

2013

R A P O R T P Ó Ł R O C Z N Y
CAPITAL PARK S.A.

SPIS TREŚCI

1.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU.....	3
2.	WYBRANE DANE FINANSOWE.....	4
3.	ŚRODROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	5
4.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU	28
5.	RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU	49

**Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A.
w sprawie rzetelnego sporządzenia skróconego śródrocznego
sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółki**

Niniejszym Zarząd CAPITAL PARK S.A. oświadcza, iż wedle najlepszej wiedzy Zarządu, skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki 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. Sprawozdanie to zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Warszawa, dnia 24 września 2013 r.

Podpisy Członków Zarządu:

Prezes Zarządu –
Jan Motz

Wiceprezes –
Jerzy Kowalski

Członek Zarządu –
Michał Cezary Kościacz

Członek Zarządu –
Marcin Paweł Juszczyk

WYBRANE DANE FINANSOWE

	30.06.2013		31.12.2012	
	'000 PLN	'000 EUR	'000 PLN	'000 EUR
Aktywa razem	1 014 282	234 289	949 053	232 144
Inwestycje długoterminowe	974 332	225 061	890 847	217 907
Kapitał własny	767 059	177 183	752 029	183 951
Kapitał akcyjny	74 559	17 222	74 559	18 238
Zobowiązania długoterminowe	234 827	54 243	187 611	45 891

	01.01.2013 - 30.06.2013		01.01.2012 - 30.06.2012	
	'000 PLN	'000 EUR	'000 PLN	'000 EUR
Zysk (strata) netto	15 030	3 567	618	146
Przepływy z działalności operacyjnej	(3 731)	(885)	(1 080)	(256)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(21 906)	(5 198)	(83 645)	(19 799)
Przepływy z działalności finansowej	(1 196)	(284)	78 400	18 558

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
CAPITAL PARK S.A.
ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 30 CZERWCA 2013 ROKU**

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	7
1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE.....	7
2. CZAS TRWANIA	7
3. NOTOWANIA NA RYNKU REGULOWANYM	7
4. KAPITAŁ PODSTAWOWY	7
5. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	7
6. IDENTYFIKACJA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	10
7. WALUTA.....	10
8. OKRESY PREZENTOWANE	10
9. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH.....	11
10. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ	11
11. PODSTAWA PRZYGOTOWANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
12. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI.....	11
II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A.	15
BILANS.....	15
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	16
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	17
RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)	18
III. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.....	19
1. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	19
2. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	21
3. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	21
4. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	21
5. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁ ZAPASOWY	21
6. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	22
7. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	22
8. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE.....	22
9. PODATKI.....	23
10. PRZYCHODY FINANSOWE.....	24
11. KOSZTY FINANSOWE	24
12. INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	25
13. ZATRUDNIENIE	25
14. WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH	25
15. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI.....	25
16. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE	25
17. PORĘCZENIA I GWARANCJE	26
18. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI.....	26
19. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU.....	27

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Spółka Capital Park S.A. utworzona została aktem notarialnym Repertorium A 2163/2010 z dnia 12 listopada 2010 r. w Kancelarii Notarialnej w Warszawie przed notariuszem Tomaszem Wojciechowskim. Wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000373001 postanowieniem Sądu Rejonowego dla M. St. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 17 grudnia 2010 r. pod firmą Capital Park Spółka Akcyjna. Rozpoczęła prowadzenie działalności gospodarczej dnia 12 listopada 2010 r. Spółka posiada numer REGON nadany przez Urząd Statystyczny 0142742125. Jest podatnikiem podatku od towarów i usług, posiada numer identyfikacji podatkowej: NIP 108-00-09-913.

Siedzibą Spółki jest ul. Marynarska 11, 02-674 Warszawa.

Przedmiotem podstawowej działalności jednostki jest:

- działalność holdingowa,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi.

Pełen przedmiot prowadzonej działalności wpisany jest w dziale trzecim Krajowego Rejestru Sądowego.

2. CZAS TRWANIA

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

3. NOTOWANIA NA RYNKU REGULOWANYM

Spółka nie jest notowana na rynku regulowanym.

4. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Na dzień 30 czerwca 2013 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 74.558.541,00 zł i dzielił się na 74.558.541 akcji imiennych zwykłych o wartości nominalnej 1,00 zł każda, w tym:

- 1) 100.000 akcji imiennych zwykłych serii A, objętych za wkład pieniężny,
- 2) 74.458.541,00 akcji imiennych zwykłych serii B, objętych za wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny w postaci udziałów w spółkach celowych.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2013 roku akcjonariuszami Spółki byli:

Nazwa spółki	Liczba akcji	Wartość akcji (zł)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
CP Realty II S.à r.l.	66 707 853	66 707 853	89,47%	66 707 853	89,47%
CP Realty (Gdansk) S.à r.l.	7 850 686	7 850 686	10,53%	7 850 686	10,53%
Jan Motz	1	1	0,00%	1	0,00%
Jerzy Kowalski	1	1	0,00%	1	0,00%
	74 558 541	74 558 541	100,00%	74 558 541	100,00%

5. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

Spółka jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Capital Park i sporządza sprawozdanie skonsolidowane.

Na dzień 30 czerwca 2013 roku w skład Grupy Kapitałowej Capital Park S.A. wchodziły następujące jednostki zależne i współzależne:

a. Spółki powiązane bezpośrednio z jednostką dominującą Capital Park S.A.:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
1	Alferno Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
2	Aspire Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
3	Calista Investments Sp. z o. o. w likwidacji	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
4	Camael Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
5	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
6	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
7	Capital Park Raclawicka Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
8	Capital Park TMI Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
9	Capone Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
10	CP Development S. à r. l.	Luxemburg	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
11	CP Management Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch., zarządzanie projektami Grupy	100%
12	CP Property Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
13	CP Retail B.V.	Amsterdam	Działalność holdingowa	100%
14	Cressida Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
15	Dakota Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
16	Diamante Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
17	Doria Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
18	Emily Investments Sp. z o. o. w likwidacji	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
19	Emir 30 Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
20	Felipe Investments Sp. z o. o. w likwidacji	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
21	Hazel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
22	Makai Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
23	Marcel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
24	Marco Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
25	Marlene Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
26	Nerida Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
27	Octavio Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
28	Orland Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
29	Pablo Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
30	Patron Willanów S. à r. l. ¹	Luxemburg	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	64%
31	Roan Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
32	Sagitta Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
33	Sander Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
34	Sapia Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
35	Tetrao Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
36	Twinflexar Limited	Nicosia	Działalność deweloperska	100%
37	Zoe Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%

Objaśnienia:

¹ Capital Park S.A. posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółki Patron Willanów S. à r. l.

b. Spółki powiązane pośrednio z jednostką dominującą Capital Park S.A.:

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
1	Art Norblin Sp. z o. o. ¹	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
2	Capital Park Opole Sp. z o. o. ²	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
3	Capital Park Opole Sp. z o. o. Sp. Kom. w likwidacji ²	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
4	CP Property ("SPV 1") S.K.A. ⁸	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch	100%
5	CP Property ("SPV 2") S.K.A. ⁸	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch	100%
6	CP Property ("SPV 3") S.K.A. ⁸	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch	100%
7	CP Property ("SPV 4") S.K.A. ⁸	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch	100%
8	CP Property ("SPV 5") S.K.A. ⁸	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch	100%
9	CP Property ("SPV 6") S.K.A. ⁸	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch	100%
10	Delphine Investments Sp. z o. o. w likwidacji ²	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
11	DT-SPV 12 Sp. z o.o. ³	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
12	Elena Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
13	Foxy Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
14	Fundacja Otwartego Przemysłu na Woli Art Norblin ⁴	Warszawa	Fundacja	100%
15	Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ⁹	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	100%
16	Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. ⁷	Warszawa	Dział. deweloperska i budowlana	64%
17	RM1 Sp. z o.o. ⁷	Warszawa	Dział. deweloperska i budowlana	64%
18	Sapia Investments Sp. z o. o. Sp. Kom. ⁵	Warszawa	Działalność deweloperska	67%
19	Silverado Investments Sp. z o. o. ⁶	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch	100%
20	Vera Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Dział. budowlana i obsługa nieruch.	100%
21	Vika Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność deweloperska	100%

Objaśnienia:

¹ Spółka zależna od CP Development S. a r. l.

² Spółki zależne od CP Management Sp. z o.o.

³ Spółka zależna od Cressida Investments Sp. z o.o., Roan Investments Sp. z o.o., CP Management Sp. z o.o.

⁴ Podmiot zależny od Art Norblin Sp. z o.o.

⁵ Spółka zależna od Sapia Investments Sp. z o.o.

⁶ Spółka zależna od DT-SPV 12 Sp. z o.o.

⁷ Spółki zależne od Patron Willanów S. a r. l. Grupa posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółek

Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. i RM1 Sp. z o.o.

⁸ Spółki zależne od FIZ (Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych)

⁹ Podmiot zależny od CP Retail B.V.

c. Zmiany w strukturze Grupy w roku obrotowym

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym:

- W pierwszym półroczu Grupa stworzyła strukturę FIZ. Obejmuje ona 6 spółek celowych, których bezpośrednim akcjonariuszem jest zamknięty fundusz inwestycyjny pod nazwą Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Spółki kontrolują 39 nieruchomości generujących dochód, którego część mają otrzymywać inwestorzy, którzy nabyli certyfikaty FIZ. Na dzień 30 czerwca 2013 struktura FIZ obejmuje 8 podmiotów:
 - CP Retail B.V. z siedzibą w Amsterdamie, która powstała 21 maja 2013 roku, 100% udziałów w tej spółce posiada Capital Park S.A.,
 - Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (FIZ), w którym na dzień powstania, tj. 6 maja 2013 roku, wszystkie certyfikaty objęła Capital Park S.A., a następnie w dniu 21 maja 2013 roku wniosła je aportem do CP Retail B.V.
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV1”) S. K. A.,

- CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV2”) S. K. A.,
- CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV3”) S. K. A.,
- CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV4”) S. K. A.,
- CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV5”) S. K. A.,
- CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV6”) S. K. A.,

Spółka CP Property Sp. z o.o. „SPV 1” SKA prowadziła działalność już w 2012 roku. Pozostałe spółki komandytowo – akcyjne zostały zarejestrowane w KRS na początku 2013 roku. Na moment rejestracji Capital Park S. A. jako spółka dominująca Grupy posiadała 99 % akcji w spółkach komandytowo- akcyjnych a pozostały 1 % udziałów – komplementariusz CP Property Sp. z o. o. W dniu 22 maja 2013 roku Capital Park S. A. sprzedała wszystkie posiadane akcje w spółkach komandytowo – akcyjnych do Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Grupa Capital Park posiada 15% certyfikatów.

- W dniu 25 kwietnia 2013 roku spółka Capital Park S. A. zakupiła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Emir 30 Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie.
- W celu uproszczenia struktury w dniu 15 maja 2013 roku podjęto uchwały o likwidacji pustych spółek celowych z Grupy: **Emily Investments Sp. z o. o.**; **Felipe Investments Sp. z o. o.**; **Calista Investments Sp. z o. o.**; **Delphine Investments Sp. z o. o.** oraz **Capital Park Opole Sp. z o. o. Spółka Komandytowa**

6. IDENTYFIKACJA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku, składające się z:

- Bilansu sporządzonego na dzień 30 czerwca 2013 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1.014.282 tys. zł,
- Rachunku zysków i strat za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 30 czerwca 2013 roku, wykazującego zysk netto 15.030 tys. zł,
- Zestawienia zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku, wykazującego zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 15.030 tys. zł,
- Rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku, wykazującego zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 26.833 tys. zł,
- Dodatkowych informacji i objaśnień.

7. WALUTA

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

8. OKRESY PREZENTOWANE

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku.

Dane porównywalne w jednostkowym sprawozdaniu finansowym prezentowane są w następujący sposób:

- dla bilansu na dzień 31 grudnia 2012 roku,
- dla rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 r.,
- dla zestawienia zmian w kapitale za okresy od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 r. oraz od 1 lipca do 31 grudnia 2012 r.

9. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut.

<u>Kurs EUR/PLN</u>	<u>01.01.2013 - 30.06.2013</u>	<u>01.01.2012 - 31.12.2012</u>	<u>01.01.2012 - 30.06.2012</u>
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,3292	4,0882	4,2613
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,2140	4,1736	4,2246

10. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

11. PODSTAWA PRZYGOTOWANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe Spółki sporządzane zostało zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (DZ. U. 2002 r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.) [dalej „Ustawy”].

Jednostka stosuje przepisy Ustawy, Krajowe Standardy Rachunkowości, a przypadku braku odpowiedniego Standardu Krajowego, Międzynarodowe Standardy Rachunkowości.

12. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają odpowiednie kryteria) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia.

Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne i prawne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Oprogramowanie jest amortyzowane metodą liniową przez okres ekonomicznego użytkowania nie przekraczający pięciu lat.

Wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji wyceniane są według zasad stosowanych dla środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. Koszty poniesione po dacie oddania środka trwałego do używania, takie jak koszty konserwacji i napraw, obciążają rachunek zysków i strat w momencie ich poniesienia.

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty lub budynki, których właścicielem, użytkownikiem wieczystym bądź leasingobiorcą jest Spółka z Grupy i które służą osiągnięciu korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania jak i projekty które Grupa zamierza realizować w najbliższych latach.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji czyli kosztów bezpośrednio związanych z transakcją zakupu (opłaty za obsługę prawną podatki związane z nabyciem nieruchomości). Następnie spółki powiększają wartość nieruchomości o poniesione nakłady inwestycyjne. Na aktywowane nakłady składają się w głównej mierze: koszty budowlane, koszty architektów, usługi doradcze, koszty finansowania (odsetki od kredytów/pożyczek, prowizje, różnice kursowe wynikające z wyceny kredytów/pożyczek walutowych), koszty prawne, podatki i inne opłaty publicznoprawne (przede wszystkim opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatek od nieruchomości dotyczące okresu budowy), wszelkie koszty poniesione w związku z obecnymi lub przyszłymi przychodami które spółki zamierzają osiągnąć (koszty marketingowe dotyczące danej nieruchomości a także koszty pozyskania najemców, koszty dostosowania powierzchni wyjmowanej do wymagań najemców, które można przypisać do konkretnych umów najmu zawartych na czas określony) i koszty usług pomocniczych, jakimi podmiot z Grupy: CP Management Sp. z o. o. obciąża spółki celowe za zarządzanie projektami deweloperskimi.

Po powyżej opisanym ujęciu nieruchomości w księgach, nie rzadziej niż na ostatni dzień każdego roku obrotowego, nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień wyceny. Wartość godziwa to cena, po jakiej nieruchomość mogłaby zostać wymieniona na warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami. Wartość godziwa odzwierciedla w szczególności wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów najmu oraz racjonalne i uzasadnione założenia co do rynkowej oceny przychodów z czynszów z przyszłych umów najmu, jak również wiarygodnie oszacowane wpływy pieniężne dotyczące nieruchomości. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w którym powstały.

Dla nieruchomości co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień. W pozostałych przypadkach Zarząd jednostki dominującej przyjmuje konserwatywne podejście i jako wartość godziwą wybiera wartość niższą spośród dostępnych szacunków. W procesie tym wykorzystywane są następujące źródła:

- operaty szacunkowe przygotowane przez niezależnych rzeczoznawców,
- własne wyceny menedżerskie oraz wewnętrzne analizy wartości nieruchomości.

Wyceny są aktualizowane co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. Na potrzeby kwartalnego lub śródrocznego sprawdzania finansowego, jeśli wycena w postaci operatu szacunkowego nie została dokonana na dzień bilansowy, wartość nieruchomości aktualizuje się w odniesieniu do kursu euro obowiązującego na dzień bilansowy lub w przypadku projektów w trakcie budowy o poczynione w okresie sprawozdawczym nakłady.

Przy wycenie nieruchomości wykorzystuje się przede wszystkim podejście dochodowe metodą dyskontowania strumieni pieniężnych (Discounted Cash Flows) lub kapitalizacji prostej dla mniejszych nieruchomości. Stosuje się również metody porównawcze tj. metodę porównywania parami lub korygowania ceny średniej w zależności od rodzaju nieruchomości i lokalnego rynku. W przypadku nieruchomości znajdujących się w trakcie realizacji inwestycji zastosowano podejście mieszane.

Aktywa finansowe (w tym udziały w spółkach)

Inwestycje finansowe ujmuje się w księgach na dzień ich nabycia albo powstania według ceny nabycia (wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych powiększonych o koszty transakcji) lub ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne, oraz ceny rynkowej (w przypadku aktywów nabytych na rynku regulowanym).

Udziały w jednostkach zależnych zaliczone do aktywów trwałych wycenia się na dzień bilansowy według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej.

Udziały w innych jednostkach, zaliczone do długoterminowych aktywów finansowych wycenia się na dzień bilansowy według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej.

Inwestycje krótkoterminowe wycenia się na dzień bilansowy według ceny nabycia lub ceny (wartości) rynkowej, zależnie od tego, która z nich jest niższa, a te, dla których nie istnieje aktywny rynek - w inny sposób określonej wartości godziwej.

Pożyczki udzielone o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych, natomiast pożyczki udzielone, o terminie wymagalności nie przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego, zalicza się do aktywów obrotowych.

Zapasy

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Koszty wytworzenia obejmują: prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowami, skapitalizowane koszty zawierające koszty planowania i projektu oraz pozostałe koszty dotyczące budowy, w tym koszty finansowania. Koszty finansowania obejmują przede wszystkim odsetki oraz różnice kursowe dotyczące obsługi kredytów oraz pożyczek zaciągniętych w celu finansowania projektu deweloperskiego. Kapitalizacji podlegają tylko te koszty finansowania, które odnoszą się do faz inwestycji podlegających aktywnym pracom deweloperskim lub budowlanym w okresie objętym tymi pracami. Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Należności

Należności są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu aktualizującego na wątpliwe należności. Spółka na bieżąco monitoruje prawdopodobieństwo realizacji należności handlowych. W przypadku ustalenia, że ściągalność danej należności jest niepewna, szacowany jest odpis aktualizacyjny, który ujmowany jest w wyniku finansowym. W przypadku gdy dana należność zostanie uznana za nieściągalną w całości dokonuje się jej spisania w ciężar wyniku finansowego.

W przypadku, gdy zmiana wartości pieniądza w czasie jest istotna, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Operacje gospodarcze wyrażone w walutach obcych

Zrealizowane różnice kursowe ewidencjonowane są w rachunku zysków i strat za dany rok obrotowy.

Na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych wycenia się według kursu średniego waluty ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski na dzień bilansowy. Niezrealizowane różnice kursowe ustala się dla każdej z walut. Nadwyżkę ujemnych różnic kursowych w związku z wyceną na dzień bilansowy zalicza się do kosztów finansowych, zaś nadwyżkę dodatnich różnic kursowych – odpowiednio do przychodów finansowych.

Opodatkowanie

Podatek dochodowy od osób prawnych naliczany jest zgodnie z polskimi przepisami o podatku dochodowym od osób prawnych na podstawie zysku wykazanego w rachunku zysków i strat sporządzonym zgodnie z polskimi przepisami o rachunkowości z uwzględnieniem korekt dokonanych dla celów podatkowych.

Kapitał zakładowy

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy prezentuje się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze 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.

Rezerwy i zobowiązania

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie 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 Grupa 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. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

Zobowiązania wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania finansowe wyceniane są według metody zamortyzowanego kosztu.

Pozostałe zobowiązania i rezerwy

Pozostałe zobowiązania obejmują w szczególności zobowiązania z tytułu podatków i zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Przychody i koszty

W ramach działalności holdingu finansowego, stanowiącego podstawową działalność Spółki, głównym źródłem przychodów są dywidendy oraz przychody ze sprzedaży udziałów lub wypłaty z majątku likwidowanych spółek celowych. Pozostałe źródło przychodów stanowią odsetki od pożyczek udzielanych spółkom celowym.

Przychody i koszty z tytułu odsetek są ujmowane zgodnie z metodą memoriałową (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe przepływy pieniężne przez szacowany okres życia instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Przychody są ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest pewne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z daną transakcją oraz gdy kwotę przychodów można oszacować w wiarygodny sposób. Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług oraz rabaty.

Koszty ujmowane są w rachunku wyników na moment ich poniesienia z zachowaniem zasady ich współmierności w stosunku do przychodów

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd Capital Park S.A. dnia 24 września 2013 r.

Warszawa, dnia 24 września 2013 r.

Podpis sporządzającego:

Halina Stankuć
Puławska Accounting Sp. z o.o.

Podpisy Członków Zarządu:

Prezes Zarządu –
Jan Motz

Wiceprezes –
Jerzy Kowalski

Członek Zarządu –
Michał Cezary Kościacz

Członek Zarządu –
Marcin Paweł Juszczyk

II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A.

BILANS

AKTYWA

	Nota	30.06.2013	31.12.2012
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne		0	0
Rzeczowe aktywa trwałe		0	0
Należności długoterminowe		0	0
Inwestycje długoterminowe	1	974 332	890 847
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	5 072	3 190
		979 404	894 037
Aktywa obrotowe			
Zapasy		0	0
Należności krótkoterminowe	2	5 384	254
Inwestycje krótkoterminowe	3	25 276	51 422
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4	4 218	3 340
		34 878	55 016
AKTYWA RAZEM		1 014 282	949 053

PASYWA

	Nota	30.06.2013	31.12.2012
Kapitał własny			
Kapitał (fundusz) podstawowy	5	74 559	74 559
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		0	0
Udziały (akcje) własne		0	0
Kapitał (fundusz) zapasowy		669 809	669 809
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		0	0
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		0	0
Kapitał (fundusz) rezerwowy z dopłat wspólników		0	0
Należne dopłaty na poczet kapitału rezerwowego		0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych		7 661	1 323
Zysk (strata) netto		15 030	6 338
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0	0
		767 059	752 029
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania			
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego oraz pozostałe rezerwy	6, 9	5 833	3 546
Zobowiązania długoterminowe	7	234 827	187 611
Zobowiązania krótkoterminowe	8	6 563	5 867
Rozliczenia międzyokresowe		0	0
		247 223	197 024
PASYWA RAZEM		1 014 282	949 053

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:			
- od jednostek powiązanych		46	2
Przychody netto ze sprzedaży produktów		46	2
Zmiana stanu produktów		0	0
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0	0
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		0	0
		46	2
Koszty działalności operacyjnej			
Amortyzacja		0	3
Zużycie materiałów i energii		4	0
Usługi obce		187	87
Podatki i opłaty, w tym:		733	1
- podatek akcyzowy		0	0
Wynagrodzenia		0	0
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		0	0
Pozostałe koszty rodzajowe		4	2
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0	0
		928	93
Zysk (strata) ze sprzedaży		(882)	(91)
Pozostałe przychody operacyjne			
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0	0
Dotacje		0	0
Inne przychody operacyjne		0	1
		0	1
Pozostałe koszty operacyjne			
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0	0
Aktualizacja wartości inwestycji		0	0
Inne koszty operacyjne		16	16
		16	16
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(898)	(106)
Przychody finansowe			
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		10 323	0
- od jednostek powiązanych		10 323	0
Odsetki, w tym:		13 991	2 735
- od jednostek powiązanych		13 773	2 584
Zysk ze zbycia inwestycji		32	0
Aktualizacja wartości inwestycji		0	0
Inne		326	0
	10	24 672	2 735
Koszty finansowe			
Odsetki, w tym:		7 441	1 059
- dla jednostek powiązanych		2 938	1 059
Strata ze zbycia inwestycji		0	0
Aktualizacja wartości inwestycji		0	0
Inne		782	187
	11	8 223	1 246
Zysk (strata) z działalności gospodarczej		15 551	1 383
Zyski nadzwyczajne		0	0
Straty nadzwyczajne		0	0
Zysk (strata) brutto		15 551	1 383
Podatek dochodowy	9	521	765
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku / zwiększenie straty		0	0
Zysk (strata) netto		15 030	618

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.2013 - 30.06.2013	01.07.2012 - 31.12.2012	01.01.2012 - 30.06.2012
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	752 029	746 308	745 691
- korekty błędu podstawowego	0	0	0
Ia. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach bł. podst.	752 029	746 308	745 691
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	74 559	74 559	74 559
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	0	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
1.2 Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	74 559	74 559	74 559
2. Należne wpłaty na kapitał na początek okresu	0	0	0
Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	0	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	0	0	0
3. Udziały (akcje) własne na początek okresu	0	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0	0	0
4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	669 809	669 809	669 809
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	669 809	669 809	669 809
5. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu	0	0	0
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0	0	0
6. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0	0	0
Zmiany kapitałów (funduszy) rezerwowych	0	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0	0	0
7. Różnice kursowe z przeliczenia	0	0	0
8. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 323	(6)	(6)
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 323	0	0
- korekty błędów podstawowych	0	0	0
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 329	0	0
a) zwiększenie (z tytułu)	6 338	1 946	1 329
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	7 667	1 946	1 329
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	6	6	6
- korekty błędów podstawowych	0	0	0
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	6	6	6
a) zwiększenie (z tytułu)	0	0	0
b) zmniejszenie (z tytułu)	0	0	0
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	6	6	6
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	7 661	1 940	1 323
9. Wynik netto	15 030	5 721	618
a) zysk netto	15 030	5 721	618
b) strata netto	0	0	0
c) odpisy z zysku	0	0	0
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	767 059	752 029	746 308
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	767 059	752 029	746 308

RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)

	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 30.06.2012
A. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I Wynik finansowy brutto	15 551	618
Amortyzacja	0	2
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(326)	187
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(11 934)	(1 680)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(34)	0
Zmiana stanu rezerw	(116)	576
Zmiana stanu zapasów	0	0
Zmiana stanu należności	(6 714)	(388)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	95	3 274
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	(253)	(3 861)
Inne korekty	0	196
II Korekty razem	(19 282)	(1 694)
III Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(3 731)	(1 076)
B. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
I Wpływy		
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0
Z aktywów finansowych, w tym:	15 633	3 215
a) w jednostkach powiązanych	15 380	3 063
b) w pozostałych jednostkach	0	152
- zbycie aktywów finansowych	0	0
- dywidendy i udziały w zyskach	0	0
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0	0
- odsetki	253	152
- inne wpływy z aktywów finansowych	0	0
	15 633	3 215
II Wydatki		
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	3
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0	0
Na aktywa finansowe, w tym:	37 539	86 857
a) w jednostkach powiązanych	37 539	86 857
b) w pozostałych jednostkach	0	0
- nabycie aktywów finansowych	0	0
- udzielone pożyczki długoterminowe	0	0
Inne wydatki inwestycyjne	0	0
	37 539	86 860
III Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(21 906)	(83 645)
C. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
I Wpływy		
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz	0	0
Kredyty i pożyczki	4 455	78 400
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	0
	4 455	78 400
II Wydatki		
Nabycie udziałów własnych	0	0
Dywidendy i inne wpłaty na rzecz właścicieli	0	0
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0	0
Spłaty kredytów i pożyczek	531	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0	0
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0	0
Odsetki	5 120	0
Inne wydatki finansowe	0	0
	5 651	0
III Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 196)	78 400
D. PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE RAZEM	(26 833)	(6 321)
E. BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM	(26 833)	(6 321)
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0	0
F. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU	29 260	6 737
G. ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU	2 427	416

III. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

	30.06.2013	31.12.2012
udziały	718 451	687 918
udzielone pożyczki	255 881	202 929
	974 332	890 847

UDZIAŁY LUB AKCJE

Nazwa Spółki	30.06.2013	31.12.2012
CP Development S. à r. l.	134 574	134 574
Dakota Investments Sp. z o. o.	224 065	224 065
CP Management Sp. z o. o.	42 735	42 735
Hazel Investments Sp. z o. o.	31 244	31 244
Marlene Investments Sp. z o. o.	27 776	27 776
Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.	20 873	20 873
Capital Park Raclawicka Sp. z o.o.	20 713	20 713
Orland Investments Sp. z o. o.	20 583	20 583
Marcel Investments Sp. z o. o.	15 286	15 286
Cressida Investments Sp. z o. o.	15 842	16 415
Pablo Investments Sp. z o. o.	6 182	14 730
Capital Park Kraków Sp. z o.o.	14 685	14 685
Diamante Investments Sp. z o. o.	11 597	11 597
Roan Investments Sp. z o. o.	9 701	10 451
Makai Investments Sp. z o. o.	9 542	10 192
Tetrao Investments Sp. z o. o.	8 510	9 876
Camael Investments Sp. z o. o.	9 355	9 355
Aspire Investments Sp. z o. o.	3 977	3 977
Doria Investments Sp. z o. o.	7 927	8 112
Patron Willanów S. à r. l.	6 637	6 637
Octavio Investments Sp. z o. o.	6 022	6 022
Sapia Investments Sp. z o. o.	5 322	5 322
Capone Investments Sp. z o. o.	4 845	4 845
Zoe Investments Sp. z o. o.	4 720	4 720
Calista Investments Sp. z o. o.	4 481	4 481
Sagitta Investments Sp. z o. o.	3 400	3 400
Marco Investments Sp. z o. o.	1 682	1 767
Capital Park TMI Sp. z o.o.	1 520	1 520
Sander Investments Sp. z o. o.	1 133	1 133
Nerida Investments Sp. z o. o.	367	367
Emily Investments Sp. z o. o.	130	130
Felipe Investments Sp. z o. o.	116	116
CP Property Sp. z o. o.	132	82
Twinflexar Limited	17	19
CP Property Sp. z o. o. ("SPV 1") S.K.A.	0	59
CP Property Sp. z o. o. ("SPV 2") S.K.A.	0	50
Alferno Investments Sp. z o. o.	3	3
CP Property Sp. z o. o. ("SPV 3") S.K.A.	0	2
CP Property Sp. z o. o. ("SPV 4") S.K.A.	0	2
CP Property Sp. z o. o. ("SPV 5") S.K.A.	0	2
Emir 30 Sp. z o.o.	3 046	0
CP Retail B.V.	39 711	0
	718 451	687 918

Zmiany w posiadanych przez Spółkę udziałach jakie miały miejsce w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 r. wynikają z poniższych zdarzeń:

Data zdarzenia	Spółka zależna	Opis zdarzenia	Kwota zmiany wartości udziałów
04-05/2013	CP Retail B.V.	Założenie spółki, podwyższenie kapitału oraz objęcie udziałów pokrytych wierzytelnościami z tytułu nabytych obligacji	39 711
04/2013	Emir 30 Sp. z o. o.	Nabycie udziałów	3 046
01/2013	CP Property Sp. z o.o. ("SPV 3-6") S.K.A.	Objęcie udziałów w spółkach	200
04/2013	CP Property Sp. z o. o.	Podwyższenie kapitału	50
06/2013	Marco Investments Sp. z o. o.	Zwrot dopłat do kapitału	(85)
06/2013	Doria Investments Sp. z o. o.	Zwrot dopłat do kapitału	(185)
05/2013	CP Property Sp. z o.o. ("SPV 1-6") S.K.A.	Sprzedaż udziałów	(317)
06/2013	Cressida Investments Sp. z o. o.	Zwrot dopłat do kapitału	(573)
06/2013	Makai Investments Sp. z o. o.	Zwrot dopłat do kapitału	(650)
01/2013	Roan Investments Sp. z o. o.	Zwrot dopłat do kapitału	(750)
06/2013	Tetrao Investments Sp. z o. o.	Zwrot dopłat do kapitału	(1 366)
01/2013	Pablo Investments Sp. z o. o.	Zwrot dopłat do kapitału	(4 093)
06/2013	Pablo Investments Sp. z o. o.	Automatyczne umorzenie kapitału	(4 455)
			30 533

UDZIELONE POŻYCZKI

Nazwa pożyczkobiorcy	30.06.2013	31.12.2012	Termin spłaty
Dakota Investments Sp. z o. o.	114 265	88 982	do 2014
CP Development	100 247	89 395	do 2015
Hazel Investments Sp. z o. o.	13 027	10 097	do 2017
Diamante Investments Sp. z o. o.	9 592	4 460	do 2014
Vera Investments Sp. z o. o.	5 453	0	do 2014
Silverado Investments Sp. z o. o.	2 656	3 173	do 2014
Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.	1 730	1 259	do 2014
CP Management Sp. z o. o.	1 490	2 091	do 2014
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	754	580	do 2014
Sapia Investments Sp. z o. o.	724	629	do 2014
Marlene Investments Sp. z o. o.	646	623	do 2014
Pozostałe	5 297	1 640	---
	255 881	202 929	

Udzielone pożyczki nie są przeterminowane, ani nie nastąpiła utrata ich wartości.

2. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Należności z tytułu obniżenia kapitału w spółce Pablo	4 455	0
Należności z tytułu dywidendy	887	1
Należności publiczno-prawne	17	216
Należności handlowe	17	0
Należności finansowe	0	37
Pozostałe należności	8	0
	<u>5 384</u>	<u>254</u>

3. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE

	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Pożyczki wraz z odsetkami udzielone jednostkom powiązanym	22 849	22 162
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 427	373
Inne środki pieniężne	0	28 887
	<u>25 276</u>	<u>51 422</u>

Na dzień 30 czerwca 2013 r. Spółka posiada środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 300 tys. zł.

W pozycji udzielone pożyczki Spółka prezentuje pożyczki udzielone podmiotowi zależnemu Patron Wilanów S. a r. l. Termin spłaty tych pożyczek upływa w roku 2013.

4. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Na dzień 30 czerwca 2013 r. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 4.218 tys. zł obejmują koszty rozliczane w czasie, głównie aktywowane koszty emisji oraz inne rozliczenia międzyokresowe kosztów (na koniec 2012 r. 3.340 tys. zł).

5. KAPITAŁ PODSTAWOWY I KAPITAŁ ZAPASOWY

Na dzień 30 czerwca 2013 roku kapitał akcyjny Spółki wynosił 74.558.541 zł i dzielił się na:

- 100.000 akcji imiennych zwykłych serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda,
- 74.458.541 akcji imiennych zwykłych serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

W roku obrotowym kapitał zakładowy spółki nie uległ zmianie.

Na dzień 30 czerwca 2013 struktura własności Spółki przedstawia się następująco:

<u>Podmiot</u>	<u>Liczba akcji i głosów</u>	<u>Wartość akcji (zł)</u>	<u>[%] ogólnej liczby akcji i głosów na WZA</u>
CP Realty II s.à r.l.	66 707 853	66 707 853	89,47%
CP Realty (Gdansk) S.à r.l.	7 850 686	7 850 686	10,53%
Jan Motz	1	1	0,00%
Jerzy Kowalski	1	1	0,00%
	<u>74 558 541</u>	<u>74 558 541</u>	<u>100,00%</u>

6. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	5 829	3 426
Pozostałe rezerwy	4	120
	<u>5 833</u>	<u>3 546</u>

7. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>Termin spłaty</u>	<u>Oprocento- wanie</u>
Zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji	97 499	96 872	do 2015	WIBOR 6M + marża
Zobowiązanie z tytułu pożyczek udzielonych przez akcjonariusza (CP Realty II s.a r.l.)	88 658	87 182	do 2015	WIBOR 6M + marża
Zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji wewnątrzgrupowych	34 882	0	do 2014	14%
Zobowiązanie z tytułu pożyczek udzielonych przez jednostki powiązane	10 231	0	do 2015	8%
Zobowiązanie z tytułu cesji wierzytelności	3 557	3 557	do 2015	---
	<u>234 827</u>	<u>187 611</u>		

8. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania z tytułu zaliczkowego obniżenia kapitału	850	850
Pożyczki wraz z odsetkami od jednostek powiązanych	1 231	0
Zobowiązania handlowe	1	92
	<u>2 082</u>	<u>942</u>
Wobec jednostek pozostałych		
Odsetki od wyemitowanych obligacji	4 260	4 890
Zobowiązania handlowe	221	35
	<u>4 481</u>	<u>4 925</u>
Razem zobowiązania krótkoterminowe	<u>6 563</u>	<u>5 867</u>

9. PODATKI

Podatek dochodowy bieżący

	6 miesięcy 2013	6 miesięcy 2012
ZYSK /STRATA BRUTTO	15 551	1 383
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	2 959	1 262
<i>Odsetki naliczone od pożyczek</i>	2 943	1 059
<i>Dodatnie / Ujemne różnice kursowe</i>	0	187
<i>Inne</i>	16	16
Koszty zwiększające koszty uzyskania przychodów	741	513
<i>Koszty dot. planowanej emisji akcji</i>	741	0
<i>Rezerwy i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów</i>	0	513
Przychody niepodlegające opodatkowaniu	24 828	1 884
<i>Odsetki naliczone od pożyczek</i>	14 178	1 884
<i>Dodatnie różnice kursowe</i>	327	0
<i>Dywidendy</i>	10 323	0
Strata / Dochód	(7 059)	248
Odliczenia od dochodu	0	248
Strata / Dochód	(7 059)	0
Podstawa opodatkowania	0	0
Stawka podatku	19%	19%
Podatek dochodowy	0	0

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat

	6 miesięcy 2013	6 miesięcy 2012
Bieżący podatek dochodowy	0	0
Odroczony podatek dochodowy	521	765
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	521	765

Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywa z tytułu podatku odroczonego

	30.06.2013	31.12.2012
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	9 582	2 528
Odsetki od pożyczek otrzymanych	17 108	13 886
Ujemne różnice kursowe	0	254
Rezerwy na koszty	4	120
Suma ujemnych różnic przejściowych	26 694	16 788
Stawka podatkowa	19%	19%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	5 072	3 190

Dodatnie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego

	30.06.2013	31.12.2012
Odsetki od pożyczek udzielonych	30 554	17 942
Dodatnie różnice kursowe	127	54
Odsetki od lokat	0	37
Suma dodatnich różnic przejściowych	30 681	18 033
Stawka podatkowa	19%	19%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	5 829	3 426

10. PRZYCHODY FINANSOWE

	6 miesięcy 2013	6 miesięcy 2012
Odsetki od udzielonych pożyczek jednostkom powiązanym	13 773	2 584
Dywidendy od spółek zależnych	10 323	0
Dodatnie różnice kursowe	326	0
Odsetki od jednostek pozostałych	218	151
Zysk ze zbycia inwestycji	32	0
	24 672	2 735

W okresie od stycznia do czerwca 2013 r. spółka otrzymała dywidendy od spółek zależnych: Aspire Investments Sp. z o.o. (1.856 tys. zł), Camael Investments Sp. z o.o. (3.292 tys. PLN), Capone Investments Sp. z o.o. (441 tys. zł), Doria Investments Sp. z o.o. (46 tys. zł), Makai Investments Sp. z o.o. (2.289 tys. zł), Tetrao Investments Sp. z o.o. (504 tys. zł).

11. KOSZTY FINANSOWE

	6 miesięcy 2013	6 miesięcy 2012
Odsetki dla jednostek pozostałych	4 503	1 059
Odsetki od zaciągniętych pożyczek od jednostek powiązanych	2 938	0
Koszty emisji obligacji rozliczane w czasie	627	0
Koszty obsługi hipoteki	150	0
Różnice kursowe	0	187
Pozostałe	5	0
	8 223	1 246

Odsetki do jednostek powiązanych to odsetki naliczone od pożyczek jakie Spółka otrzymała, głównie od swojego głównego akcjonariusza. W pozycji odsetek do jednostek pozostałych Spółka prezentuje naliczone odsetki od obligacji.

12. INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Jednostki zależne	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek oraz obligacji		Pozostałe należności od podmiotów powiązanych		Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
CP MANAGEMENT	1 490	2 091	0	0	0	0	0	0
ALFERNO	347	295	0	0	0	0	0	0
ASPIRE	0	0	1	0	887	0	0	0
CALISTA	0	0	4 345	0	0	0	0	0
CAMAEŁ	0	0	1	0	0	0	0	0
CAPONE	0	0	6 222	0	0	0	0	0
CP DEVELOPMENT	100 247	89 395	0	0	0	0	0	0
CP GDANSK	1 730	1 259	0	0	0	0	0	0
CP KRAKOW	755	580	0	0	0	0	0	0
CP TMI	0	0	663	0	0	0	0	0
CRESSIDA	0	0	3 380	0	0	0	0	0
DAKOTA	117 102	88 982	0	0	0	0	1	0
DIAMANTE	9 592	4 460	0	0	0	0	0	0
DORIA	0	0	2 388	0	0	0	0	0
ELENA	1 075	593	0	0	0	0	0	0
EMILY	85	62	0	0	0	0	0	0
FELIPE	33	32	0	0	0	0	0	0
FOXY	189	123	0	0	0	0	0	0
HAZEL	13 027	10 097	0	0	0	0	0	0
MAKAI	0	0	3 559	3 557	0	0	0	0
MARCO	0	0	1 911	0	0	0	0	0
MARLENE	646	623	0	0	0	0	0	0
NERIDA	0	0	0	0	0	0	250	250
NORBLIN	0	0	0	0	1	0	0	92
OCTAVIO	0	0	5 254	0	5	0	0	0
ORLAND	0	0	810	1 301	0	0	600	600
PABLO	0	0	12 247	0	4 464	0	0	0
PATRON WILANOW	22 849	22 162	0	0	0	0	0	0
ROAN	0	0	1 879	0	2	0	0	0
SANDER	617	444	0	0	0	0	0	0
SAPIA	724	629	0	0	0	0	0	0
SILVERADO	2 656	3 173	3 193	0	0	0	0	0
TETRAO	0	0	3 647	0	0	0	0	0
VERA	5 453	0	0	0	0	0	0	0
VIKA	113	91	0	0	0	0	0	0
ZOE	0	0	401	0	0	0	0	0
SUMA	278 730	225 091	49 901	4 858	5 359	0	851	942

13. ZATRUDNIENIE

Na dzień 30 czerwca 2013 r. spółka Capital Park S.A nie zatrudniała pracowników.

14. WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH

Członkowie Zarządu Capital Park S.A. na dzień 30 czerwca 2013 r. nie otrzymywali wynagrodzenia ani nagród z tytułu pełnienia funkcji we władzach Spółki.

15. INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCYJACH ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy Capital Park S.A. a jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

16. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania spółka Capital Park S.A. posiada następujące zobowiązania pozabilansowe:

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 22 sierpnia 2011 r. spółka **Capital Park S.A.** zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej **Capital Park Gdańsk sp. z o.o.** do maksymalnej kwoty **14.500 tys. zł** w okresie do dnia 30 września 2014 r. Do dnia 30 czerwca 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie **1.165 tys. zł.**
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 22 sierpnia 2011 r., spółka **Capital Park S.A.** zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej **Sapia Investments sp. z o.o.** do maksymalnej kwoty **1.000 tys. zł** w okresie do dnia 30 września 2014 r. Do dnia 30 czerwca 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie **658 tys. zł.**
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 27 października 2011 r. spółka **Capital Park S.A.** zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej **CP Management sp. z o.o.** do maksymalnej kwoty **9.600 tys. zł** w okresie do dnia 30 września 2014 r. Do dnia 30 czerwca 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie **1.317 tys. zł.**
- Na mocy umowy z dnia 6 kwietnia 2011 zmienionej aneksem z dnia 3 listopada 2011 r. spółka **Capital Park S.A.** zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej **Patron Wilanow s.à r.l.** wypłacanej w transzach do maksymalnej kwoty **20.500 tys. zł** w okresie do dnia 21 października 2012 r. z możliwością automatycznego wydłużenia na okres kolejnych 12 miesięcy. Do dnia 30 czerwca 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie **17.165 tys. zł.**
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 18 listopada 2011 r. spółka **Capital Park S.A.** zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej **Capital Park Kraków sp. z o.o.** do maksymalnej kwoty **1.000 tys. zł** w okresie do dnia 18 listopada 2014 r. Do dnia 30 czerwca 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie **690 tys. zł.**
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 21 listopada 2011 r. spółka **Capital Park S.A.** zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej **Sander Investments sp. z o.o.** do maksymalnej kwoty **700 tys. zł** w okresie do dnia 21 listopada 2014 r. Do dnia 30 czerwca 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie **570 tys. zł.**
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 12 grudnia 2011 r. spółka **Capital Park S.A.** zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej **Emily Investments sp. z o.o.** do maksymalnej kwoty **100 tys. zł** w okresie do dnia 12 grudnia 2014 r. Do dnia 30 czerwca 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie **80 tys. zł.**
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 12 grudnia 2011 r. spółka **Capital Park S.A.** zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej **Felipe Investments sp. z o.o.** do maksymalnej kwoty **150 tys. zł** w okresie do dnia 12 grudnia 2014 r. Do dnia 30 czerwca 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie **30 tys. zł.**
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 12 grudnia 2011 r. spółka **Capital Park S.A.** zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej **Marlene Investments sp. z o.o.** do maksymalnej kwoty **950 tys. zł** w okresie do dnia 12 grudnia 2014 r. Do dnia 30 czerwca 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie **580 tys. zł.**
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 12 grudnia 2011 r. spółka **Capital Park S.A.** zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej **Alferno Investments sp. z o.o.** do maksymalnej kwoty **1.000 tys. zł** w okresie do dnia 12 grudnia 2014 r. Do dnia 30 czerwca 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie **317 tys. zł.**

Na dzień 30 czerwca 2013 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych zobowiązań warunkowych.

17. PORĘCZENIA I GWARANCJE

Poręczenia i gwarancje udzielone lub posiadane przez Spółkę na dzień 30 czerwca 2013 r. zostały przedstawione w punkcie 2.6 Sprawozdania Zarządu Capital Park S.A. za okres zakończony 30 czerwca 2013 r. („Informacja o udzielonych i otrzymanych w pierwszym półroczu 2013 roku poręczeniach i gwarancjach”).

18. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

W celu zabezpieczenia spłaty kredytów i obligacji oraz odsetek od tych kredytów i obligacji zaciągniętych przez spółki zależne udzielono szeregu zabezpieczeń na rzecz banków finansujących i obligatariuszy. W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

- Weksle
- Oświadczenia o poddaniu się egzekucji

- Pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi
- Cesje wierzytelności do istniejących i przyszłych umów najmu, umów ubezpieczenia, umów budowlanych i gwarancji dobrego wykonania
- Zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach
- Depozyty
- Umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami

19. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Wszystkie istotne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2013 r. zostały przedstawione w punkcie 2.9 Sprawozdania Zarządu Capital Park S.A. za okres zakończony 30 czerwca 2013 r. („Istotne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2013 roku”).

Warszawa, dnia 24 września 2013 r.

Podpis sporządzającego:

Halina Stankuć
Puławska Accounting Sp. z o.o.

Podpisy Członków Zarządu:

Prezes Zarządu –
Jan Motz

Wiceprezes –
Jerzy Kowalski

Członek Zarządu –
Michał Cezary Kościacz

Członek Zarządu –
Marcin Paweł Juszczyk

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
CAPITAL PARK S.A.
ZA I PÓŁROCZE 2013**

WPROWADZENIE	30
1. PREZENTACJA SPÓŁKI	31
1.1 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	31
1.2 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST SPÓŁKA.....	32
1.3 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK	33
1.4 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY	33
2 DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU	34
2.1 DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU	34
2.2 ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU.....	34
2.3 INFORMACJA O PODPISANYCH W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU UMOWACH KREDYTÓW I POŻYCZEK	38
2.4 INFORMACJA O WYEMITOWANYCH W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU DŁUŻNYCH PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH	38
2.5 INFORMACJA O UDZIELONYCH W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU POŻYCZKACH	38
2.6 INFORMACJA O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU PORĘCZENIACH I GWARANCJACH.....	38
2.7 INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	39
2.8 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	39
2.9 ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU 30 CZERWCA 2013 ROKU	39
2.10 KIERUNKI I PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI.....	40
2.11 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ	41
3 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ SPÓŁKI CAPITAL PARK S.A.	45
3.1 WYBRANE DANE FINANSOWE Z BILANSU	45
3.2 WYBRANE DANE FINANSOWE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT.....	45
3.3 WYBRANE DANE Z RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	46
3.4 PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI	47
4 POZOSTAŁE INFORMACJE	47
4.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJONARIUSZE	47
4.2 ZARZĄD	47
4.3 RADA NADZORCZA	47

WPROWADZENIE

Pierwsza spółka w ramach Grupy Kapitałowej została utworzona w 2003 r. pod nazwą Capital Park sp. z o.o. (obecnie CP Management sp. z o.o.) przez Jana Motza i Jerzego Kowalskiego. Od 2005 r. większościami udziałowcami Grupy Capital Park są spółki: CP Realty II s.à r.l. oraz CP Realty (Gdansk) s.à r.l., kontrolowane przez Grupę Patron Capital Partners, jedną z wiodących grup funduszy inwestujących w Europie, która zarządza kapitałem o szacunkowej wartości 2,5 mld euro.

Spółka Capital Park S.A. („Spółka”) rozpoczęła działalność 12 listopada 2010 r. jako spółka holdingowa, konsolidując dotychczasową działalność Grupy Capital Park, polegającą na realizacji projektów inwestycyjnych. Od 28 lipca 2011 r. Spółka jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK („Grupa”) i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Grupa Capital Park jest doświadczoną firmą inwestycyjną i deweloperską działającą na rynku nieruchomości w Polsce. Od rozpoczęcia działalności, Grupa przeprowadziła około 100 transakcji inwestycyjnych i na dzień 30 czerwca 2013 r. zarządza portfelem nieruchomości obejmującym 76 projektów o łącznej planowanej powierzchni wynajmu brutto około 248 tys. m² zlokalizowanych w 39 miastach w Polsce, w tym 7 projektów biurowych, 52 projekty handlowe, 4 projekty wielofunkcyjne i 13 pozostałych, w tym 10 mieszkaniowych. Spośród 76 projektów znajdujących się w portfolio Grupy, 39 nieruchomości handlowych typu *high street retail* znajduje się w strukturze Funduszu Inwestycyjnego Aktywów Niepublicznych Real Estate Income Assets („Fundusz”, „Real Estate Income Assets FIZAN”), którym Grupa aktywnie zarządza i w którym na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania posiadała 15% udział.

Głównym przedmiotem działalności Grupy jest inwestowanie w nieruchomości ze znacznym potencjałem wzrostu wartości w różnych segmentach rynku nieruchomości, budowa ich wartości poprzez aktywne zarządzanie projektami oraz sprzedaż nieruchomości, portfeli nieruchomości lub produktów inwestycyjnych opartych na nieruchomościach.

W lipcu 2012 r. Spółka przeprowadziła emisję obligacji na kwotę 100 mln PLN. Obligacje oferowane były w trybie oferty publicznej, w ramach której Spółka odnotowała około 71% nadsubskrypcję. W sierpniu 2012 roku obligacje wprowadzone zostały do obrotu w alternatywnym systemie obrotu na rynku Catalyst prowadzonym przez GPW oraz BondSpot S.A.

W drugim kwartale 2013 r. Grupa dokonała konsolidacji 39 nieruchomości handlowych, wchodzących dotychczas w skład portfela nieruchomości Grupy i utworzyła wraz z Open Finance Towarzystwem Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie („Open Finance TFI”) Real Estate Income Assets FIZAN, będący jednym z pierwszych tego typu funduszy w Polsce, z zamiarem sprzedaży jego certyfikatów inwestorom prywatnym poszukującym bezpiecznego instrumentu finansowego oferującego regularne wypłaty dochodów w atrakcyjnej wysokości oraz znaczący potencjał wzrostu wartości jednostki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa sprzedała w dwóch ofertach prywatnych 85% certyfikatów inwestycyjnych Funduszu, tj. wszystkie certyfikaty oferowane do sprzedaży, pozostając 15% udziałowcem Funduszu.

Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000373001, Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Siedziba Spółki mieści się w Warszawie przy ul. Marynarskiej 11 w Warszawie.

Na dzień 30 czerwca 2013 r. akcjonariuszami Spółki są jej założyciele oraz pośrednio jej strategiczny inwestor Grupa Patron Capital Partners, posiadający łącznie 100,00% akcji Spółki.

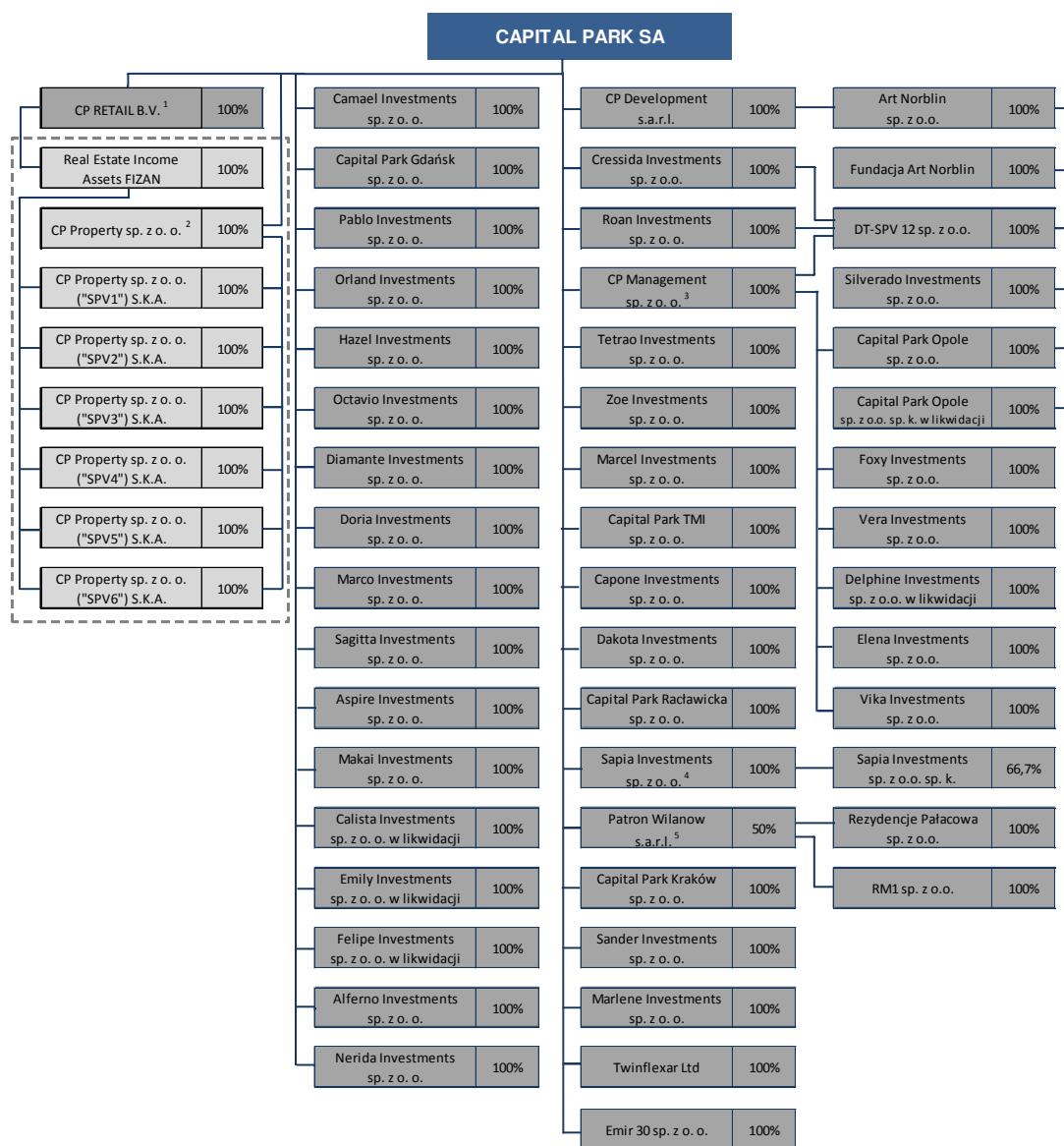
Akcje Spółki nie są notowane na rynku regulowanym.

1. PREZENTACJA SPÓŁKI

1.1 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień 30 czerwca 2013 r. w skład Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK wchodziło 59 podmiotów, w tym spółka Capital Park S.A. jako jednostka dominująca, 49 spółek zależnych bezpośrednio lub pośrednio kontrolowanych lub współkontrolowanych przez Spółkę, Fundacja Art Norblin oraz fundusz Real Estate Income Assets FIZAN i wchodzące w jego skład siedem spółek. Funkcje spółki zarządzającej nieruchomościami i projektami Grupy pełni spółka CP Management sp. z o.o.

Poniżej przedstawiono schemat struktury Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2013 r.



Objaśnienia:

- Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania CP Retail B.V. sprzedała 85% certyfikatów inwestycyjnych Real Estate Income Assets FIZAN, pozostając właścicielem 15% certyfikatów inwestycyjnych Funduszu.
- CP Property sp. z o.o. jest komplementariuszem w spółkach CP Property sp. z o.o. ("SPV1") sp. kom.-akcyjna, CP Property sp. z o.o. ("SPV2") sp. kom.-akcyjna, CP Property sp. z o.o. ("SPV3") sp. kom.-akcyjna, CP Property sp. z o.o. ("SPV4") sp. kom.-akcyjna, CP Property sp. z o.o. ("SPV5") sp. kom.-akcyjna, CP Property sp. z o.o. ("SPV6") sp. kom.-akcyjna, posiadającym 490 imiennych akcji serii A uprawniających do 0,1% udziału w zysku spółki, pozostałe 10 akcji imiennych serii A oraz 49.500 akcji imiennych serii B, uprawniających do 99,9% udziału w zysku spółek posiada fundusz Real Estate Income Assets FIZAN.
- CP Management posiada 667 udziałów (20%) w spółce DT-SPV 12 sp. z o.o., Cressida Investments sp. z o.o. - 924 udziały (30%), a Roan Investments - 1249 udziałów (40%).
- Sapia Investments sp. z o.o., jest komplementariuszem spółki Sapia Investments sp. z o.o. sp. k., komandytariuszem jest osoba fizyczna.
- Capital Park S.A. posiada 50% udziałów w prawach głosu oraz 64% udziału w zysku Patron Wilanow s.à r.l. Pozostałe 50% udziałów w prawach głosu oraz 36% udziału w zysku Patron Wilanow s.a.r.l., celowej spółce joint venture, posiada spółka Real Management S.A. Patron Wilanow s.a.r.l. posiada 100% udziałów w Rezydencje Pałacowa sp. z o.o. i RM1 sp. z o.o.

1.2 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST SPÓŁKA

W pierwszym półroczu zakończonym 30 czerwca 2013 r. główne zmiany w strukturze Grupy związane były przede wszystkim z przygotowaniem do utworzenia funduszu inwestycyjnego zamkniętego („FIZ”) w celu sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych oraz z rozpoczęciem procesu likwidacji pustych spółek. Szczegółowe informacje na temat zmian w strukturze Grupy zostały opisane poniżej.

Nabycie akcji/udziałów w spółkach celowych

W dniu 3 stycznia 2013 r. została zawiązana spółka CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp. komandytowo-akcyjna. Komplementariuszem spółki, posiadającym 490 imiennych akcji serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, została spółka CP Property sp. z o.o. a akcjonariuszem, posiadającym 49.500 imiennych akcji serii B oraz posiadającym 10 imiennych akcji serii A - Capital Park S.A. Rejestracja spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 24 stycznia 2013 r. Kapitał zakładowy spółki został w całości pokryty gotówką. Powyższa spółka została zawiązana w związku z refinansowaniem nieruchomości handlowych znajdujących się w portfelu Grupy.

W dniu 13 maja 2013 r. zawiązana została spółka CP Retail Besloten Vennootschap („CP Retail) z siedzibą w Amsterdamie, Holandia. Udziałowcem spółki, posiadającym 1 udział o wartości nominalnej 1,00 EUR, została spółka Capital Park S.A. Spółka CP Retail została zarejestrowana w rejestrze handlowym prowadzonym przez Izbę Handlową dla Amsterdamu pod numerem 57914133. Powyższa spółka została zawiązana w związku z planowanymi zmianami w strukturze organizacyjnej Grupy.

W dniu 2 kwietnia 2013 r. Spółka nabyła 1.100 udziałów w spółce Emir 30 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy, stanowiących 100% w kapitale zakładowym za łączną cenę 3.012 tys. PLN. Powyższa spółka została nabyta w związku z planowanym nabyciem nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Unieście.

Utworzenie funduszu inwestycyjnego zamkniętego

W dniu 8 maja 2013 r. spółka Capital Park S.A. objęła 550 certyfikatów inwestycyjnych na okaziciela serii 1 Real Estate Income Assets Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych („Real Estate Income Assets FIZAN”, „Fundusz”) o wartości nominalnej 1.000 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 550.000 PLN. Oferta nabycia certyfikatów inwestycyjnych została skierowana do Spółki przez Open Finance TFI w dniu 6 maja 2013 r. w drodze Propozycji Nabycia stanowiącej propozycję nabycia certyfikatów w rozumieniu art. 126 ustawy z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych. Statut Funduszu nadany został w dniu 6 maja 2013 r. przez Open Finance TFI. W dniu 11 maja 2013 r. Fundusz wpisany został do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy, pod nr RFI 852. Fundusz zarządzany i reprezentowany jest przez Open Finance TFI, wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 412133, NIP 1080012476, REGON 145975870. Fundusz został nabyty w związku z planowanym wyodrębnieniem portfela nieruchomości typu *high street*, wynajętych i generujących stabilne przepływy pieniężne.

Wniesienie funduszu inwestycyjnego zamkniętego do spółki celowej

W dniu 17 maja 2013 r. spółka Capital Park S.A. wniosła 100% certyfikatów inwestycyjnych Funduszu do nowozawiazanej spółki holenderskiej CP Retail B.V. z siedzibą w Amsterdamie, podmiotu zależnego od Spółki. Powyższa transakcja wynikała z planowanych zmian w strukturze organizacyjnej Grupy.

Sprzedaż akcji/udziałów w spółkach celowych do funduszu inwestycyjnego zamkniętego

W dniu 22 maja 2013 r. spółka Capital Park S.A., na mocy umowy sprzedaży akcji zawartej z Real Estate Income Assets FIZAN, podmiotem zależnym od Spółki, sprzedała następujące akcje w kapitałach zakładowych spółek celowych:

- CP Property sp. z o.o. („SPV 1”) sp. kom.-akcyjna – 49.500 akcji imiennych niemych uprzywilejowanych serii B oraz 10 akcji imiennych zwykłych serii A o łącznej wartości nominalnej 49.510 PLN,
- CP Property sp. z o.o. („SPV 2”) sp. kom.-akcyjna – 49.500 akcji imiennych niemych uprzywilejowanych serii B oraz 10 akcji imiennych zwykłych serii A o łącznej wartości nominalnej 49.510 PLN,
- CP Property sp. z o.o. („SPV 3”) sp. kom.-akcyjna – 49.500 akcji imiennych niemych uprzywilejowanych serii B oraz 10 akcji imiennych zwykłych serii A o łącznej wartości nominalnej 49.510 PLN,
- CP Property sp. z o.o. („SPV 4”) sp. kom.-akcyjna – 49.500 akcji imiennych niemych uprzywilejowanych serii B oraz 10 akcji imiennych zwykłych serii A o łącznej wartości nominalnej 49.510 PLN,

- CP Property sp. z o.o. („SPV 5”) sp. kom.-akcyjna – 49.500 akcji imiennych niemych uprzywilejowanych serii B oraz 10 akcji imiennych zwykłych serii A o łącznej wartości nominalnej 49.510 PLN,
- CP Property sp. z o.o. („SPV 6”) sp. kom.-akcyjna – 49.500 akcji imiennych niemych uprzywilejowanych serii B oraz 10 akcji imiennych zwykłych serii A o łącznej wartości nominalnej 49.510 PLN,

za łączną cenę w wysokości 349 tys. PLN.

W dniu 22 maja 2013 r. spółka Capital Park S.A. zawarła z Real Estate Income Assets FIZAN, podmiotem zależnym od Spółki, przedwstępną umowę sprzedaży udziałów, na mocy której, strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży 100% udziałów w spółce CP Property sp. z o.o. za łączną cenę w wysokości 146 tys. PLN w terminie do 15 sierpnia 2013 r. pod warunkiem osiągnięcia progu dojścia do skutku planowanej sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych Funduszu, tj. co najmniej 50% oferowanych certyfikatów inwestycyjnych. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w związku ze spełnieniem powyższego warunku umowy w dniu 13 sierpnia 2013 r. została podpisana przyrzeczona umowa sprzedaży udziałów.

Likwidacja spółek celowych

W związku z wyodrębnieniem portfela 39 nieruchomości typu *high street* do funduszu inwestycyjnego zamkniętego i w celu uproszczenia struktury organizacyjnej, Grupa rozpoczęła kolejny etap procesu zmiany struktury polegający na likwidacji pustych spółek celowych. W związku z powyższym w dniu 15 maja 2013 r. Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników następujących spółek celowych: Felipe Investments sp. z o.o., Calista Investments sp. z o.o., Capital Park Opole sp. z o.o. sp. kom., Delphine Investments sp. z o.o., Emily Investments sp. z o.o. podjęły uchwały postanawiające o rozwiązaniu w/w spółek i otwarciu ich likwidacji. Docelowo w perspektywie kilku najbliższych lat Grupa planuje zlikwidować łącznie 25 spółek celowych.

1.3 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingu finansowego. Od 28 lipca 2011 r. Spółka jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej CAPITAL PARK, której działalność związana jest ściśle z rynkiem nieruchomości komercyjnych w Polsce. Spółka realizuje swoje zadania głównie poprzez podmioty zależne i współkontrolowane, w których posiada udziały.

1.4 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY

Na dzień 30 czerwca 2013 r. Grupa Kapitałowa CAPITAL PARK zarządzała portfelem nieruchomości obejmującym 76 projektów zlokalizowanych w 39 miastach w Polsce. Zgodnie z wyceną rzeczoznawcy przeprowadzoną na 31 grudnia 2012 r. oraz w 4 projektach na dzień 30 czerwca 2013 r. bieżąca wartość portfela wynosi około 1,3 mld PLN a wartość docelowa, tj. po zakończeniu wszystkich realizowanych i planowanych inwestycji wynosi około 3,2 mld PLN.

Portfel Grupy składa się obecnie z 7 projektów biurowych, 52 projektów handlowych, 4 projektów wielofunkcyjnych i 13 pozostałych, w tym 10 mieszkaniowych. Całkowita wielkość planowanej i istniejącej powierzchni do wynajmu całego portfela wynosi około 247.561 m², w tym około 162.284 m² powierzchni biurowej, 62.054 m² powierzchni handlowej oraz 23.223 m² powierzchni użytkowej innego przeznaczenia (mieszkalna, magazynowa, użytkowa) pod wynajem lub sprzedaż w pozostałych inwestycjach.

Spośród wszystkich projektów, których łączna powierzchnia najmu wynosi około 248 tys. m², 53 projekty zostały już zrealizowane i oferują 48.234 m² powierzchni najmu (17.498 m² w dwóch projektach biurowych, 19.882 m² w 45 projektach handlowych, 3.748 m² w jednym projekcie wielofunkcyjnym oraz 7.107 m² w 5 projektach mieszkaniowych).

Portfel inwestycji, których realizację Grupa rozpoczęła lub w najbliższym czasie zamierza rozpocząć, składa się z 7 projektów (w tym największe: *Eurocentrum Beta-Gamma-Delta*, *Royal Wilanów* oraz *Art Norblin*), które po ukończeniu dostarczą na rynek ok. 189 tys. m² powierzchni do wynajęcia.

Portfel inwestycji w przygotowaniu i przeznaczonych na sprzedaż obejmuje 16 nieruchomości, co do których Grupa nie podjęła jeszcze decyzji dotyczących terminu ich realizacji, jest w trakcie opracowania koncepcji zabudowy bądź zdecydowała o ich sprzedaży w ich aktualnym stanie.

Inwestycje zlokalizowane w Warszawie stanowią 74% bieżącej wartości portfela Grupy oraz 83% łącznej powierzchni najmu. Należą do nich przede wszystkim: budynki biurowe (*Eurocentrum Alfa* i *Racławicka Point*), obiekty wielofunkcyjne (*Royal Wilanów*, *Art Norblin* oraz *Sobieskiego 104*), inwestycja domów jednorodzinnych w Wilanowie oraz pozostałe obiekty handlowe (*Świętokrzyska*, *Czerska*, *Grochowska* i *Leszno*).

W czerwcu 2013 r., Grupa wydzieliła do zamkniętego funduszu inwestycyjnego *Real Estate Income Assets FIZAN* 39 nieruchomości handlowych przynoszących dochód, z zamiarem sprzedaży jego certyfikatów inwestorom prywatnym poszukującym bezpiecznego instrumentu finansowego oferującego regularne wypłaty dochodów w atrakcyjnej wysokości oraz znaczący potencjał wzrostu wartości jednostki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa sprzedała 85% certyfikatów Funduszu, przy czym na mocy umowy zawartej z Open Finance TFI o zarządzanie częścią Portfela Funduszu, Grupa pozostaje podmiotem kontrolującym w stosunku do powyższych nieruchomości przez okres co najmniej 3 lat.

2 DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU

2.1 DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU

W pierwszym półroczu 2013 r. spółka Capital Park realizowała zadania związane z podstawowym przedmiotem jej działalności, tj. działalnością holdingu finansowego.

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 r. spółki z Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK zarówno kontynuowały działalność rozpoczętą w latach poprzednich jak i realizowały nowo rozpoczęte projekty inwestycyjne.

2.1.1 PROJEKTY INWESTYCYJNE ZAKOŃCZONE W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU

W pierwszym półroczu 2013 r. Grupa ukończyła budowę pierwszego etapu inwestycji domów jednorodzinnych pod nazwą *Rezydencje Pałacowa* zlokalizowanej w warszawskiej dzielnicy Wilanów. Inwestycja zrealizowana w ramach przedsięwzięcia *joint venture* prowadzonego wraz ze spółką Real Management S.A. obejmowała budowę 24 wysokiej jakości domów mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5.600 m². Domy, o powierzchni około 237 m², oferowane są w standardzie deweloperskim wraz z dwoma miejscami parkingowymi w garażu podziemnym i ogrodem o powierzchni około 500 m². Na dzień 30 czerwca 2013 r. zawarte zostały umowy sprzedaży 12 z 24 domów, w tym 4 domy zostały opłacone w całości i przekazane właścicielom.

2.1.2 PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI

Na dzień 30 czerwca 2013 r. Grupa realizowała budowę pierwszej fazy inwestycji biurowej *Eurocentrum Office Complex* (budynki Beta i Gamma), zlokalizowanej w Warszawie w Al. Jerozolimskich 124/136, której inwestorem jest Dakota Investments sp. z o.o., podmiot zależny od Spółki. Docelowo inwestycja złożona będzie z trzech połączonych ze sobą 15-kondygnacyjnych budynków klasy A (Beta, Gamma, Delta) o łącznej powierzchni najmu brutto ok. 69.578 m² wraz z trzykondygnacyjnym parkingiem podziemnym mieszczącym ok. 600 miejsc postojowych. Budynek został zaprojektowany zgodnie z normami zrównoważonego rozwoju, czego potwierdzeniem jest uzyskany precertyfikat LEED na poziomie Gold. Ukończenie pierwszej fazy inwestycji o łącznej powierzchni najmu brutto ok. 42 tys. m² zaplanowane jest na czerwiec 2014 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa rozpoczęła budowę inwestycji *Royal Wilanów* zlokalizowanej w warszawskiej dzielnicy Wilanów, stanowiącej pięciookondygnacyjny budynek biurowo-usługowy klasy A o łącznej powierzchni najmu około 37.317 m², w tym 7.539 m² powierzchni handlowej oraz 29.778 m² powierzchni biurowej wraz z trzykondygnacyjnym parkingiem podziemnym mieszczącym 921 miejsc parkingowych.

2.2 ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU

Zawarcie umów związanych z wydzieleniem części portfela inwestycyjnego Grupy do Funduszu

Umowa o utworzenie Funduszu

W dniu 6 maja 2013 r. spółka **Capital Park S.A.** zawarła z Open Finance TFI umowę o utworzenie Funduszu, której przedmiotem są w szczególności zasady współpracy w zakresie przeprowadzenia emisji certyfikatów inwestycyjnych Funduszu serii 1, 2 i 3, jak również prowadzenia wtórnego obrotu certyfikatami inwestycyjnymi. Na podstawie umowy uzgodniono treść statutu Funduszu, harmonogram działań zmierzających do utworzenia Funduszu i kolejnych emisji certyfikatów inwestycyjnych, jak również ustalono, że na podstawie art. 46 ust. 3 Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych zarządzanie częścią portfela inwestycyjnego Funduszu zostanie powierzone wyspecjalizowanemu podmiotowi, tj. CP Management sp. z o.o. („CP Management”). Umowa wygasa automatycznie w momencie, w którym stan posiadania certyfikatów inwestycyjnych przez Grupę spadnie poniżej 15%.

Umowa o zarządzanie portfelem Funduszu

Na podstawie art. 46 ust. 3 Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych, zarządzanie portfelem podstawowym Funduszu (tj. częścią portfela, na którą składają się akcje lub udziały spółek celowych oraz dłużne papiery wartościowe emitowane przez te spółki i wierzytelności względem nich) zostało powierzone **CP Management**, jednostce zależnej od Spółki, jako wyspecjalizowanemu podmiotowi. Zarządzanie częścią portfela inwestycyjnego Funduszu odbywa się na podstawie umowy o zarządzanie Portfelem Podstawowym Funduszu zawartej w dniu 16 maja 2013 r. pomiędzy CP Management i Open Finance TFI. Z tytułu realizacji powyższej umowy spółce CP Management przysługuje wynagrodzenie liczone jako procent wartości aktywów netto Funduszu, płatne w okresach kwartalnych.

Umowy o zarządzanie nieruchomościami pomiędzy CP Management sp. z o.o. a spółkami celowymi

Sześć spółek celowych, w których udziały posiada Fundusz, zawarły w dniu 1 czerwca 2012 r. z **CP Management** umowy o zarządzanie nieruchomościami, na podstawie których CP Management będzie świadczyć na rzecz tych spółek usługi związane m.in. z administrowaniem nieruchomościami, obsługą techniczną i nadzorem nad inwestycją, negocjacje i re negocjacje umów z najemcami, fakturowanie i re-fakturowanie najemców, monitoring i windykacja należności, rozliczanie kosztów nieruchomości na najemców, współpraca z instytucjami zewnętrznymi (np. spółdzielnie, administratorzy budynku, brokerzy, agenci ds. najmu, inspektorzy nadzoru budowlanego i dostawcy). Za usługi świadczone na podstawie powyższej umowy CP Management przysługuje wynagrodzenie składające się z elementu zmiennego, uzależnionego od przychodu operacyjnego netto (NOI) w danym roku oraz z elementu stałego (ryczałtowego).

Umowa o świadczenie usług maklerskich w zakresie pośrednictwa w sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych Funduszu

W dniu 17 czerwca 2013 r. **CP Retail B.V.** („CP Retail”), podmiot zależny od Spółki, zawarła z Noble Securities S.A. („NS”) umowę, zmienioną aneksami nr 1 z dnia 28 czerwca 2013 r. oraz nr 2 z dnia 5 lipca 2013 r., dotyczącą przeprowadzenia oferty sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych Funduszu w jednej lub kilku ofertach prywatnych, skierowanych do nie więcej niż 149 indywidualnie oznaczonych adresatów każda. Tytułem realizacji postanowień powyższej umowy CP Retail zobowiązana jest do zapłacenia na rzecz NS wynagrodzenia, którego wysokość wskazana została w umowie i uzależniona od dwóch elementów: stałego oraz prowizyjnego, uzależnionego od łącznej kwoty pozyskanej przez CP Retail tytułem sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych.

Umowa ograniczająca zbywalność certyfikatów inwestycyjnych Funduszu

W dniu 28 czerwca 2013 r. w związku z transakcją sprzedaży przez **CP Retail** części posiadanych certyfikatów inwestycyjnych Funduszu za pośrednictwem Noble Securities S.A. („NS”) na rynku wtórnym, poza obrotem zorganizowanym, CP Retail zawarła z NS umowę, w której zobowiązała się, w przypadku dojścia powyższej transakcji do skutku, do niezbywania bez uprzedniej pisemnej zgody NS pozostałych posiadanych przez siebie certyfikatów inwestycyjnych Funduszu w liczbie skutkującej obniżeniem łącznej liczby posiadanych przez CP Retail certyfikatów inwestycyjnych Funduszu poniżej 6.084 certyfikatów inwestycyjnych (stanowiącej na dzień rozpoczęcia powyższej oferty 15% łącznej liczby wyemitowanych certyfikatów inwestycyjnych Funduszu, uprawniającej do 15% głosów na zgromadzeniu inwestorów Funduszu) przez okres 3 lat od dnia rozliczenia powyższej transakcji, tj. od 27 sierpnia 2013 r. CP Retail może zbyć dowolną liczbę posiadanych przez siebie certyfikatów inwestycyjnych Funduszu na rzecz innego podmiotu kontrolowanego przez Spółkę, pod warunkiem, że podmiot ten podpisze z NS umowę ograniczającą zbywalność certyfikatów inwestycyjnych o analogicznej treści. Umowa nie ogranicza ponadto możliwości obciążania posiadanych przez CP Retail certyfikatów inwestycyjnych Funduszu.

Emisja certyfikatów inwestycyjnych serii 2 Real Estate Income Assets FIZAN

W dniu 6 czerwca 2013 r. Real Estate Income Assets FIZAN, podmiot zależny od Spółki, wyemitował 40.010 sztuk certyfikatów inwestycyjnych serii 2, które objęte zostały przez spółkę celową CP Retail B.V. i pokryte w całości wkładem niepieniężnym w postaci praw z następujących obligacji:

- 137.408 obligacji serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN każda, wyemitowanych przez CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp. kom.-akcyjna, podmiot zależny od Spółki,
- 89.339 obligacji serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN każda, wyemitowanych przez CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp. kom.-akcyjna, podmiot zależny od Spółki,
- 24.259 obligacji serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN każda, wyemitowanych przez CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp. kom.-akcyjna, podmiot zależny od Spółki,

- 64.678 obligacji serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN każda, wyemitowanych przez CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp. kom.-akcyjna, podmiot zależny od Spółki,
- 54.847 obligacji serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN każda, wyemitowanych przez CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp. kom.-akcyjna, podmiot zależny od Spółki,
- 19.657 obligacji serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN każda, wyemitowanych przez CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp. kom.-akcyjna, podmiot zależny od Spółki,

o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 39.018,8 tys. PLN.

Nabycie obligacji wyemitowanych przez spółki celowe

W dniach 29 kwietnia i 29 maja 2013 r. Spółka nabyła od następujących spółek celowych: Pablo Investments sp. z o.o., Roan Investments sp. z o.o., Octavio Investments sp. z o.o., Tetrao Investments sp. z o.o., Marco Investments sp. z o.o., Makai Investments sp. z o.o., Capone Investments sp. z o.o., Aspire Investments sp. z o.o., Cressida Investments sp. z o.o., Camael Investments sp. z o.o., Doria Investments sp. z o.o., Silverado Investments sp. z o.o., Zoe Investments sp. z o.o. oraz Capital Park TMI sp. z o.o., prawa z następujących obligacji wyemitowanych na podstawie Ustawy o obligacjach z 29 czerwca 1995 r., tj.:

- 137.408 obligacji imiennych serii A o wartości nominalnej 100 PLN, wyemitowanych przez CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp. kom.-akcyjna, podmiot zależny od Spółki,
- 89.339 obligacji imiennych serii A o wartości nominalnej 100 PLN, wyemitowanych przez CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp. kom.-akcyjna, podmiot zależny od Spółki,
- 24.259 obligacji imiennych serii A o wartości nominalnej 100 PLN, wyemitowanych przez CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp. kom.-akcyjna, podmiot zależny od Spółki,
- 64.678 obligacji imiennych serii A o wartości nominalnej 100 PLN, wyemitowanych przez CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp. kom.-akcyjna, podmiot zależny od Spółki,
- 54.847 obligacji imiennych serii A o wartości nominalnej 100 PLN, wyemitowanych przez CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp. kom.-akcyjna, podmiot zależny od Spółki,
- 19.657 obligacji imiennych serii A o wartości nominalnej 100 PLN, wyemitowanych przez CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp. kom.-akcyjna, podmiot zależny od Spółki,

o łącznej wartości nominalnej 39.018,8 tys. PLN za łączną cenę w wysokości 39.051,9 tys. PLN.

Podwyższenie/obniżenie kapitału zakładowego w spółkach celowych

W dniu 11 kwietnia 2013 r. podwyższony został kapitał zakładowy w spółce **CP Property sp. z o.o.**, podmiocie zależnym od Spółki, z kwoty 80 tys. PLN do kwoty 130 tys. PLN, to jest o kwotę 50 tys. PLN, poprzez ustanowienie 1.000 nowych równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy, które objęte zostały przez spółkę Capital Park S.A. i pokryte w całości wkładem pieniężnym. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 12 czerwca 2013 r.

W dniu 21 maja 2013 r. podwyższony został kapitał zakładowy w spółce **CP Retail B.V.**, podmiocie zależnym od Spółki, z kwoty 1,00 EUR do kwoty 163.743,00 EUR, to jest o kwotę 163.742,00 EUR, poprzez ustanowienie 163.742 nowych równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 1,00 EUR każdy, które objęte zostały przez spółkę Capital Park S.A. i pokryte w całości wkładem pieniężnym.

W dniu 31 maja 2013 r. podwyższony został kapitał zakładowy w spółce **CP Retail B.V.**, podmiocie zależnym od Spółki, z kwoty 163.743,00 EUR do kwoty 9.481.334,00 EUR, to jest o kwotę 9.317.591 EUR, poprzez ustanowienie 9.317.591 nowych równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 1,00 EUR każdy, które objęte zostały przez spółkę Capital Park S.A. i pokryte w całości wkładem niepieniężnym w postaci obligacji wyemitowanych przez następujące spółki celowe Grupy:

- 137.408 obligacji serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN każda, wyemitowanych przez CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp. kom.-akcyjna,
- 89.339 obligacji serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN każda, wyemitowanych przez CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp. kom.-akcyjna,
- 24.259 obligacji serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN każda, wyemitowanych przez CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp. kom.-akcyjna,
- 64.678 obligacji serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN każda, wyemitowanych przez CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp. kom.-akcyjna,
- 54.847 obligacji serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN każda, wyemitowanych przez CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp. kom.-akcyjna,

– 19.657 obligacji serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN każda, wyemitowanych przez CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp. kom.-akcyjna,
o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 39.018,8 tys. PLN (9.309,7 tys. EUR), których wartość na dzień aportu wynosiła 39.051,9 tys. PLN (9.317,6 tys. EUR).

W dniu 12 kwietnia 2013 r. w spółce **Pablo Investments sp. z o.o.**, podmiocie zależnym od Spółki, umorzone zostały za wynagrodzeniem 891 udziały o wartości nominalnej 500 PLN każdy, o łącznej wartości nominalnej 445,5 tys. PLN, w trybie umorzenia automatycznego. W związku z tym, że wartość realna udziału jest wyższa niż jego wartość nominalna i wynosi 5 tys. PLN, łączna kwota wynagrodzenia za wszystkie umorzone udziały wyniosła 4.445 tys. PLN, w tym kwota 445,5 tys. PLN z kapitału zakładowego oraz kwota 4.009,5 tys. PLN z kapitału zapasowego (agio). Obniżenie kapitału zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 14 września 2012 r.

Postanowienie o wypłacie dywidendy w spółkach celowych

W dniu 18 czerwca 2013 r. uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki **Camael Investments sp. z o.o.**, podmiotu zależnego od Spółki, postanowiono o przeznaczeniu zysków spółki za lata 2009-2012 w kwocie 3.292 tys. PLN na wypłatę dywidendy dla jedynego udziałowca, tj. spółki Capital Park S.A.

W dniu 18 czerwca 2013 r. uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki **Tetrao Investments sp. z o.o.**, podmiotu zależnego od Spółki, postanowiono o przeznaczeniu części zysków spółki za rok 2011 w kwocie 504 tys. PLN oraz za rok 2012 w kwocie 278 tys. PLN na wypłatę dywidendy dla jedynego udziałowca, tj. spółki Capital Park S.A.

W dniu 18 czerwca 2013 r. uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki **Capone Investments sp. z o.o.**, podmiotu zależnego od Spółki, postanowiono o przeznaczeniu zysków spółki za rok 2011 i 2012 w łącznej kwocie 441 tys. PLN na wypłatę dywidendy dla jedynego udziałowca, tj. spółki Capital Park S.A.

W dniu 18 czerwca 2013 r. uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki **Makai Investments sp. z o.o.**, podmiotu zależnego od Spółki, postanowiono o przeznaczeniu zysków spółki za rok 2011 w kwocie 1.086 tys. PLN oraz części zysków za rok 2010 w kwocie 1.203 tys. PLN na wypłatę dywidendy dla jedynego udziałowca, tj. spółki Capital Park S.A.

W dniu 18 czerwca 2013 r. uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki **Cressida Investments sp. z o.o.**, podmiotu zależnego od Spółki, postanowiono o przeznaczeniu zysków spółki za rok 2011 w kwocie 1.086 tys. PLN oraz części zysków za rok 2010 w kwocie 1.203 tys. PLN na wypłatę dywidendy dla jedynego udziałowca, tj. spółki Capital Park S.A.

W dniu 18 czerwca 2013 r. uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki **Doria Investments sp. z o.o.**, podmiotu zależnego od Spółki, postanowiono o przeznaczeniu części zysków spółki za rok 2011 w kwocie 46 tys. PLN na wypłatę dywidendy dla jedynego udziałowca, tj. spółki Capital Park S.A.

W dniu 18 czerwca 2013 r. uchwałą Zwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki **Aspire Investments sp. z o.o.**, podmiotu zależnego od Spółki, postanowiono o przeznaczeniu zysków spółki za rok 2012 w kwocie 953 tys. PLN oraz części zysków za rok 2011 w kwocie 902 tys. PLN na wypłatę dywidendy dla jedynego udziałowca, tj. spółki Capital Park S.A.

Zwrot dopłat do kapitału przez spółki celowe

W dniu 6 czerwca 2013 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników **Tetrao Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, podjęło uchwałę w przedmiocie zwrotu na rzecz jedynego udziałowca spółki, tj. Capital Park S.A., dopłat w wysokości 1.366 tys. PLN wniesionych przez udziałowca do spółki.

W dniu 6 czerwca 2013 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników **Makai Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, podjęło uchwałę w przedmiocie zwrotu na rzecz jedynego udziałowca spółki, tj. Capital Park S.A., dopłat w wysokości 650 tys. PLN wniesionych przez udziałowca do spółki.

W dniu 6 czerwca 2013 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników **Cressida Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, podjęło uchwałę w przedmiocie zwrotu na rzecz jedynego udziałowca spółki, tj. Capital Park S.A., dopłat w wysokości 623 tys. PLN wniesionych przez udziałowca do spółki.

W dniu 6 czerwca 2013 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników **Marco Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, podjęło uchwałę w przedmiocie zwrotu na rzecz jedynego udziałowca spółki, tj. Capital Park S.A., dopłat w wysokości 558 tys. PLN wniesionych przez udziałowca do spółki.

W dniu 6 czerwca 2013 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników **Doria Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, podjęło uchwałę w przedmiocie zwrotu na rzecz jedyne go udziałowca spółki, tj. Capital Park S.A., dopłat w wysokości 166 tys. PLN wniesionych przez udziałowca do spółki.

W dniu 6 czerwca 2013 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników **Silverado Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, podjęło uchwałę w przedmiocie zwrotu na rzecz jedyne go udziałowca spółki, tj. Capital Park S.A., dopłat w wysokości 27 tys. PLN wniesionych przez udziałowca do spółki.

2.3 INFORMACJA O PODPISANYCH W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU UMOWACH KREDYTÓW I POŻYCZEK

W pierwszym półroczu 2013 r. Spółka nie zawierała umów kredytowych.

W pierwszym półroczu 2013 r. Spółka zaciągnęła następujące umowy pożyczek:

W dniu 11 kwietnia 2013 r. Spółka zawarła z **Pablo Investments sp. z o.o.**, podmiotem zależnym od Spółki, umowę pożyczki na kwotę 4.455 tys. PLN. Termin spłaty pożyczki przypada na 11 października 2013 r. Powyższa pożyczka jest niezabezpieczona.

W dniu 6 czerwca 2013 r. Spółka zawarła z **Cressida Investments sp. z o.o.**, podmiotem zależnym od Spółki, umowę pożyczki na kwotę 550 tys. PLN. Termin spłaty pożyczki przypada na 6 czerwca 2016 r. Powyższa pożyczka jest niezabezpieczona.

2.4 INFORMACJA O WYEMITOWANYCH W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU DŁUŻNYCH PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH

W pierwszym półroczu 2013 r. Spółka nie emitowała nowych dłużnych papierów wartościowych.

Na dzień 30 czerwca 2013 r. Spółka posiada zobowiązanie w wysokości 101.759 tys. PLN z tytułu emisji w dniu 9 lipca 2013 r. 1.000 tys. obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 100.000 tys. PLN. Termin wykupu obligacji przypada na 9 lipca 2015 roku.

2.5 INFORMACJA O UDZIELONYCH W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU POŻYCZKACH

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 2013 r. Spółka udzielała pożyczki tylko podmiotom z Grupy Kapitałowej w celu finansowania projektów realizowanych przez spółki celowe. Pożyczki mają charakter długoterminowy i oprocentowane są na poziomie 6,00-20,25% w skali roku.

Na dzień 30 czerwca 2013 r. Spółka posiadała należności z tytułu udzielonych pożyczek w łącznej kwocie 256.254 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2013 r. udzielone pożyczki nie były przeterminowane, ani nie nastąpiła utrata ich wartości. Pożyczki udzielone przez Spółkę nie są zabezpieczone na majątku spółek zależnych.

Podstawowe dane na temat największych pożyczek znajdują się w Nocie 1. *Dodatkowych Informacji i Objaśnień* do Skróconego Półrocznego Sprawozdania Finansowego Spółki sporządzonego za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r.

2.6 INFORMACJA O UDZIELONYCH I OTRZYMANÝCH W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

W dniu 15 stycznia 2013 r. spółka **Capital Park S.A.**, w związku z kredytem inwestycyjnym w kwocie 61.131 tys. EUR udzielonym przez PKO Bank Polski S.A. spółce **Hazel Investments Sp. z o.o.**, podmiotowi zależnemu od Spółki, zobowiązała się do wsparcia projektu *Royal Wilanów* i pokrycia kwoty przekroczenia kosztów projektu do maksymalnej wysokości 34.070 tys. PLN, stanowiącej 10% kosztów projektu.

W dniu 18 marca 2013 r. spółka **Capital Park S.A.** podpisała umowę poręczenia z Alior Bank S.A. („Bank”) udzielając w niej solidarnego poręczenia za zobowiązania z tytułu kredytu udzielonego przez Bank spółce **Diamante Investments sp. z o.o.**, podmiotowi zależnemu od Spółki, w łącznej wysokości 32.366 tys. PLN, z czego na dzień 30 czerwca 2013 r. uruchomiony został kredyt w wysokości 16.636 tys. PLN. Poręczenie obowiązuje nie dłużej niż do czasu uzyskania przez Kredytobiorcę prawomocnego pozwolenia na budowę oraz dostarczenie przez Kredytobiorcę umów najmu na kwotę czynszu w łącznej wysokości min. 335 tys. euro w okresie rocznym, zgodnie z postanowieniami umowy kredytowej. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka **Diamante Investments sp. z o.o.** uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę, o którym mowa powyżej. Więcej informacji na temat uzyskanego pozwolenia na budowę znajduje się w nocie 2.9 niniejszego sprawozdania „*Istotne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2013 r.*”.

W dniu 26 czerwca 2013 r. spółka **Capital Park S. A.** podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) oraz **Dakota Investments sp. z o.o.**, podmiotem zależnym od Spółki, umowę poręczenia, na podstawie której Spółka udzieliła Bankowi poręczenia do maksymalnej kwoty 1.000 tys. EUR w związku z zawartą pomiędzy Bankiem a spółką zależną umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 295.820 tys. PLN z dnia 27 czerwca 2012 r. na finansowanie budowy kompleksu biurowego *Eurocentrum* zlokalizowanego przy Al. Jerozolimskich w Warszawie. Powyższa umowa poręczenia obowiązuje do czasu, gdy współczynnik DSCR dla budowanej nieruchomości (budynki Beta i Gamma) osiągnie poziom 1.0, nie później niż do 31 grudnia 2016. Ponadto tego samego dnia Spółka zawarła z Bankiem umowę gwarancji pokrycia przekroczenia kosztów projektu, na podstawie której zobowiązała się do udzielenia wsparcia projektu *Eurocentrum* i pokrycia kwoty przekroczenia kosztów projektu do maksymalnej wysokości 23.600 tys. PLN.

Na dzień 30 czerwca 2013 r., poza wyżej wymienionymi, Spółka nie posiadała udzielonych ani otrzymanych poręczeń ani gwarancji.

2.7 INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W pierwszym półroczu 2013 roku nie wystąpiły żadne transakcje pomiędzy spółką Capital Park S.A. a jednostką od niej zależną współzależną lub powiązaną na warunkach innych niż rynkowe.

2.8 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Na dzień 30 czerwca 2013 r. Spółka nie posiadała żadnych istotnych zobowiązań warunkowych.

2.9 ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU 30 CZERWCA 2013 ROKU

Do istotnych zdarzeń w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Spółki, które miały miejsce po dacie bilansu, tj. po dniu 30 czerwca 2013 r., zaliczyć można następujące zdarzenia:

Sprzedaż certyfikatów inwestycyjnych Real Estate Income Assets FIZAN

W wyniku przeprowadzonych dwóch prywatnych ofert sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych **Real Estate Income Assets FIZAN** przez CP Retail B.V., podmiot zależny od Spółki, rozliczonych w dniu 30 lipca 2013 r. oraz 27 sierpnia 2013 r., Grupa sprzedała 34.476 certyfikatów inwestycyjnych FIZAN, stanowiących 85% wszystkich certyfikatów inwestycyjnych Funduszu, uzyskując łączne wpływy ze sprzedaży brutto w wysokości 63,7 mln PLN.

Uruchomienia/spłaty kredytów oraz podpisanie nowych umów kredytowych/leasingu

W dniu 22 lipca 2013 r. spółka Capital Park S.A. zawarła umowę kredytu inwestycyjnego z Getin Noble Bank S.A. w wysokości 10 mln EUR. Zgodnie z zapisami umowy środki mają zostać przeznaczone na bieżącą działalność statutową Spółki. Uruchomienie kredytu nastąpiło w dniu 25 lipca 2013 r.

W dniu 9 lipca 2013 r. w imieniu Capital Park S.A. zostały wypłacone Inwestorom odsetki od obligacji za kolejny okres odsetkowy w wysokości 4.478 tys. PLN.

Zawarcie nowej umowy pożyczki

W dniu 31 sierpnia 2013 r. spółka **Capital Park S.A.** zawarła z CP Realty II s.a r.l, akcjonariuszem Spółki, umowę pożyczki na kwotę 1.747 tys. PLN. Termin spłaty pożyczki przypada na 31 grudnia 2013 r. Powyższa pożyczka jest niezabezpieczona.

Sprzedaż udziałów w spółce celowej

W dniu 13 sierpnia 2013 r., w związku z ostatnim etapem tworzenia struktury FIZ w Grupie, spółka **Capital Park S.A.** zawarła z Real Estate Income Assets FIZAN („Fundusz”) przyrzeczoną umowę sprzedaży udziałów, na mocy której sprzedała do Funduszu 100% udziałów w spółce celowej CP Property Sp. z o. o. za cenę 146 tys. PLN.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Grupy

W dniu 17 lipca 2013 r. spółka Capital Park S.A. otrzymała rezygnację Pani Kingi Nowakowskiej z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki.

2.10 KIERUNKI I PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI

2.10.1 PLANOWANA STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

W czerwcu 2013 r. Grupa wyodrębniła 39 nieruchomości handlowych zlokalizowanych w 27 miastach Polski i wynajętych przez uznane sieci handlowe i banki na podstawie długoterminowych umów najmu oraz wniosła prawa do korzystania z nich do Real Estate Income Assets FIZAN, który został utworzony zgodnie z art. 196 Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych na czas nieokreślony. Na dzień 30 czerwca 2013 r. Fundusz korzysta z nieruchomości pośrednio, poprzez sześć specjalnie zawiązanych celowych spółek komandytowo-akcyjnych (tj. CP Property sp. z o.o. („SPV1”) S.K.A., CP Property sp. z o.o. („SPV2”) S.K.A., CP Property sp. z o.o. („SPV3”) S.K.A., CP Property sp. z o.o. („SPV4”) S.K.A., CP Property sp. z o.o. („SPV5”) S.K.A. oraz CP Property sp. z o.o. („SPV6”) S.K.A.), w których posiada bezpośrednio 99% akcji a komplementariuszem posiadającym pozostałe 1% akcji jest CP Property sp. z o.o., podmiot zależny od Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka Capital Park S.A. sprzedała 100% udziałów w spółce CP Property sp. z o.o. do Funduszu. Wszystkie nieruchomości Funduszu zostały wcześniej sfinansowane w formie leasingu finansowego przez Raiffeisen-Leasing Polska S.A.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, w kolejnej fazie procesu Grupa sprzedała 85% certyfikatów inwestycyjnych Funduszu, tj. wszystkie certyfikaty oferowane do sprzedaży, pozostając przez okres co najmniej trzech lat uczestnikiem mniejszościowym Funduszu posiadającym nie mniej niż 6.084 certyfikatów inwestycyjnych (stanowiących na dzień rozpoczęcia powyższej oferty sprzedaży 15% łącznej liczby wyemitowanych certyfikatów inwestycyjnych Funduszu, uprawniających do 15% głosów na zgromadzeniu inwestorów Funduszu) oraz poprzez swój podmiot zależny, CP Management sp. z o.o., podmiotem kontrolującym w stosunku do powyższych nieruchomości, na podstawie nieodwołalnego (w okresie obowiązywania umowy o zarządzanie częścią portfela Funduszu) pełnomocnictwa, do wykonywania prawa głosu z akcji w spółkach komandytowo-akcyjnych oraz prawa głosu z udziałów w CP Property sp. z o.o.

W związku ze sprawowaną przez CP Management kontrolą nad Funduszem i spółkami celowymi będącymi w jego portfelu, na mocy zawartej z Open Finance TFI umowy o zarządzanie portfelem podstawowym Funduszu (szczegółowe informacje na temat powyższej umowy przedstawione zostały w Nocie 2.2 niniejszego Sprawozdania Zarządu „Zdarzenia istotnie wpływające na działalność Grupy w pierwszym półroczu 2013 r. – Zawarcie istotnych umów”), Grupa będzie konsolidować metodą pełną Fundusz i jego spółki celowe, a więc w konsekwencji wykazywać posiadane przez nie nieruchomości jako nieruchomości inwestycyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu.

Na dzień 30 czerwca 2013 r., w związku z wyodrębnieniem portfela 39 nieruchomości typu *high street* do funduszu inwestycyjnego, w celu uproszczenia struktury organizacyjnej, Grupa rozpoczęła kolejny etap procesu zmiany struktury polegający na likwidacji pięciu pustych spółek celowych. Docelowo w perspektywie kilku najbliższych lat Grupa planuje zlikwidować łącznie 25 spółek celowych.

W kolejnym etapie zmiany swojej struktury Grupa planuje wniesienie aportem do CP Retail 100% udziałów w wybranych spółkach zależnych, tj.: Art Norblin sp. z o.o., Capital Park Gdańsk sp. z o.o., Capital Park Raclawicka sp. z o.o., Dakota Investments sp. z o.o., Diamante Investments sp. z o.o., Elena Investments sp. z o.o., Hazel Investments sp. z o.o., Marlene Investments sp. z o.o., Orland Investments sp. z o.o., RM1 sp. z o.o. oraz Sagitta Investments sp. z o.o. Docelowo, po zakończeniu realizacji obydwu etapów zmiany struktury, Grupa składać się będzie ze Spółki oraz 33 spółek zależnych.

2.10.2 STRATEGIA GRUPY

Grupa ma na celu maksymalizację wartości dla akcjonariuszy przez rozwój organiczny, tj. przez skuteczną realizację planów biznesowych związanych z posiadaną bazą projektów oraz przez zakup nowych projektów przy wzroście znaczenia polskiego rynku na świecie i pojawiających się na nim okazji inwestycyjnych, również w segmentach, w których dotychczas nie inwestowała.

Grupa będzie dążyć do sprzedaży zakończonych projektów osiągających stabilne dochody z ograniczonym potencjałem rozwoju, gdy warunki na rynku będą sprzyjały takiej sprzedaży.

Strategię biznesową Grupy można podsumować następująco:

- ukończenie z sukcesem realizowanych projektów;
- optymalizacja potencjału obecnego portfela nieruchomości oraz aktywne zarządzanie projektami generującymi dochód;
- tworzenie wartości poprzez efektywne wykorzystanie istniejącej bazy pozostałych aktywów Grupy; oraz
- identyfikacja nowych okazji inwestycyjnych i realizacja nowych, atrakcyjnych projektów deweloperskich.

2.11 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Poniżej przedstawione zostały kluczowe czynniki ryzyka, które zdaniem Zarządu mają wpływ na działalność Grupy.

Omówione poniżej ryzyka nie stanowią kompletnej ani wyczerpującej listy i w konsekwencji nie mogą być traktowane jako jedyne ryzyka, na które narażona jest Grupa.

Z uwagi na to, że Spółka Capital Park S.A., jako jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej CAPITAL PARK, realizuje swoje zadania głównie poprzez działalność podmiotów zależnych, poniżej przedstawiono opis kluczowych czynników ryzyka, które zdaniem Zarządu mają wpływ na działalność Grupy.

Omówione poniżej ryzyka nie stanowią kompletnej ani wyczerpującej listy i w konsekwencji nie mogą być traktowane jako jedyne ryzyka, na które narażona jest Grupa.

Ryzyko zmiennej sytuacji makroekonomicznej

Kryzys na rynkach finansowych spowolnił tempo rozwoju gospodarczego w wielu krajach na świecie, także w Polsce, gdzie Grupa prowadzi swoją działalność. Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych oraz sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce wpłynęło znacząco na gotowość i zdolność klientów do pozyskania finansowania i nabycia lub najmu nieruchomości. W przypadku spadku popytu na nieruchomości, Grupa może być zmuszona do sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów ze stratą lub może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów w ogóle. Skutkiem potencjalnego pogorszenia ogólnych warunków gospodarczych i sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce może być także spadek wartości rynkowej nieruchomości Grupy. Kryzys na rynkach finansowych może również wywrzeć negatywny wpływ na działalność Grupy, powodując upadłość najemców lub instytucji finansowych zapewniających finansowanie. Ponadto wpływ na ogólną sytuację makroekonomiczną Polski, a przez to na sytuację finansową i wynik Grupy mają takie czynniki jak stopa wzrostu gospodarczego, stopa bezrobocia, stopa inflacji, stopa procentowa oraz ogólna koniunktura na rynku nieruchomości i sytuacja w branży deweloperskiej.

Ryzyko kursowe

Znakomita większość przychodów operacyjnych Grupy, szczególnie przychodów z tytułu czynszu, wyrażona jest w euro. Natomiast zdecydowana większość kosztów Grupy, takich jak koszty robocizny i wynagrodzeń dla określonych generalnych wykonawców, ponoszona jest w złotych. Spółki z Grupy, celem zabezpieczenia ryzyka walutowego (currency hedging), aby zmniejszyć wpływ wahań kursów walut oraz niestabilność zwrotów z inwestycji, mogą zawierać umowy i dokonywać transakcji zabezpieczających, między innymi transakcji na instrumentach pochodnych, pozyskiwać finansowanie dłużne denominowane w euro oraz zawierać umowy z wykonawcami określające wynagrodzenie wyrażone w euro. Nie można jednak zapewnić, że takie transakcje hedgingowe będą w pełni skuteczne lub korzystne. Ponadto wszelkie wahania kursów walut mogą mieć istotny wpływ na wyceny nieruchomości Grupy, sporządzane przez zewnętrznych rzeczoznawców, oraz wyceny kredytów sporządzane na dzień bilansowy.

Ryzyko stóp procentowych

Grupa posiada lub zamierza zaciągnąć określone zadłużenie na mocy istniejących kredytów, od których naliczane jest oprocentowanie według zmiennych stóp procentowych. Stopy procentowe są w wysokim stopniu uzależnione od wielu czynników, włącznie z polityką monetarną Rady Polityki Pieniężnej (RPP) oraz krajowymi i międzynarodowymi warunkami gospodarczymi i politycznymi a także innymi czynnikami poza kontrolą Grupy. Zmiany stóp procentowych mogą zwiększyć koszt finansowania Grupy z tytułu istniejących kredytów, wpływając na jej rentowność. Ewentualna konieczność zabezpieczenia ryzyka stóp procentowych poprzez hedging jest rozpatrywana przez Grupę dla każdego przypadku indywidualnie, z wyłączeniem przypadków, w których zabezpieczenie stosownego ryzyka stóp procentowych jest wymogiem kredytodawców. Wahania stóp procentowych mogą mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy.

Ryzyko związane z wyceną nieruchomości

Nieruchomości Grupy generujące dochód oraz obiekty w budowie są poddawane corocznej, niezależnej aktualizacji wyceny, dokonywanej zgodnie z zasadami rachunkowości Spółki. Tym samym, zgodnie z zasadami opisanymi w MSR 40 „Nieruchomości Inwestycyjne”, przyjętym przez UE, wszelki wzrost lub obniżenie wartości nieruchomości rozpoznawane są jako zysk lub strata z aktualizacji wyceny w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Spółki za okres, w którym występuje aktualizacja. W wyniku powyższego Spółka może posiadać znaczące zyski i straty niepieniężne w poszczególnych okresach w zależności od zmian wartości godziwej jej nieruchomości, bez względu na to, czy nieruchomości takie zostaną sprzedane, czy nie zostaną sprzedane.

Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna ponieważ dokonywana jest na podstawie założeń, które mogą okazać się nieprawidłowe. Wyceny nieruchomości Grupy zostały sporządzone na podstawie określonych prognoz i założeń dotyczących rynku nieruchomości w Polsce. Nie ma pewności, że wyceny obecnych i przyszłych nieruchomości Grupy będą odzwierciedlały faktyczne ceny ich sprzedaży (nawet jeżeli sprzedaż nastąpi wkrótce po dacie stosownej wyceny) ani że zostanie osiągnięty szacowany zysk i zrealizowany zostanie zakładany roczny przychód z wynajmu nieruchomości. Prognozy mogą okazać się nieprawidłowe z powodu ograniczonej ilości oraz jakości publicznie dostępnych danych i badań dotyczących Polski w porównaniu z rynkami rozwiniętymi. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na wycenę, w szczególności projektów planowanych, są koszty budowy, szacowane przez Grupę i określane na podstawie aktualnych cen oraz prognozowanych kosztów budowy w przyszłości. Faktyczne koszty mogą okazać się odmienne.

Jeżeli prognozy i założenia stanowiące podstawę dokonanych przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego wycen nieruchomości w portfelu Grupy okażą się nieprawidłowe, faktyczna wartość nieruchomości w portfelu Grupy może różnić się od wartości rozpoznanej w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto spadek wartości nieruchomości stanowiących aktywa Grupy może zarówno negatywnie wpłynąć na współczynnik wartości kredytu do wartości nieruchomości (tzw. *loan-to-value ratio* – LTV), pogarszając zdolność Grupy do pozyskania i obsługi jej finansowania bankowego, jak również spowodować konieczność ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń.

Dodatkowo, od 1 stycznia 2013 r. w Unii Europejskiej obowiązkowe zastosowanie znajdują zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”, dotyczące wyceny rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”. Zmiany wprowadzają możliwe do odrzucenia domniemanie, że wartość nieruchomości inwestycyjna jest utrzymywana w modelu biznesowym, którego celem jest wykorzystanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych reprezentowanych przez nieruchomość inwestycyjną w czasie użytkowania, a nie w chwili sprzedaży. Zarząd uznał, że powyższe zmiany nie mają wpływu na Śródroczne Sprawozdanie Finansowe, ponieważ zgodnie z planami Zarządu, sposobem realizacji korzyści ekonomicznych z powyższych aktywów będzie sprzedaż udziałów w spółkach celowych posiadających nieruchomości inwestycyjne, która przy spełnieniu określonych warunków nie będzie podlegała opodatkowaniu. Nie można zapewnić, że to założenie w przyszłości zostanie utrzymane lub że okaże się prawdziwe na etapie realizacji korzyści ekonomicznych z nieruchomości inwestycyjnych. W związku z tym transakcje przeprowadzane przez Grupę mogą, wbrew powyższemu założeniu, podlegać opodatkowaniu, co spowodowałoby konieczność naliczenia podatku a w konsekwencji przyczyniłoby się do spadku wartości aktywów netto. Może to mieć istotny, negatywny wpływ na działalność, wyniki działalności i sytuację finansową Grupy. Więcej informacji na temat podatku odroczonego od aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych znajduje się w nocie 7.8 „Istotne oszacowania i założenia Zarządu” do Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r.

Ryzyko płynności

Mimo że wskaźnik zadłużenia netto Grupy jest stosunkowo niski (42,1% na dzień 30 czerwca 2013 r.), w związku z przeprowadzoną emisją obligacji o łącznej wartości nominalnej 100 mln PLN w lipcu 2012 r., koszty finansowe Grupy mogą systematycznie przekraczać zysk ze sprzedaży (tj. wynik finansowy Grupy przed uwzględnieniem aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych, rozumiany jako przychody z wynajmu brutto powiększone o zysk ze zbycia inwestycji i pomniejszone o koszty działalności operacyjnej). Sytuacja ta może mieć istotny negatywny wpływ na bieżącą płynność Grupy, która może być zmuszona do pozyskania dodatkowego kapitału obrotowego, co może z kolei mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy.

Ryzyko związane z finansowaniem projektów

Działalność Grupy jest kapitałochłonna, a Grupa ponosi znaczące wydatki na zakup nieruchomości oraz pokrycie kosztów infrastrukturalnych, budowlanych i projektowych. Tym samym Grupa potrzebuje znaczących kwot pieniężnych oraz finansowania przez banki, aby kontynuować i rozwijać swoją działalność. Potrzeby kapitałowe Grupy zależą od wielu czynników, w szczególności od warunków rynkowych, które są poza kontrolą Grupy. Jeżeli parametry pozyskania niezbędnego Grupie kapitału będą znacząco odbiegały od obecnie zakładanych, konieczne może być pozyskanie przez Grupę dodatkowego finansowania. W przypadku wystąpienia trudności z pozyskaniem takiego dodatkowego finansowania, skala rozwoju Grupy oraz tempo osiągania przez nią określonych celów strategicznych może różnić się od pierwotnie zakładanej.

Ryzyko administracyjne

Grupa nie może zagwarantować, że jakiegokolwiek pozwolenia, zgody lub decyzje wymagane od podmiotów administracji publicznej w związku z istniejącymi lub nowymi projektami deweloperskimi zostaną uzyskane w terminie lub - co jest mniej prawdopodobne - że zostaną uzyskane w ogóle ani że posiadane obecnie lub nabyte w przyszłości pozwolenia, zgody lub decyzje nie zostaną cofnięte. Przykładowo, Grupa, podobnie jak inni polscy inwestorzy dokonuje okresowych zakupów gruntów o przeznaczeniu innym niż komercyjne. Wszelka zabudowa takich nieruchomości w celach komercyjnych wymaga albo nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego („MPZP”), albo decyzji o warunkach zabudowy. Przyjęcie zmienionego MPZP albo wydanie korzystnego pozwolenia na budowę jest niepewne. Dodatkowo możliwe jest, że Grupa będzie dążyła do zmian w niektórych projektach, tak aby wykorzystać je w bardziej efektywny sposób, jednakże wprowadzenie takich zmian może okazać się niemożliwe, ze względu na trudności w uzyskaniu wymaganych pozwoleń i decyzji. Jeżeli Grupie nie uda się uzyskać wymaganych pozwoleń i decyzji w odpowiednim czasie albo w ogóle, realizacja jej projektów zostanie opóźniona lub zaniechana.

Ryzyko związane ze zdolnością Grupy do aktywnego zarządzania majątkiem

Aktywne zarządzanie majątkiem, obejmujące zarządzanie współczynnikami pustostanów, warunkami zawieranych umów najmu, a także rodzajem i typem najemców wprowadzanych do nieruchomości jest jedną z istotnych części działalności Grupy. Wspomniane działania mają szczególne znaczenie w stosunku do dużych nieruchomości komercyjnych Grupy, takich jak Eurocentrum Alfa. Zdolność Grupy do redukcji pustostanów i renegotjacji czynszu w dużej mierze uzależniona jest od czynników rynkowych, które są poza kontrolą Grupy. Należą do nich przede wszystkim: ogólne otoczenie gospodarcze, zaufanie konsumentów, inflacja oraz stopy procentowe. W okresach recesji lub spowolnienia gospodarczego z powodu konkurencji pomiędzy deweloperami trudniej jest utrzymać dotychczasowych najemców i pozyskać nowych. W przypadku, gdy Grupa nie będzie zdolna do stworzenia lub wykorzystania popytu na swoje nieruchomości dzięki np. poprawie usług dla najemców lub motywowaniu swoich zewnętrznych przedstawicieli ds. wynajmu, redukcja współczynnika pustostanów lub renegotjacje czynszu mogą być dla Grupy niemożliwe.

Jeżeli współczynnik pustostanów będzie wysoki i utrzyma się przez dłuższy czas, może spowodować ogólne obniżenie stawek czynszu płaconego przez najemców i znacznie utrudnić wzrost średnich stawek czynszu planowanych przez Grupę. Powierzchnia niewynajęta powoduje również wzrost ogólnych kosztów operacyjnych Grupy ze względu na konieczność pokrycia kosztów generowanych przez puste nieruchomości lub powierzchnie. Każdy taki spadek przychodów z wynajmu lub wzrost kosztów operacyjnych może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy.

Ryzyko związane z utratą najemców

Pozyskanie dobrych najemców, a szczególnie najemców kluczowych (tzw. anchor tenants), dla projektów Grupy jest ważne dla zapewnienia sukcesu komercyjnego. Kluczowi najemcy odgrywają ważną rolę w generowaniu ruchu klientów oraz nadawaniu budynkowi statusu lokalizacji pożądaną przez innych najemców. Grupa może napotkać trudności w zakresie pozyskiwania najemców w okresach wzrostu czynszów lub spadku aktywności konsumentów albo w przypadku konkurowania z innymi obiektami. Ponadto rozwiązanie umowy najmu przez któregokolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na wizerunek budynku lub postrzeganie projektu. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub bankructwo, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu lub spadek wysokości dochodów z wynajmu. Grupa może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub zastąpić ich nowymi najemcami, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Problem utraty najemców oraz trudności z pozyskaniem nowych w szczególności dotyczy rynków regionalnych o mniejszej dynamice rozwoju, które mogą być szczególnie wrażliwe na spadek popytu oraz zmiany koniunkturalne.

Ryzyko związane z projektami w budowie

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa prowadziła budowę dwóch inwestycji: *Eurocentrum Office Complex* – I Faza oraz *Royal Wilanów* oraz przygotowuje się do startu budowy kilku innych projektów. Zdolność Grupy do rozpoczęcia i zakończenia realizacji tych projektów zależy od szeregu czynników, z których niektóre są poza jej kontrolą, a w szczególności możliwości Grupy do uzyskania wszelkich wymaganych pozwoleń i finansowania zewnętrznego, zaangażowania rzetelnych wykonawców oraz pozyskania odpowiednich najemców lub nabywców.

Jeżeli Grupa nie ukończy projektów w terminie, może być zobowiązana do przedłużenia terminu spłaty zaciągniętego finansowania, a nie ma pewności, że banki zapewniające takie finansowanie wyrażą na to zgodę.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania obie inwestycje prowadzone przez Grupę zostały zlecone do realizacji generalnym wykonawcom. W sytuacji niedotrzymania przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i bezpieczeństwa lub nieukończenia budowy w terminie lub w ramach uzgodnionego budżetu mogą wzrosnąć koszty realizacji przedsięwzięcia, wystąpić opóźnienia w ich realizacji, a także pojawić się roszczenia wobec Grupy. Ponadto wyżej wspomniane zdarzenia mogą negatywnie wpłynąć na wizerunek Grupy i możliwości wynajęcia lub sprzedaży ukończonych projektów. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie uzgodnić z generalnymi wykonawcami lub podwykonawcami zapewniającymi odpowiednią jakość postanowień umownych na warunkach komercyjnych lub wykonają oni pracę niskiej jakości, może to mieć istotny negatywny wpływ na jej działalność, sytuację finansową i wyniki działalności. Grupa spotkała się już w przeszłości z sytuacjami, w których opóźnienia w pracach prowadzonych przez generalnych wykonawców spowodowały opóźnienia w realizacji projektu.

Ryzyko związane z brakiem możliwości sprzedaży nieruchomości

Proces sprzedaży nieruchomości jest relatywnie długi. W pewnych okolicznościach szybka sprzedaż jednego lub kilku projektów przez Grupę może być dla niej korzystna. Przykładowo, Grupa może zdecydować się na sprzedaż w krótkim terminie, jeżeli uzna, że warunki rynkowe są optymalne, lub jeżeli zwróci się do niej osoba zainteresowana nabyciem określonej nieruchomości na komercyjnie atrakcyjnych warunkach.

Nieruchomości Grupy mogą być zabezpieczeniem udzielonym podmiotom zapewniającym finansowanie zewnętrzne (kredyt bankowy, leasing), co może dodatkowo ograniczać lub opóźniać ich zbywalność poprzez konieczność uzyskania zgody kredytodawcy. Kilka projektów Grupy jest także przedmiotem współwłasności w ramach wspólnych przedsięwzięć z osobami trzecimi, a tym samym może podlegać prawnym lub umownym ograniczeniom zbywalności, takim jak prawo pierwokupu, prawo łącznej sprzedaży albo wymóg uzyskania łącznej zgody na taką sprzedaż. Ograniczenia te mogą negatywnie wpłynąć na zdolność Grupy do realizacji transakcji i generowania środków pieniężnych w miarę zapotrzebowania na nie, poprzez terminową sprzedaż swoich projektów po korzystnych cenach oraz do zróżnicowania swojego portfela w odpowiedzi na warunki ekonomiczne lub inne warunki mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości. Jeżeli Grupa nie będzie zdolna do sprzedaży konkretnego obiektu w odpowiednim czasie, może nie zdołać zapewnić przepływów pieniężnych niezbędnych do finansowania bieżącej działalności, nie dokonać inwestycji w nowe projekty albo nie wykorzystać korzystnych warunków gospodarczych.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością po sprzedaży nieruchomości

Jeżeli Grupa dokona sprzedaży swoich projektów, może być zobowiązana do udzielenia oświadczeń, zapewnień i podjęcia pewnych zobowiązań, a także wypłaty odszkodowań w zakresie w jakim takie oświadczenia, zapewnienia i zobowiązania okażą się nieprawidłowe lub jeżeli Grupa nie spełni takich oświadczeń, zapewnień i zobowiązań. Tym samym Grupa może stać się stroną sporów lub postępowań sądowych dotyczących takich oświadczeń, zapewnień lub zobowiązań i może być zobowiązana do dokonania płatności na rzecz osób trzecich.

Ryzyko konkurencji

Grupa konkuruje na rynku z innymi podmiotami inwestującymi w nieruchomości i deweloperami. Konkurencja na rynku może, między innymi, doprowadzić do wzrostu cen gruntów i/lub kosztów realizacji pozyskanych projektów. Zadawalający rozwój i rentowność Grupy zależy, między innymi, od zdolności nabycia atrakcyjnych gruntów po konkurencyjnych cenach oraz efektywnego wykorzystania możliwości ich zabudowy. Proces zakupu gruntów przeznaczonych pod zabudowę może być trudny z takich przyczyn jak: konkurencja na rynku nieruchomości, powolny proces uzyskiwania zezwoleń, brak lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczona podaż gruntu z odpowiednią infrastrukturą. W przypadku pozyskania odpowiedniego gruntu, wiele czynników zewnętrznych, np. konkurencyjny projekt w tym samym rejonie, może negatywnie wpłynąć na przydatność danej lokalizacji.

3 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ SPÓŁKI CAPITAL PARK S.A.

3.1 WYBRANE DANE FINANSOWE Z BILANSU

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane z bilansu spółki Capital Park S.A. za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. Dane porównawcze prezentowane są na dzień 31 grudnia 2012 r.

AKTYWA	30.06.2013	% sumy bilansowej	31.12.2012	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe				
Inwestycje długoterminowe	974 332	96%	890 847	94%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 072	1%	3 190	0%
	979 404	97%	894 037	94%
Aktywa obrotowe				
Należności krótkoterminowe	5 384	1%	254	0%
Inwestycje krótkoterminowe	25 276	2%	51 422	5%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 218	0%	3 340	0%
	34 878	3%	55 016	6%
AKTYWA RAZEM	1 014 282	100%	949 053	100%
PASYWA	30.06.2013	% sumy bilansowej	31.12.2012	% sumy bilansowej
Kapitał własny				
Kapitał (fundusz) podstawowy	74 559	7%	74 559	8%
Kapitał (fundusz) zapasowy	669 809	66%	669 809	71%
Zysk z lat ubiegłych	7 661	1%	1 323	0%
Zysk netto	15 030	1%	6 338	1%
	767 059	76%	752 029	79%
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania				
Rezerwy na zobowiązania	5 833	1%	3 546	0%
Zobowiązania długoterminowe	234 827	23%	187 611	20%
Zobowiązania krótkoterminowe	6 563	1%	5 867	1%
Rozliczenia międzyokresowe	0	0%	0	0%
	247 223	24%	197 024	21%
PASYWA RAZEM	1 014 282	100%	949 053	100%

Porównanie pierwszego półrocza zakończonego 30 czerwca 2013 r. z rokiem zakończonym 31 grudnia 2012 r.

Aktywa Spółki wzrosły o 65.229 tys. PLN, z 949.053 tys. PLN na dzień 31 grudnia 2012 r. do 1.014.282 tys. PLN na 30 czerwca 2013 r. Wzrost aktywów wynikał przede wszystkim ze zwiększenia salda pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym oraz zwiększenia wartości udziałów w jednostkach podporządkowanych. Na koniec pierwszego półrocza 2013 r. największą pozycję aktywów stanowiły inwestycje długoterminowe (96 %), które obejmowały udziały w spółkach celowych oraz pożyczki udzielone jednostkom zależnym.

Na wartość pasywów Spółki w 76% składa się kapitał własny, który uległ zwiększeniu w stosunku do końca 2012 r. o 15.030 tys. PLN w wyniku osiągniętego w bieżącym roku zysku netto. Spółka odnotowała wzrost zobowiązań długoterminowych o 47.216 tys. PLN w porównaniu do 31 grudnia 2012 r., wynikający przede wszystkim ze wzrostu zobowiązań wobec jednostek powiązanych z tytułu otrzymanych pożyczek oraz innych zobowiązań finansowych.

3.2 WYBRANE DANE FINANSOWE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat spółki Capital Park S.A. za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.

	6 miesięcy 2013	6 miesięcy 2012	Zmiana	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży	46	2	44	2200%
Koszty działalności operacyjnej	928	93	835	898%
Strata ze sprzedaży	(882)	(91)	(791)	869%
Pozostałe przychody operacyjne	0	1	(1)	(100%)
Pozostałe koszty operacyjne	16	16	0	0%
Strata z działalności operacyjnej	(898)	(106)	(792)	747%
Przychody finansowe	24 672	2 735	21 937	802%
Koszty finansowe	8 223	1246	6 977	560%
Zysk z działalności gospodarczej	15 551	1 383	14 168	1024%
Zysk brutto	15 551	1 383	14 168	1024%
Podatek dochodowy	521	765	(244)	(32%)
Zysk netto	15 030	618	14 412	2332%

Porównanie pierwszego półrocza zakończonego 30 czerwca 2013 r. z półroczem zakończonym 30 czerwca 2012 r.

Osiągnięty w pierwszym półroczu 2013 r. zysk w kwocie 15.030 tys. PLN wynika z podstawowego przedmiotu działalności Spółki, tj. działalność holdingu finansowego, która od 28 lipca 2011 r. jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej CAPITAL PARK. Osiągnięty w pierwszym półroczu 2013 r. znaczny wzrost przychodów finansowych w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego wynikał z otrzymanych dywidend od spółek celowych w kwocie 10.233 tys. PLN oraz wzrostu przychodów z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom powiązanych o 11.189 tys. PLN. Z kolei wzrost kosztów finansowych Spółki w porównaniu do pierwszego półrocza 2012 r. wynikał przede wszystkim z naliczonych odsetek od obligacji (4,5 mln PLN na dzień 30 czerwca 2013 r.), które Spółka wyemitowała w drugiej połowie 2012 r.

3.3 WYBRANE DANE Z RACHUNKU PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane z rachunku przepływów pieniężnych spółki Capital Park S.A. za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. Dane porównawcze prezentowane są za okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r.

	6 miesięcy 2013	6 miesięcy 2012	Zmiana	Zmiana %
Środki pieniężne na początek okresu	29 260	6 737	22 523	334%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(3 731)	(1 076)	(2 655)	247%
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(21 906)	(83 645)	61 739	(74%)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 197)	78 400	(79 597)	(102%)
Środki pieniężne na koniec okresu	2 427	416	2 011	483%

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 r. przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej zwiększyły się o 2.011 tys. PLN. w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 3.731 tys. PLN.

Na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała wypływ netto środków pieniężnych w łącznej kwocie 21.906 tys. PLN, wynikający przede wszystkim z nadwyżki pożyczek udzielonych do spółek celowych nad wpływami z tytułu wypłaconych dywidend i zwrotu dopłat przez spółki celowe.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej w kwocie (1.197) tys. PLN wynikały przede wszystkim z nadwyżki wydatków poniesionych na zapłatę odsetek od obligacji nad wpływami z tytułu otrzymanych pożyczek od jednostek zależnych.

W wyniku powyższych przepływów w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. stan środków pieniężnych Spółki zmniejszył się o 26.833 tys. PLN.

3.4 PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI

Spółka nie publikowała prognozy na pierwsze półrocze 2013 r.

4 POZOSTAŁE INFORMACJE

4.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJONARIUSZE

Kapitał zakładowy Spółki Capital Park S.A. wynosi 74.558.541 (siedemdziesiąt cztery miliony pięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset czterdzieści jeden 00/100) złotych i dzieli się na 74.558.541 (siedemdziesiąt cztery miliony pięćset pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset czterdzieści jeden) akcji imiennych zwykłych o wartości nominalnej 1,00 (jeden) złoty każda, w tym:

- 1) 100.000 (sto tysięcy) akcji imiennych zwykłych serii A – opłacone gotówką;
- 2) 74.458.541,00 (siedemdziesiąt cztery miliony czterysta pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset czterdzieści jeden) akcji imiennych zwykłych serii B – objęte za wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny w postaci udziałów w 33 spółkach celowych.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2013 r. akcjonariuszami Spółki byli:

Nazwa spółki	Liczba akcji	Wartość akcji	Udział w kapitale zakładowym%	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZA (%)
CP Realty II S.à r.l.	66 707 853	66 707 853	89,47%	66 707 853	89,47%
CP Realty (Gdansk) S.à r.l.	7 850 686	7 850 686	10,53%	7 850 686	10,53%
Pozostali	2	2	0,00%	2	0,00%
Razem	74 558 541	74 558 541	100%	74 558 541	100%

Akcje i prawa do akcji będące w posiadaniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki

Na dzień 30 czerwca 2013 r. Jan Motz i Jerzy Kowalski posiadają po jednej akcji Spółki.

Poza powyższym, na dzień bilansowy żaden inny członek Zarządu lub Rady Nadzorczej nie posiada akcji bądź praw do nabycia akcji Spółki.

4.2 ZARZĄD

Na dzień 30 czerwca 2012 r. w skład Zarządu wchodzi:

- Jan Motz – Prezes Zarządu
- Jerzy Kowalski – Wiceprezes Zarządu
- Michał Cezary Koślacz – Członek Zarządu
- Marcin Paweł Juszczyk – Członek Zarządu

Zmiany w składzie Zarządu Spółki

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

4.3 RADA NADZORCZA

Na dzień 30 czerwca 2012 r. w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

- Keith Breslauer – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Andrea Kendall Langford – Członek Rady Nadzorczej
- Shane Law – Członek Rady Nadzorczej
- Matthew Utting – Członek Rady Nadzorczej
- Kinga Nowakowska – Członek Rady Nadzorczej

- Katarzyna Ishikawa – Członek Rady Nadzorczej

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania z funkcji członka Rady Nadzorczej zrezygnowała Pani Kinga Nowakowska.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU CAPITAL PARK S.A.

Jan Motz

Prezes Zarządu

Jerzy Kowalski

Wiceprezes Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

Michał Kościacz

Członek Zarządu

Warszawa, dnia 24 września 2013 r.



**RAPORT NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA**

**z przeglądu skróconego śródrocznego jednostkowego
sprawozdania finansowego**

Capital Park S.A.

w

Warszawie

za okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r.

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla Walnego Zgromadzenia Capital Park S.A.

z przeglądu skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego obejmującego okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie, na które składa się: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, skrócony jednostkowy bilans sporządzony na dzień 30 czerwca 2013 roku, skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat, skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym, skrócony jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zarząd Capital Park S.A. jest odpowiedzialny za sporządzenie, rzetelną i jasną prezentację powyższego skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego, sporządzonego zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późniejszymi zmianami) oraz wydanych na jej podstawie przepisach wykonawczych i innymi obowiązującymi przepisami. W oparciu o przeprowadzony przegląd, naszym zadaniem było przedstawienie raportu na temat tego skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do postanowień ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330, z późniejszymi zmianami), krajowych standardów rewizji finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów oraz w sprawach nieuregulowanych w krajowych standardach rewizji finansowej, przy ustalaniu szczegółowej metodyki planowania i przeprowadzania przeglądu sprawozdania finansowego i w razie wątpliwości - Międzynarodowego Standardu Usług Przeglądu 2410 „Przegląd śródrocznych informacji finansowych przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta jednostki”.

Zgodnie ze standardami stanowiącymi podstawę przeglądu, nasze procedury obejmują wykorzystanie informacji uzyskanych przede wszystkim od kierownictwa jak również osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość Capital Park S.A., wgląd w księgi rachunkowe oraz zastosowanie procedur analitycznych i innych procedur przeglądu. Zakres i metoda przeglądu istotnie różni się od zakresu badania i nie pozwala na uzyskanie pewności, że wszystkie istotne zagadnienia mogłyby zostać zidentyfikowane, jak ma to miejsce w przypadku pełnego zakresu badania. Dlatego na podstawie przeprowadzonych procedur nie możemy wyrazić opinii z badania o załączonym skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

PKF Audyt Sp. z o.o.
ul. Orzycka 6 lok. 1B
02 – 695 Warszawa
tel. +48 (22) 560 76 50
fax. +48 (22) 560 76 63
audyt@pkfpolska.pl
www.pkfpolska.pl

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co nie pozwalałoby sądzić, iż załączone skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz przedstawia rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową Capital Park S.A. na dzień 30 czerwca 2013 roku, jej wynik finansowy, zmiany w kapitale własnym oraz przepływy pieniężne za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości oraz wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.



Ewa Ogryczak
Biegły rewident nr 11577

kluczowy biegły rewident przeprowadzający przegląd
w imieniu PKF Audyt Sp. z o.o. podmiotu uprawnionego
do badania sprawozdań finansowych nr 548

ul. Orzycka 6 lok. 1B
02 – 695 Warszawa

Warszawa, 24 września 2013 r.

