PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:**

**Jan Motz**

Prezes Zarządu

**Marcin Juszczyk**

Członek Zarządu

**Kinga Nowakowska**

Członek Zarządu

