

2019

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK  
ZA 9 MIESIĘCY 2019 ROKU

GRUPA **CAPITAL PARK**

## WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	30.09.2019		31.12.2018		30.09.2018	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	819 154	187 295	2 360 158	548 874	2 319 973	543 141
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>780 278</i>	<i>178 406</i>	<i>2 360 158</i>	<i>548 874</i>	<i>2 319 973</i>	<i>543 141</i>
<i>MSSF 16 – wdrożenie od 2019 - PWUG</i>	<i>38 876</i>	<i>8 889</i>	-	-	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	1 484 333	339 385	-	-	-	-
<i>Aktywa dostępne do sprzedaży</i>	<i>1 473 676</i>	<i>336 948</i>	-	-	-	-
<i>MSSF 16 – wdrożenie od 2019 - PWUG</i>	<i>10 657</i>	<i>2 437</i>	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	102 610	23 461	110 338	25 660	153 041	35 829
Aktywa razem	2 530 300	578 539	2 569 908	597 653	2 592 282	606 893
Zobowiązania oprocentowane	1 233 528	282 040	1 330 701	309 465	1 348 894	315 797
Zobowiązania razem	1 462 510	334 395	1 480 127	344 216	1 536 249	359 659
Udziały niekontrolujące	-	-	114 904	26 722	113 180	26 497
Aktywa netto (NAV)	1 067 790	244 144	1 089 781	253 437	1 056 033	247 233
EPRA NAV (wyłączając udziały niekontrolujące)	1 229 859	281 201	1 079 103	250 954	1 055 214	247 042
NAV (wyłączając udziały niekontrolujące)	1 067 790	244 144	974 877	226 715	942 853	220 736
Rozwodniona liczba akcji	108 582 889		107 355 738		107 432 377	
EPRA NAVPS (rozwodniony)	11,33	2,59	10,05	2,34	9,82	2,30
NAVPS (rozwodniony)	9,83	2,25	9,08	2,11	8,78	2,05
Zobowiązania netto do aktywów razem	45,59%		47,49%		46,13%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	1,06		1,12		1,13	

	9 miesięcy 2019		12 miesięcy 2018		9 miesięcy 2018	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody czynszowe	95 919	22 262	145 836	34 178	106 862	25 123
Zysk operacyjny netto	71 327	16 555	108 580	25 447	79 306	18 645
Marża	74%		74%		74%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(21 351)	(4 956)	(14 419)	(3 379)	(9 256)	(2 176)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	63 365	14 707	92 754	21 738	68 762	16 166
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	134 928	31 316	79 198	18 561	66 968	15 744
Zysk/strata z działalności operacyjnej	198 293	46 023	171 951	40 299	135 730	31 910
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	89 994	20 887	85 339	20 000	59 158	13 908
FFO	30 564	7 094	57 077	13 377	41 934	9 859
EPS (rozwodniony)	0,83	0,19	0,79	0,19	0,55	0,13
Przepływy z działalności operacyjnej	64 745	15 027	106 249	24 901	75 984	17 864
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(87 580)	(20 327)	(115 089)	(26 972)	(85 984)	(20 215)
Przepływy z działalności finansowej	15 107	3 506	(74 148)	(17 377)	(30 285)	(7 120)

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 9 MIESIĘCY 2019

## SPIS TREŚCI

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE .....	2
1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	5
2. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	7
3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM .....	8
4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ....	10
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU .....	11
6. INFORMACJE OGÓLNE .....	13
7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	17
8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	38
NOTA 1. SEGMENTY OPERACYJNE .....	38
NOTA 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....	40
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE.....	43
NOTA 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	44
NOTA 5. POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE..	44
NOTA 6. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE .....	44
NOTA 7. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE .....	45
NOTA 8. NALEŻNOŚCI HANDLOWE .....	45
NOTA 9. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	45
NOTA 10. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY45	45
NOTA 11. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	45
NOTA 12. KAPITAŁY WŁASNE .....	46
NOTA 13. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE .....	47
NOTA 14. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI .....	50
NOTA 15. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY .....	51
NOTA 16. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE .....	51
NOTA 17. PRZYCHODY Z WYNAJMU .....	51
NOTA 18. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH .....	52
NOTA 19. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE.....	52
NOTA 20. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY .....	53
NOTA 21. UDZIELONE PORĘCZENIA.....	53
NOTA 22. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY.....	54
NOTA 23. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE .....	54
NOTA 24. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ .....	55
NOTA 25. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....	55
NOTA 26. PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU .....	56
NOTA 27. ROZLICZENIA PODATKOWE .....	56
NOTA 28. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI.....	57
NOTA 29. UTRATA KONTROLI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH (DEKONSOLIDACJA STRUKTURY FUNDUSZY) .....	59
NOTA 30. SPRZEDAŻ JEDNOSTKI ZALEŻNEJ IPOPEMA 141 FIZ AN .....	61
NOTA 31. WPŁYW ZASTOSOWANIA MSSF 16 OD 1 STYCZNIA 2019 R. ....	62
NOTA 32. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY .....	63
NOTA 33. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM .....	64
I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	66
II. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	68
III. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	69
IV. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	71

## 1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.09.2019 /niebadane/	31.12.2018 /badane/	30.09.2018 /niebadane/
<b>Aktywa trwałe</b>				
Nieruchomości inwestycyjne	2	819 154	2 360 158	2 319 973
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	61 630	54 176	47 776
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	4	22 866	695	1 580
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	5	5 000	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	3 093	3 344	30 325
Pozostałe aktywa trwałe	6	1 986	1 989	2 335
		<b>913 729</b>	<b>2 420 363</b>	<b>2 401 989</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	7	14 940	16 628	16 219
Należności handlowe	8	8 460	16 102	14 362
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	10	3	-	-
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9	6 225	6 477	6 671
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	102 610	110 338	153 041
Aktywa dostępne do sprzedaży	32	1 484 333	-	-
		<b>1 616 571</b>	<b>149 545</b>	<b>190 293</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>2 530 300</b>	<b>2 569 908</b>	<b>2 592 282</b>
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitały własne</b>				
Kapitał zakładowy	12	108 334	107 495	106 706
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		778 139	797 655	797 655
Pozostałe kapitały rezerwowe	12	73 420	71 256	68 948
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego		-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia		4 935	5 019	2 274
Niepodzielony wynik finansowy		12 968	(91 888)	(91 888)
Wynik finansowy bieżącego okresu		89 994	85 339	59 158
		<b>1 067 790</b>	<b>974 877</b>	<b>942 853</b>
<i>Udziały niekontrolujące</i>	12	-	114 904	113 180
		<b>1 067 790</b>	<b>1 089 781</b>	<b>1 056 033</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	13	972 736	1 089 419	1 090 308
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	13	28 341	5 157	3 963
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	14	95 899	192 758	180 784
Zobowiązania z tytułu leasingów	33	47 491	-	-
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	15	18 853	19 776	19 334
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	131 352	110 026	151 527

		1 294 672	1 417 136	1 445 916
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	13	27 597	30 810	50 456
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	13	5 499	162	231
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	14	103 456	12 395	23 152
Zobowiązania z tytułu leasingów	31	2 042	-	-
Zobowiązania handlowe	16	11 606	7 631	6 086
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	15	17 638	11 993	10 408
		<b>167 838</b>	<b>62 991</b>	<b>90 333</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>2 530 300</b>	<b>2 569 908</b>	<b>2 592 282</b>

## 2. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	9 m-c 2019 /niebadane/	III kwartał 2019 /niepodlegające badaniu/	12 m-cy 2018 /badane/	9 m-c 2018 /niebadane/	III kwartał 2018 /niepodlegające badaniu/
Przychody z wynajmu podstawowego	17	95 919	31 859	145 836	106 862	36 564
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(24 592)	(7 980)	(37 256)	(27 556)	(9 074)
<b>Zysk operacyjny netto</b>		<b>71 327</b>	<b>23 879</b>	<b>108 580</b>	<b>79 306</b>	<b>27 490</b>
Pozostałe przychody, w tym z tytułu usług zarządzania		2 484	665	2 610	1 320	34
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(3 549)	(968)	(6 057)	(4 271)	(1 718)
Koszty ogólnego zarządu		(17 802)	(5 561)	(8 362)	(4 985)	(1 194)
Koszty remontów i napraw nieruchomości		(50)	(16)	(733)	(720)	(528)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	26	(2 228)	-	(5 609)	(1 733)	(399)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	18	134 928	61 930	79 198	66 968	(37 905)
Pozostałe koszty		(386)	(170)	(652)	(1 150)	(134)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		5 167	2 902	2 977	995	471
Zyski/straty ze sprzedaży jednostek zależnych	30	3 960	-	-	-	-
Zyski/straty z utraty kontroli nad jednostkami zależnymi	29	4 442	-	-	-	-
<b>Zysk/Strata z działalności operacyjnej</b>		<b>198 293</b>	<b>82 661</b>	<b>171 951</b>	<b>135 730</b>	<b>(13 883)</b>
Przychody z tytułu dywidend	19	586	338	-	-	-
Przychody z tytułu odsetek	19	2 718	703	2 645	1 889	631
Koszty odsetek	19	(26 747)	(8 449)	(40 954)	(29 449)	(10 306)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	19	(53 872)	(55 026)	(37 099)	(25 718)	26 209
<b>Zysk/Strata przed opodatkowaniem</b>		<b>120 978</b>	<b>20 227</b>	<b>96 544</b>	<b>82 452</b>	<b>2 651</b>
Podatek dochodowy	20	(30 984)	(10 779)	(5 466)	(19 279)	1 372
<b>Zysk/Strata netto</b>		<b>89 994</b>	<b>9 448</b>	<b>91 078</b>	<b>63 173</b>	<b>4 023</b>
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		(84)	(94)	2 725	(270)	-
<b>Suma dochodów całkowitych</b>		<b>89 910</b>	<b>9 354</b>	<b>93 803</b>	<b>62 903</b>	<b>4 023</b>
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		89 994	9 448	85 339	59 158	5 059
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli		-	-	5 739	4 015	(1 036)
<b>Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)</b>						
Podstawowy za okres obrotowy	24	0,83	-	0,80	0,56	-
Rozwodniony za okres obrotowy	24	0,83	-	0,79	0,55	-

## 3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny na 01.01.2019 wg stanu na 31.12.2018</b>	107 495	797 655	-	71 256	5 019	(91 888)	85 339	114 904	1 089 781
Korekta opisana w nocie 34 SSF 2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Kapitał własny na 01.01.2019 po korektach</b>	107 495	797 655	-	71 256	5 019	(91 888)	85 339	114 904	1 089 781
Emisja akcji/objęcie udziałów	839	-	(839)	-	-	-	-	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-	839	2 164	-	-	-	-	3 003
Podział zysku netto	-	(19 516)	-	-	-	104 855	(85 339)	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiany w strukturze Grupy	-	-	-	-	-	-	-	(114 904)	(114 904)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	839	(19 516)	-	2 164	-	104 855	(85 339)	(114 904)	(111 901)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	(84)	-	89 994	-	89 910
<b>Kapitał własny na 30.09.2019</b>	108 334	778 139	-	73 420	4 935	12 968	89 994	-	1 067 790
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny na 01.01.2018 wg stanu na 31.12.2017</b>	106 484	858 320	45	6 352	2 294	12 877	(1 938)	114 918	1 099 352
Korekta opisana w nocie 34 SSF 2018	-	-	-	-	-	(90 635)	(12 192)	-	(102 827)
<b>Kapitał własny na 01.01.2018 po korektach</b>	106 484	858 320	45	6 352	2 294	(77 758)	(14 130)	114 918	996 525
Emisja akcji/objęcie udziałów	1 011	-	(45)	-	-	-	-	-	966
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	3 975	-	-	-	-	3 975
Podział zysku netto	-	(60 665)	-	60 665	-	(14 130)	14 130	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	(4 608)	(4 608)
Zmiany w strukturze Grupy	-	-	-	264	-	-	-	(1 145)	(881)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	1 011	(60 665)	(45)	64 904	-	(14 130)	14 130	(5 752)	(547)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	2 725	-	85 339	5 739	93 803
<b>Kapitał własny na 31.12.2018</b>	107 495	797 655	-	71 256	5 019	(91 888)	85 339	114 904	1 089 781



	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny na 01.01.2018 wg stanu na 31.12.2017</b>	106 484	858 320	45	6 352	2 294	12 877	(1 938)	114 918	1 099 352
Korekta opisana w nocie 34 SSF 2018	-	-	-	-	-	(90 635)	(12 192)	-	<b>(102 827)</b>
<b>Kapitał własny na 01.01.2018 po korektach</b>	<b>106 484</b>	<b>858 320</b>	<b>45</b>	<b>6 352</b>	<b>2 294</b>	<b>(77 758)</b>	<b>(14 130)</b>	<b>114 918</b>	<b>996 525</b>
Emisja akcji/objęcie udziałów	222	-	(45)	-	-	-	-	-	<b>177</b>
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	1 666	-	-	-	-	<b>1 666</b>
Zmiany w strukturze Grupy	-	(60 665)	-	60 665	-	(14 130)	14 130	-	-
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-	-	(4 608)	<b>(4 608)</b>
Wypłata dywidendy	-	-	-	265	-	-	-	(1 145)	<b>(880)</b>
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>222</b>	<b>-</b>	<b>(45)</b>	<b>62 596</b>	<b>-</b>	<b>(14 130)</b>	<b>14 130</b>	<b>(5 753)</b>	<b>(3 645)</b>
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	(20)	-	59 158	4 015	<b>63 153</b>
<b>Kapitał własny na 30.09.2018</b>	<b>106 706</b>	<b>797 655</b>	<b>-</b>	<b>68 948</b>	<b>2 274</b>	<b>(91 888)</b>	<b>59 158</b>	<b>113 180</b>	<b>1 056 033</b>

#### 4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	9 miesięcy 2019 /niebadane/	12 miesięcy 2018 /badane/	9 miesięcy 2018 /niebadane/
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>			
Wpływy ze sprzedaży	141 325	251 486	168 422
Płatność zobowiązań (dostawy i usługi)	(73 692)	(142 138)	(90 039)
Odsetki od depozytów	302	417	242
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>67 935</b>	<b>109 765</b>	<b>78 625</b>
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(3 190)	(3 515)	(2 641)
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>64 745</b>	<b>106 249</b>	<b>75 984</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>			
Zbycie inwestycji w nieruchomości i zapasów	-	50	50
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów i certyfikatów	19 082	-	-
Nabycie inwestycji w nieruchomości	(88 942)	(111 948)	(83 442)
Wydatki na nabycie udziałów	-	-	-
Udzielone pożyczki	(150)	(5 092)	(2 592)
Spłata udzielonych pożyczek	2 317	1 900	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-
Dywidendy otrzymane	586	-	-
Utrata kontroli w jednostkach zależnych*	(18 690)	-	-
Pozostałe wydatki inwestycyjne	(1 783)	-	-
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(87 580)</b>	<b>(115 089)</b>	<b>(85 984)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>			
Wpływy z emisji akcji	-	-	-
Wpływy z emisji obligacji	-	29 639	29 639
Wpływy z tytułu kredytów	82 721	59 198	59 026
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli wypłacone właścicielom certyfikatów przez REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN	-	(4 608)	(4 608)
Odsetki	(31 024)	(42 265)	(27 737)
Wykup obligacji	(15 000)	(46 115)	(46 115)
Spłaty kredytów i pożyczek	(19 455)	(69 997)	(40 490)
Płatności z tytułu leasingów	(2 135)	-	-
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>15 107</b>	<b>(74 148)</b>	<b>(30 285)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(7 728)</b>	<b>(82 988)</b>	<b>(40 285)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>(7 728)</b>	<b>(82 988)</b>	<b>(40 285)</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>110 338</b>	<b>193 326</b>	<b>193 326</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>102 610</b>	<b>110 338</b>	<b>153 041</b>
- w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	33 350	45 872	47 641

\* ujawnienie w nocie 29.

## 5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

# Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia śródrocznego skró- conego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Niniejszym Zarząd Capital Park S.A. oświadcza, iż wedle najlepszej wiedzy Zarządu, niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy kapitałowej Capital Park i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie to zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu raportowym, w skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Warszawa, 7 listopada 2019 r.

### PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

**Jan Motz**  
Prezes Zarządu

**Marcin Juszczyk**  
Członek Zarządu

**Kinga Nowakowska**  
Członek Zarządu

# Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej\*

Zarząd oświadcza:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Capital Park za 9 miesięcy 2019 rok zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- w Spółce są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

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

Warszawa, 7 listopada 2019 r.

## PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

**Jan Motz**

Prezes Zarządu

**Marcin Juszczyk**

Członek Zarządu

**Kinga Nowakowska**

Członek Zarządu

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

## 6. INFORMACJE OGÓLNE

### 6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

### 6.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Spółka dominująca Capital Park S.A. i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

### 6.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku i składa się z:

- skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 30 września 2019 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 530 300 tys. PLN,
- skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku wykazującego zysk netto w wysokości 89 994 tys. PLN oraz za III kwartał 2019 r.,
- skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku wykazującego spadek stanu kapitału własnego o kwotę 21 991 tys. PLN,
- skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o kwotę 7 728 tys. PLN,
- wprowadzenia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Dane porównawcze skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 r. oraz za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku oraz za III kwartał 2018 r. dla skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 r. oraz za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku dla skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- według stanu na 31 grudnia 2018 roku oraz na 30 września 2018 roku dla skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku oraz za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku dla skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

i jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 – Śródroczna sprawozdawczość finansowa.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z 73 kolejno numerowanych stron.

Poprzez dzień raportowy uważa się 30 września 2019 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 30 września 2019 roku.

#### 6.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2019- 30.09.2019	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2018- 30.09.2018
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,3736	4,3000	4,2714
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,3086	4,2669	4,2535

#### 6.5. BIEGLI REWIDENCI

PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audytor Sp. k. (dawniej: PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.).

#### 6.6. PRAWNICY

Ishikawa Brocławik Sajna Sp.p. Adwokaci i Radcowie Prawni.

#### 6.7. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank PEKAO S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Alior Bank S.A., Getin Noble Bank S.A., mBank S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., BOŚ Bank S.A., ING Bank Śląski

S.A.; Bank of China (Luxembourg) S.A. Oddział w Polsce; ABN AMRO Bank N.V., BNP Paribas Bank Polska S.A. Erste Group Bank AG, Europejski Bank Inwestycyjny.

#### 6.8. AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień raportowy akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy byli:

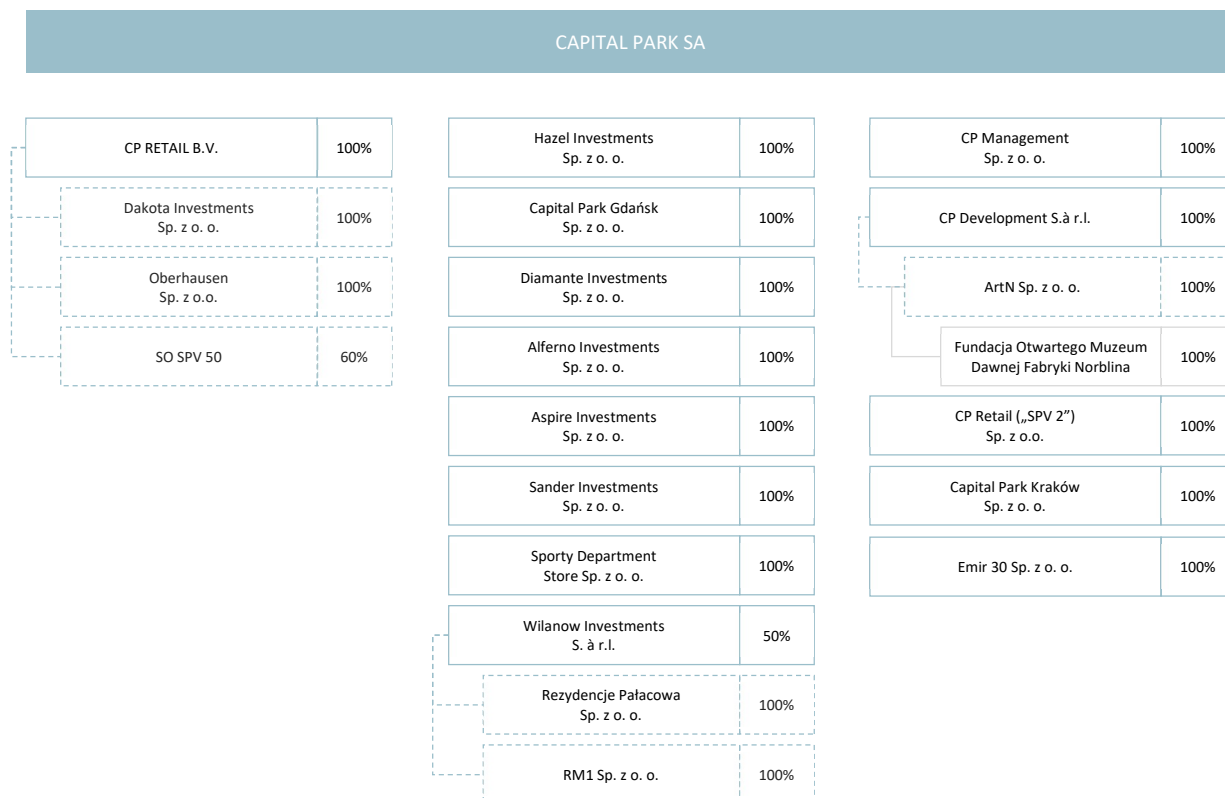
Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Townsend Holding BV	71 500 438	66,00%	71 500 438	66,00%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Metlife OFE	13 138 825	12,13%	13 138 825	12,13%
Pozostali	16 641 742	15,36%	16 641 742	15,36%
<b>Razem</b>	<b>108 333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

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy byli:

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

## 6.9. STRUKTURA GRUPY

a) Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie spółek zależnych oraz współkontrolowanych, które są wyceniane dla potrzeb konsolidacji na dzień raportowy:



### Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 30 września 2019 r.:

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

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

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

- REIA FIZ AN: CP Property 1 Sp. z o.o., CP Property 2 Sp. z o.o., CP Property 3 Sp. z o.o., CP Property 4

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

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

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

Utrata kontroli nad jednostkami zależnymi – ujawnienia w nocie 29.

*Sprzedaż i wyłączenie z konsolidacji jednostki zależnej Ipopema 141 FIZ AN oraz wyłączenie z konsolidacji jednostek zależnych od Ipopema 141 FIZ AN – ujawnienia w nocie 30.*

## 6.10. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę

Kapitałową Capital Park w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu raportowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

## 6.11. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało opublikowane 8 listopada 2019 roku i podpisane przez Zarząd jednostki dominującej 7 listopada 2019 roku.

**Warszawa, 7 listopada 2019 r.**

### PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

**Marcin Jeremicz**

Główny Księgowy

### PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

**Jan Motz**

Prezes Zarządu

**Kinga Nowakowska**

Członek Zarządu

**Marcin Juszczyk**

Członek Zarządu



## 7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 7.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWE

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 – Śródroczna sprawozdawczość finansowa.

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

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 9 miesięcy 2019 roku jednostka dominująca stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego

sprawozdania finansowego za rok 2018, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 r. W 2019 roku jednostka dominująca przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2019 r.

### 7.2. ZASADY PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dane w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, które są walutą funkcjonalną i prezentacji Grupy, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz

pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji, kredytów wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

### 7.3. ZASADY KONSOLIDACJI

#### *Jednostki zależne*

Jednostki zależne to wszelkie jednostki, w odniesieniu do których Grupa ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa kontroluje daną jednostkę, zgodnie z MSSF 10, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić jak również ekspozycję na zmienne wyniki finansowe jednostki kontrolowanej, możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników poprzez sprawowanie władzy. W celu ustalenia statusu każdej jednostki, której dane finansowe mogą podlegać konsolidacji, Grupa analizuje zachowanie kontroli nad jednostką, zgodnie z zasadami opisanymi powyżej, na koniec każdego okresu sprawozdawczego, tj. na koniec każdego kwartału kalendarzowego.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę, o ile kontrola taka nie ma charakteru tymczasowego. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. Przekazaną zapłatę w ramach przejęcia jednostek wycenia się w wartości godziwej obliczanej jako ustaloną na dzień

przejęcia sumę wartości godziwych netto aktywów przeniesionych przez jednostkę przejmującą, zobowiązań zaciągniętych przez jednostkę przejmującą wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez jednostkę przejmującą, zgodnie z treścią MSSF 3.

Nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

Grupa zaprzestaje konsolidowania danych finansowych jednostki od dnia ustania kontroli nad nią. Jednostka dominująca traci kontrolę nad jednostką zależną w momencie, gdy traci zdolność do kierowania jej polityką finansową i operacyjną. Utrata kontroli może nastąpić w połączeniu ze zmianą lub bez zmiany bezwzględnej lub względnej wysokości udziału w danej jednostce.

### Jednostki współkontrolowane

Jednostki współkontrolowane, czyli takie, co do których Grupa pomimo większościowego udziału w zysku/stracie tych jednostek, nie posiada pełnej zdolności do kierowania ich polityką finansową i operacyjną, wyceniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, zgodnie z MSSF 11.

Grupa stosuje powyższe zasady w związku ze zmianą treści MSSF 10, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. i późniejszych. Zmiana prezentacji odnosi się do wszystkich prezentowanych okresów sprawozdawczych, począwszy od najwcześniejszego z nich.

### Udziały oraz certyfikaty inwestycyjne posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli oraz transakcje z nimi

Udziały oraz certyfikaty inwestycyjne posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli obejmują nienależące do Grupy udziały i certyfikaty inwestycyjne w spółkach objętych konsolidacją. Udziały niekontrolujące ustala się jako wartość aktywów netto jednostki powiązanej obliczonych na dzień nabycia, jakie przypadają udziałowcom spoza Grupy Kapitałowej. Zidentyfikowane udziały i certyfikaty inwestycyjne niekontrolujące w aktywach netto skonsolidowanych jednostek zależnych ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy, w części kapitały własne Grupy, oddzielnie od udziału własnościowego jednostki dominującej aktywach netto.

Udziały i certyfikaty inwestycyjne niekontrolujące w aktywach netto jednostki konsolidowanej ustala się na każdy dzień raportowy, obejmują one:

- wartość udziałów oraz certyfikatów inwestycyjnych posiadanych przez udziałowców niesprawujących

kontroli z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3,

- zmiany w kapitale własnym przypadające na udziały oraz certyfikaty inwestycyjne posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli począwszy od dnia połączenia do dnia raportowego.

Zyski i straty oraz każdy składnik innych całkowitych dochodów przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących. Łączne całkowite dochody przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały niekontrolujące przybierają wartość ujemną.

### Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 9 miesięcy 2019 roku obejmuje jednostki wymienione w punkcie 6.9 niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### Metody konsolidacji

Jednostki zależne, co do których Grupa ma pełną zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną konsolidowane są metodą pełną.

W przypadku podmiotów współkontrolowanych przez Spółkę, tj.: Wilanów Investments S. à r. l., Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o., RM 1 Sp. z o.o. i SO SPV 50 Sp. z o.o. Grupa wycenia je metodą praw własności, co oznacza, iż ujmuje w wyniku tylko zyski (straty) tych spółek (proporcjonalnie do udziału w wynikach tych spółek).

Podstawy konsolidacji danych finansowych jednostek zależnych zostały szczegółowo opisane są w punkcie 6.9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## 7.4. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

### Nieruchomości inwestycyjne

Podstawę do wyceny nieruchomości inwestycyjnych stanowi MSR 40 – „Nieruchomości inwestycyjne”. Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty, budynki albo części tych gruntów lub budynków, których właścicielem, współwłaścicielem bądź użytkownikiem wieczystym 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 do realizacji w najbliższych latach ze względu na to, że Zarząd na żadnym etapie inwestycyjnym nie wyklucza możliwości sprzedaży takiej nieruchomości.

Nieruchomości wykorzystywane częściowo dla korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości bądź z przychodów z najmu oraz częściowo na własne potrzeby Spółki, ujmuje się zgodnie z zasadami obowiązującymi dla przeważającej (nie mniej niż 90% powierzchni) części tej nieruchomości, z zachowaniem zasady istotności.

Kwalifikacji nabywanych nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się w momencie początkowego ujęcia tych pozycji w księgach. Zmiana kwalifikacji z nieruchomości inwestycyjnych do innej pozycji aktywów następuje na podstawie decyzji Zarządu o zmianie przeznaczenia danego składnika aktywów. Jednostka ujmuje w swoich księgach nieruchomość inwestycyjną, jeśli jest prawdopodobne uzyskanie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z tą nieruchomością i można wiarygodnie wycenić cenę nabycia lub koszt wytworzenia.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych w momencie nabycia następuje według ceny nabycia, z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji, czyli kosztów

bezpośrednio związanych z transakcją zakupu (opłaty za obsługę prawną, prowizja za zakup nieruchomości, podatki związane z nabyciem nieruchomości).

Wartość nieruchomości inwestycyjnej, której składnikiem jest budynek lub budowle wytworzone we własnym zakresie ustala się zgodnie z zasadami MSR 16 z uwzględnieniem późniejszych nakładów.

Kosztem wytworzenia na dzień decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie jest łączna wartość dokonanych nakładów na budowę obiektu do tego momentu, które łącznie stanowią wartość nieruchomości dla celów amortyzacji podatkowej. Obejmują one w szczególności:

- bezpośrednie koszty budowlane, koszty projektowe oraz wszelkie inne koszty poniesione w celu przeprowadzenia procesu budowlanego, zgodnie z zamierzeniami Zarządu jednostki,
- podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, w trakcie trwania procesu inwestycyjnego,
- pośrednie koszty doradcze dotyczące ściśle obsługi i zarządzania procesem budowlanym, koszty pośrednictwa przy zawieraniu transakcji dotyczących procesu inwestycyjnego,
- koszty finansowe dotyczące finansowania zewnętrznego, w tym w szczególności odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, w części w jakiej służą finansowaniu nakładów na wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, zrealizowane różnice kursowe od zobowiązań walutowych dotyczących finansowania nakładów inwestycyjnych, prowizje związane z pozyskaniem finansowania na cele inwestycyjne.

Późniejsze nakłady, które zwiększają wartość całego budynku (np. zainstalowanie nowoczesnej sygnalizacji alarmowej) zwiększają wartość brutto takiej nieruchomości, a tym samym zwiększają podstawę do naliczania amortyzacji podatkowej.

Ze względu na stosowaną technikę budowy zakładającą możliwie szerokie dostosowanie budynku dla potrzeb konkretnego najemcy, moment uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie powoduje, iż można uznać na moment decyzji daną nieruchomość, za zdatną do użytkowania. Według utrwalonej praktyki biznesowej, wykończenie powierzchni na potrzeby konkretnego najemcy obejmuje roboty budowlane dotyczące instalacji wewnętrznych,

wykończenia ścian i podłóg, zorganizowania powierzchni wspólnych i sanitariatów jak również ciągów komunikacyjnych.

W związku z powyższym nakłady na wykończenie powierzchni najmu na potrzeby konkretnego najemcy lub kilku najemców oraz prowizje, kontrybucje zapłacone za pozyskanie najemców, nawet jeśli są poniesione po dacie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, stanowią nakłady na tę nieruchomość. Są one ewidencjonowane oddzielnie od nakładów na całą nieruchomość, ponieważ nie stanowią podstawy do naliczania amortyzacji podatkowej.

Przyjmuje się, że budynek uzyskuje status w pełni przystosowanego do użytkowania w momencie wykończenia po raz pierwszy całej powierzchni budynku na potrzeby pozyskanych najemców.

Koszty finansowe, w szczególności odsetki od finansowania przeznaczonego na budowę budynku, które dotyczą wyłącznie finansowania poniesionych nakładów na wykończenie

powierzchni najmu oraz prowizji za pozyskanie najemców, zwiększają wartość budynku do czasu uzyskania statusu w pełni przystosowanego do użytkowania albo do momentu konwersji kredytu przeznaczonego na budowę, na kredyt inwestycyjny, w zależności od tego które zdarzenie nastąpi wcześniej.

Nakłady na wykończenie powierzchni najmu (powierzchni, która już wcześniej była wykończona na potrzeby poprzedniego najemcy), jak również prowizje za pozyskanie najemców, poniesione po uzyskaniu statusu w pełni przystosowanego do użytkowania, zwiększają wartość nieruchomości, o ile są poniesione po dacie wyceny przez rzeczoznawcę, a przed datą kolejnej wyceny, czyli najczęściej w trakcie roku obrotowego. Tak ustalone nakłady na nieruchomość nie mogą przekroczyć wartości docelowej danej nieruchomości, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie. Nakłady ponoszone po oddaniu nieruchomości inwestycyjnej kapitalizowane są tylko do wysokości wartości odzyskiwalnej. Koszty remontów i utrzymania nieruchomości ujmowane są w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

Po początkowym ujęciu, nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego, nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień raportowy. Wartość godziwa to cena, którą by otrzymano za sprzedaż składnika aktywów lub by zapłacono za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny. 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 wyniku finansowym w tym okresie, w którym powstały.

Dla nieruchomości, co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży albo w inny sposób potwierdzono z nabywcą cenę sprzedaży, przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień. W pozostałych przypadkach Zarząd jednostki dominującej korzysta ze wsparcia ekspertów w zakresie wyceny do wartości godziwej, wykorzystując:

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

Dla ustalenia wartości godziwej nieruchomości niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednie dla wyceny wartości danej nieruchomości. Są to:

1. Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni pieniężnych – stosowana w odniesieniu do nieruchomości, które przynoszą zmienny przychód z najmu, polega na zsumowaniu zdyskontowanych przepływów pieniężnych w przyjętym okresie prognozy oraz wartości rezydualnej nieruchomości,
2. Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej – stosowana w odniesieniu do nieruchomości, które przynoszą stały dochód z najmu, wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji,
3. Podejście porównawcze (metoda porównywania parami lub korygowania ceny średniej) – stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych,
4. Podejście mieszane, metoda pozostałościowa – najczęściej stosowana przy wycenie wartości nieruchomości w trakcie budowy, uwzględniająca jej wartość docelową (oszacowaną w podejściu dochodowym lub porównawczym), pomniejszoną o wielkość nakładów inwestycyjnych pozostających do poniesienia na dany dzień wyceny.

Wartość godziwa nieruchomości jest aktualizowana nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku, gdy na koniec określonego śródrocznego okresu sprawozdawczego wyceny wymienione powyżej nie są aktualizowane, wartość nieruchomości inwestycyjnych wycenianych metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych wzrasta o wartość nakładów inwestycyjnych

poniesionych od dnia ostatniej wyceny, jak również zmienia się w związku ze zmianą kursu EURO, która jest walutą wyceny dla większości nieruchomości inwestycyjnych.

Skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartość godziwej odnoszone są na wynik finansowy roku, w którym dokonano wyceny. Grupa prezentuje te skutki w części operacyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

*Wycofanie z ksiąg nieruchomości inwestycyjnych* następuje z chwilą jej zbycia albo trwałego wycofania z użytkowania, jeśli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści wynikających z jej zbycia. Zyski lub straty wynikające z wycofania z użytkowania lub zbycia nieruchomości inwestycyjnej, czyli różnicę pomiędzy przychodami netto ze zbycia a wartością bilansową danego składnika aktywów, ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

#### **Leasing polityka rachunkowości do 31 grudnia 2018 r.**

##### ***Grupa jest leasingobiorcą***

###### *Leasing operacyjny*

Leasing operacyjny, to leasing w którym znaczna część ryzyka i korzyści z tytułu własności jest przyporządkowana do leasingodawcy. Płatności, w tym przedpłaty, dokonywane w ramach leasingu operacyjnego (po odjęciu wszelkich zachęt otrzymanych od leasingodawcy) są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania leasingu. Nieruchomości wydzierżawione w ramach leasingu operacyjnego są prezentowane w nieruchomościach inwestycyjnych.

###### *Leasing finansowy*

Leasing aktywów, w przypadku których Grupa posiada zasadniczo całe ryzyko i wszelkie korzyści z tytułu własności, klasyfikuje się jako leasing finansowy. Leasing finansowy ujmuje się w momencie rozpoczęcia leasingu według niższej z dwóch wartości: wartości godziwej przedmiotu leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Każda opłata leasingowa jest alokowana pomiędzy zobowiązania i koszty finansowe. Element odsetkowy kosztu finansowego traktuje się jako koszt finansowania zewnętrznego i ujmuje się w kosztach lub kapitalizuje (w stosownych przypadkach) przez okres leasingu. Nieruchomości inwestycyjne ujęte w leasingu finansowym wycenia się w wartości godziwej.

*Grupa jest leasingodawcą w leasingu operacyjnym*  
Nieruchomości oddane w leasing operacyjny są ujmowane jako nieruchomości inwestycyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.  
*Grupa jest leasingodawcą - opłaty uiszczane w związku z organizacją leasingu i zachęt leasingowych*  
Grupa dokonuje płatności na rzecz agentów za usługi związane z negocjowaniem umów najmu z najemcami Grupy.

Opłaty za wynajem są kapitalizowane w wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnej i amortyzowane przez okres leasingu. Zachęty leasingowe ujmowane są jako zmniejszenie przychodów z tytułu najmu metodą liniową przez okres leasingu.

#### **Leasing polityka rachunkowości od 1 stycznia 2019 r.**

Zmiany polityki rachunkowości w zakresie wdrożenia MSSF 16 po raz pierwszy z 1 stycznia 2019 r. zostały ujawnione w notcie 33.

#### **Grupa jest leasingobiorcą**

##### *Leasing finansowy*

W przypadku umowy, która zawiera element leasingowy i jeden lub więcej dodatkowych elementów leasingowych lub elementów nieleasingowych, leasingobiorca alokuje wynagrodzenie w umowie do każdego elementu leasingowego na podstawie względnej jednostkowej ceny elementu leasingowego oraz całkowitej jednostkowej ceny elementów nieleasingowych.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

W dacie rozpoczęcia Grupa wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania według kosztu.

Po dacie rozpoczęcia leasingu Grupa stosuje model wartości godziwej w odniesieniu do aktywów z tytułu prawa do użytkowania, które spełniają definicję nieruchomości inwestycyjnej zawartej w MSR 40 (prawo wieczystego użytkowania gruntów).

W dacie rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. Stopę procentową leasingu jest co do zasady stopa mającą zastosowanie do długoterminowych pożyczek udzielonych spółce w kraju, gdzie znajduje się nieruchomość. W przeciwnym razie Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Po dacie rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez: zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu,

- zmniejszenie wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych oraz
- zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu, lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

Prezentacja:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej:

*aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów jako nieruchomości inwestycyjne*

*zobowiązanie leasingowe oddzielnie od innych zobowiązań, a także w podziale na część długo- i krótkoterminową*

- sprawozdanie z zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów – odsetki z tytułu leasingu prezentowane są jako koszty finansowe

*w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych – wydatki pieniężne z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (opłaty) w działalności finansowej, jako płatności leasingowe.*

#### **Grupa jest leasingodawcą**

##### *Leasing operacyjny*

Grupa ujmuje opłaty leasingowe z leasingów operacyjnych jako dochód metodą liniową.

Grupa prezentuje bazowe składniki aktywów objęte leasingiem operacyjnym w swoim sprawozdaniu z sytuacji finansowej zgodnie z charakterem bazowego składnika aktywów.

##### *Leasing finansowy*

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje aktywa oddane w leasing finansowy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i prezentuje je jako należności w kwocie równej inwestycji leasingowej netto.

Ujmowanie dochodów finansowych w okresie leasingu przebiega w sposób odzwierciedlający stałą okresową stopę zwrotu z inwestycji leasingowej netto dokonanej przez leasingodawcę w ramach leasingu finansowego.

#### **Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży**

Grupa klasyfikuje składnik aktywów trwałych jako przeznaczony do sprzedaży, jeśli jego wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie.

Sytuacja taka ma miejsce, gdy składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w jego bieżącym stanie, z uwzględnieniem jedynie normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków dla sprzedaży tego typu aktywów oraz jego sprzedaż jest wysoce prawdopodobna.

Grupa wycenia składnik aktywów trwałych zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży w kwocie niższej z jego wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży.

Jeśli Grupa zaklasyfikowała składnik aktywów jako przeznaczony do sprzedaży, ale kryteria określone w MSSF 5 nie są dłużej spełniane, Grupa zaprzestaje klasyfikacji tego składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży.

Grupa wycenia składnik aktywów, który nie jest dłużej klasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży (lub nie wchodzi już w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży) w kwocie niższej z:

- jego wartości bilansowej z dnia poprzedzającego klasyfikację składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży, skorygowanej o amortyzację lub aktualizację wyceny, która została by ujęta, gdyby składnik aktywów nie został zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży; i
- jego wartości odzyskiwalnej z dnia podjęcia decyzji o jego niesprzedawaniu.

Aktywa, które spełniają kryteria klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży, są prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oddzielnie od pozostałych aktywów.

#### Udziały w spółkach wspólnie kontrolowanych

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

Na dzień nabycia udziały wyceniane są w równowartości udziału w kapitale własnym jednostki wspólnie kontrolowanej ustalonym na dzień nabycia albo dzień zarejestrowania udziałów z tytułu podwyższonego kapitału zakładowego lub zapasowego. Różnicę pomiędzy tak ustaloną wartością nabywanych udziałów a dokonanymi płatnościami za nabywane lub obejmowane udziały ujmuje się jako dodatnią (jeśli cena zapłacona jest wyższa niż nabywane udziały) albo jako zysk z okazynego nabycia (jeśli cena zapłacona jest niższa niż nabywane udziały) wartość firmy.

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

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

Skutki aktualizacji wartości inwestycji, to znaczy różnica pomiędzy aktualną wartością aktywów netto w części, jaka przysługuje Grupie a taką wartością na poprzedni dzień raportowy są odnoszone w ciężar wyniku finansowego Grupy.

W przypadku zaniechania inwestycji w jednostce wspólnie kontrolowanej wartość udziałów jednostki wspólnie kontrolowanej usuwane są ze sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy i odnoszone w pozostałe koszty finansowe.

#### Wartości niematerialne

Do wartości (aktywów) niematerialnych zaliczane są możliwe do zidentyfikowania niepieniężne składniki aktywów, nieposiadające postaci fizycznej, a w szczególności:

- autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne,
- licencje (w tym na programy komputerowe),
- koncesje,
- prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych oraz zdobniczych,
- know-how,
- wartość firmy,
- zaliczki na wartości niematerialne.

Składnik wartości niematerialnych może być nabyty lub wytworzony we własnym zakresie, ale jest ujmowany tylko wtedy, gdy:

- jest prawdopodobne, że Spółka osiągnie przyszłe korzyści ekonomiczne, które można przyporządkować danemu składnikowi aktywów oraz
- można wiarygodnie ustalić cenę nabycia lub koszt wytworzenia tego składnika.

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

Początkowo składnik aktywów niematerialnych wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Na dzień raportowy wartości niematerialne wycenia się według wartości początkowej pomniejszonej o łączne odpisy amortyzacyjne, a także o ewentualne straty z tytułu utraty wartości, przy czym wartość początkową stanowi dla:

- wartości firmy – wartość początkowa ustalona zgodnie z MSSF 3;
- pozostałych wartości niematerialnych – cena nabycia lub koszt wytworzenia.

Na dzień ujęcia składnika wartości niematerialnych Spółka ocenia, czy okres użytkowania jest określony czy nieokreślony, a w przypadku, gdy jest określony ustala metodę i stawkę amortyzacji. Planowane odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych i prawnych ujmowane są jako koszt amortyzacji i dokonywane są według następujących zasad:

- amortyzacja naliczana jest metodą liniową w okresach miesięcznych,
- odpisy dokonywane są począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wartość ta jest gotowa do użytkowania, do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów umorzeniowych z ich wartością początkową lub w którym składnik wartości niematerialnych przestaje być

wykorzystywany lub przeznaczono go do sprzedaży zgodnie z MSSF 5,

- dla składników wartości niematerialnych odpisy amortyzacyjne są ustalane na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,
- dla niskocennych składników wartości niematerialnych, których jednostkowa wartość początkowa nie przekracza 2 tys. PLN można ustalić jednorazową stawkę amortyzacji równą 100% do zastosowania w momencie oddania do użytkowania.

W Spółce stosowane są następujące okresy użytkowania składników wartości niematerialnych:

- licencje na programy komputerowe – 2 lata,
- pozostałe wartości niematerialne – 5 lat.

Okres i metoda amortyzacji są weryfikowane w ostatnim kwartale każdego roku obrotowego. Ewentualne zmiany są ujmowane prospektywnie w ewidencji wartości niematerialnych tzn. ze skutkiem od pierwszego dnia kolejnego roku obrotowego.

Na każdy dzień raportowy Spółka dokonuje weryfikacji wartości niematerialnych pod kątem utraty wartości zgodnie z MSR 36. Jeżeli Spółka stwierdzi przesłanki utraty wartości, podejmuje procedury ustalenia wysokości odpisu aktualizującego wartość aktywów. Straty z tytułu utraty wartości ujmowane są niezwłocznie w wyniku finansowym w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Wartość firmy oraz składniki o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane. Aktywa te są testowane pod

kątem utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz za każdym razem, kiedy istnieją przesłanki, że nastąpiła utrata ich wartości.

W momencie zbycia składników wartości niematerialnych wartość początkowa i dotychczasowe umorzenie są wyksięgowywane, a wynik zbycia jest odnoszony w ciężar skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, w pozostałe przychody bądź koszty operacyjne. Wynik na zbyciu wartości niematerialnych prezentowany jest per saldo jako zysk albo strata.

#### **Aktywa finansowe – polityka rachunkowości do 31 grudnia 2017 r.**

Do 31 grudnia 2017 r. Grupa klasyfikowała aktywa finansowe do następujących kategorii wyceny:

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- aktywa finansowe utrzymywane do terminy wymagalności;
- pożyczki i należności;

- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży;

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

Aktywa finansowe są klasyfikowane jako inwestycja wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli są przeznaczone do obrotu lub zostały wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy przy początkowym ujęciu. Aktywa finansowe są zaliczane do wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli Spółka aktywnie zarządza takimi inwestycjami i podejmuje decyzje odnośnie kupna i sprzedaży na podstawie ich wartości godziwej. Koszty transakcyjne związane z inwestycją są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu w momencie poniesienia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wycenia się według wartości godziwej, a zmiany tej wartości ujmują się w zysku lub stracie bieżącego okresu. Wszelkie zyski i straty dotyczące tych inwestycji ujmowane są w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują kapitałowe papiery wartościowe, które w innym przypadku byłyby klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

#### ***Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności***

Jeśli Spółka ma zamiar i możliwość utrzymywania dłużnych papierów wartościowych do terminu wymagalności, Spółka zalicza je do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są początkowo ujmowane w wartości godziwej powiększonej o bezpośrednio dające się przyporządkować koszty transakcyjne.

Wycena aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności w terminie późniejszym odbywa się według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Zbycie lub przeklasyfikowanie większej niż nieznaczącej kwoty aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności, w terminie innym niż blisko upływu terminu wymagalności, powoduje, iż Spółka przekwalifikowuje wszystkie inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności do inwestycji dostępnych do sprzedaży oraz powoduje, iż do końca roku obrotowego oraz przez dwa kolejne lata obrotowe Spółka nie może ujmować nabywanych inwestycji jako aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności.

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się obligacje.

### **Pożyczki i należności**

Pożyczki i należności są aktywami finansowymi o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, które nie są notowane na aktywnym rynku. Takie aktywa są początkowo ujmowane według wartości godziwej powiększonej o bezpośrednio dające się przyporządkować koszty transakcyjne.

Wycena pożyczek i należności w terminie późniejszym odbywa się według zamortyzowanego kosztu, z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Do pożyczek i należności zalicza się również środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz należności z tytułu dostaw i usług.

Nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego wszystkie pozycje aktywów finansowych, a w szczególności pożyczki, podlegają weryfikacji zgodnie z zasadą ostrożności.

Wśród przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących wartości pożyczek można wymienić:

- brak zaplanowanych spłat odsetek lub rat pożyczki pomimo upływu uzgodnionego terminu,
- wątpliwości co do kondycji finansowej pożyczkobiorcy, która może skutkować problemami w spłacie pożyczek i odsetek,
- ujemna wartość aktywów własnych netto pożyczkobiorcy,
- powzięcie informacji o postawieniu pożyczkobiorcy w stan upadłości.

W przypadku wystąpienia którejkolwiek z wyżej wymienionych przesłanek należy ustalić wartość należności w wysokości możliwej do odzyskania, która co do zasady odpowiada jej wartości godziwej. Różnica pomiędzy wartością księgową a nowo ustaloną wartością godziwą stanowi odpis aktualizujący.

Odpis aktualizujący ujmowany jest w kosztach finansowych w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych przychodów w okresie, w którym dokonano wyceny należności do wartości godziwej.

W przypadku, gdy w wyniku wyceny należności w kolejnym okresie sprawozdawczym okaże się że przesłanki do ustalenia odpisu aktualizującego zanikły, odpisy takie podlegają odwróceniu. Zyski wynikające z takiego odwrócenia ujmowane są jako pozostałe przychody finansowe.

### **Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży obejmują inne niż pochodne aktywa finansowe wyznaczone jako dostępne do sprzedaży lub niesklasyfikowane do żadnej z powyższych kategorii.

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są wyceniane w wartości godziwej, a skutki zmiany wartości godziwej, inne niż odpisy z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe dotyczące instrumentów dłużnych dostępnych do sprzedaży, są ujmowane w innych całkowitych dochodach i prezentowane w kapitale własnym jako kapitał z wyceny do wartości godziwej. Na dzień wyłączenia inwestycji z ksiąg rachunkowych, skumulowaną wartość zysków lub strat ujętych w kapitale własnym przenosi się do zysku lub straty bieżącego okresu.

Do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży zalicza się kapitałowe i dłużne papiery wartościowe.

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

Do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów zaliczane są środki pieniężne w kasie, w banku, środki pieniężne w drodze, a także lokaty bankowe i inne papiery wartościowe oraz odsetki od aktywów finansowych, które są płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia.

Krajowe aktywa wykazuje się w ciągu roku obrotowego i na dzień bilansowy w księgach rachunkowych w wartości nominalnej. Wartość nominalna obejmuje doliczone lub ewentualnie potrącone przez bank odsetki.

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

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

- w przypadku zrealizowanej sprzedaży lub zakupu waluty ewidencja odbywa się według kursu kupna lub sprzedaży użytego do tej transakcji,
- w sytuacji gdy nie dochodzi do nabycia lub sprzedaży waluty wycena wpływów na rachunek walutowy bankowy i wypływów z tego rachunku odbywa się poprzez zastosowanie średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień transakcji,
- kolejność wyceny rozchodu środków pieniężnych w walucie obcej na rachunkach walutowych i w kasach walutowych odbywa się według metody FIFO.

### **Aktywa finansowe – polityka rachunkowości od 1 stycznia 2018 r.**

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

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu;
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;



- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Instrumenty dłużne utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty

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

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

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

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

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

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

W odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu oraz aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, Grupa dokonuje na każdy dzień raportowy szacowania konieczności ujęcia oczekiwanych strat kredytowych. Utrata wartości ze względu na ryzyko kredytowe, a także odwrócenie strat, zawsze ujmowane są w wyniku finansowym, nawet w przypadku, gdy dany składnik

aktywów finansowych jest wyceniany przez pozostałe całkowite dochody.

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

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

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

Do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów zaliczane są środki pieniężne w kasie, w banku, środki pieniężne w drodze, a także lokaty bankowe i inne papiery wartościowe oraz odsetki od aktywów finansowych, które są płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia.

Krajowe aktywa wykazuje się w ciągu roku obrotowego i na dzień raportowy w księgach rachunkowych w wartości nominalnej. Wartość nominalna obejmuje doliczone lub ewentualnie potrącone przez bank odsetki.

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

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

- w przypadku zrealizowanej sprzedaży lub zakupu waluty ewidencja odbywa się według kursu kupna lub sprzedaży użytego do tej transakcji,
- w sytuacji gdy nie dochodzi do nabycia lub sprzedaży waluty wycena wpływów na rachunek walutowy bankowy i wypływów z tego rachunku odbywa się poprzez zastosowanie średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień transakcji,
- kolejność wyceny rozchodu środków pieniężnych w walucie obcej na rachunkach walutowych i w kasach walutowych odbywa się według metody FIFO.

### **Należności handlowe**

W sprawozdaniu finansowym prezentowane są należności z podziałem na krótkoterminowe i długoterminowe. Jako należności długoterminowe ujmowane są należności wymagalne w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia

raportowego, a wymagalne w okresie krótszym lub przeznaczone do obrotu prezentowane są jako krótkoterminowe.

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

Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

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

wiarygodnie oszacowanej kwoty z uwzględnieniem współczynnika niewypełnienia zobowiązania.

Współczynnik niewypełnienia zobowiązania określa się na podstawie analizy nieściągalności za ostatnie lata i bierze pod uwagę wpływy przyszłych czynników na kwotę strat kredytowych.

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

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

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

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

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

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

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

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

- czy istnieją wystarczające dodatnie różnice przejściowe, na które utworzono rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, lub

- czy osiągnięcie dochodu na poziomie pozwalającym na potrącenie ujemnych różnic przejściowych oraz odliczenie strat i ulg podatkowych jest prawdopodobne (przy czym osiągnięcie wystarczającego dochodu uznaje się za prawdopodobne, gdy wynika to z planów finansowych na lata następne).

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień raportowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień raportowy.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ze sobą kompensowane wówczas, gdy Grupa posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku oraz Grupa zakłada jednoczesną realizację aktywów i rezerw na podatek dochodowy z tego samego tytułu. Kompensacie podlega podatek odroczony od przychodów i kosztów z tytułu wycen nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych oraz innych należności i zobowiązań.

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

Jeżeli ustalone aktywa lub utworzone rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą operacji gospodarczych, których skutek wpływa na wynik finansowy, to korespondują one również z wynikiem finansowym.

#### **Aktywa**

i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem (funduszem) własnym odnosi się również na kapitał (fundusz) własny, a nie na wynik finansowy.

W sytuacjach określonych w MSR 12 odroczonego podatku dochodowy ujmuje się jako korektę wartości firmy.

## Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów

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

- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową;
- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową;
- opłata wstępna przy zawieraniu umów leasingu – rozliczana metodą liniową przez okres trwania umowy;
- koszty generalnych remontów tzw. fit-outs – rozliczane metodą liniową przez okres od 1 roku do 5 lat w zależności od decyzji Zarządu Spółki;
- podatek od nieruchomości, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów – rozliczane metodą liniową;
- przeniesienie ustalonej na dzień raportowy nadwyżki kosztów wytworzenia niezakończonych usług budowlanych nad kosztami tych usług współmiernych do przychodów – rozliczane zgodnie z zasadami obowiązującymi dla rozliczania usług budowlanych;
- koszty emisji akcji do dnia emisji – rozliczane w dniu emisji.

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

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

*Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują:*

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

*Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują:*

- zaliczki i przedpłaty na świadczenia, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych;
- otrzymane wpłaty lub zafakturowane z góry należności za świadczenia, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych – zalicza się do nich przede wszystkim: otrzymane z góry czynsze,

dzierżawy oraz inne zapłaty pobrane z góry, rozliczane w równych ratach w okresach miesięcznych przez okres trwania umowy;

- nieotrzymane jeszcze kary umowne i odszkodowania dochodzone na drodze sądowej – ich rozliczenie na pozostałe przychody operacyjne następuje w momencie otrzymania przychodu.

## Kapitały

Kapitały własne wyceniane są w wartości nominalnej.

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

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.

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

## Płatności w formie akcji – Program motywacyjny

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

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

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

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

- wynik finansowy brutto odchyli się o więcej niż 10% i suma bilansowa odchyli się o więcej niż 1%,
- wynik finansowy brutto odchyli się o więcej niż 10% i przychody netto ze sprzedaży odchylą się o więcej niż 1%.

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

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

#### **Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi**

Wyemitowane instrumenty dłużne oraz zobowiązania podporządkowane są ujmowane przez Grupę na dzień ich powstania. Wszystkie pozostałe zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, który jest dniem, w którym Grupa staje się stroną umowy zobowiązującej do wydania instrumentu finansowego.

W momencie początkowego ujęcia Spółka wycenia składnik zobowiązań finansowych w jego wartości godziwej skorygowanej o koszty transakcji, które można bezpośrednio przypisać do nabycia lub emisji tych zobowiązań finansowych.

Grupa wyłącza z ksiąg zobowiązanie finansowe, kiedy zobowiązanie zostanie spłacone, umorzone lub ulegnie przedawnieniu.

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

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

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

#### **Pochodne instrumenty finansowe**

Grupa używa pochodnych instrumentów finansowych do zabezpieczenia ryzyka kursowego i ryzyka zmiany stóp procentowych. Wbudowane instrumenty pochodne są wydzielane z umowy zasadniczej i wykazywane oddzielnie, jeśli cechy ekonomiczne i ryzyka umowy zasadniczej i wbudowanego instrumentu pochodnego nie są blisko powiązane, oddzielny instrument o tych samych warunkach, co wbudowany instrument pochodny odpowiadałby definicji instrumentu pochodnego i hybrydowy (łączny) instrument nie jest wyceniany według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Pochodne instrumenty finansowe są ujmowane początkowo w wartości godziwej. Koszty transakcji są ujmowane w momencie poniesienia w zysku lub stracie bieżącego okresu. Po początkowym ujęciu, Spółka wycenia pochodne instrumenty finansowe w wartości godziwej, zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej ujmuje się w przychodach lub kosztach finansowych.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń w rozumieniu MSSF 9.

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

#### **Kredyty**

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

Opłaty i prowizje uiszczane przy zaciąganiu kredytów są

ujmowane jako koszty transakcyjne kredytu w wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że część lub całość kredytu zostanie wypłacona. W takim przypadku opłata jest odraczana do czasu wypłaty. W zakresie, w jakim nie ma przesłanek ku temu, że część lub całość kredytu zostanie wykorzystana, opłata jest kapitalizowana jako przedpłata na usługi płynnościowe i amortyzowana przez okres kredytu, którego dotyczy. Kredyty są usuwane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, gdy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Różnica między wartością bilansową zobowiązania finansowego, które wygasło lub zostało przeniesione na inną stronę, a zapłaconą zapłatą, w tym przekazanymi aktywami niepieniężnymi lub przejętymi zobowiązaniami, jest ujmowana w skonsolidowanym rachunku z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów jako pozostałe przychody lub koszty finansowe.

Kredyty zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, chyba że Grupa posiada bezwarunkowe prawo do odroczenia spłaty zobowiązania o co najmniej 12 miesięcy od dnia raportowego.

W przypadku zmodyfikowanych kredytów MSSF 9 wymaga, aby zysk lub stratę obliczyć jako różnicę między pierwotnymi umownymi przepływami pieniężnymi a zmodyfikowanymi przepływami pieniężnymi zdyskontowanymi według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

### Rezerwy

Rezerwy zgodnie z MRS 37 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.

Podstawą tworzenia rezerwy jest rzetelny szacunek dokonany przez Zarząd każdej Spółki z Grupy. Na każdy dzień raportowy Spółka weryfikuje zasadność i wysokość kwoty utworzonej rezerwy.

Utworzenie lub zwiększenie kwoty rezerwy zalicza się odpowiednio do kosztów podstawowej działalności operacyjnej, kosztów finansowych albo nakładów inwestycyjnych na nieruchomości lub zapasy, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Wykorzystanie rezerwy jest związane z powstaniem zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę, jest ono księgowane jako zmniejszenie rezerwy i zwiększenie zobowiązania. Rezerwa może być wykorzystana wyłącznie zgodnie z celem, na jaki była pierwotnie utworzona. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania

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

Przykładami rezerw są rezerwy tworzone na:

1. Udzielone gwarancje i poręczenia – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy jest analiza przebiegu wywiązywania się podmiotu, któremu udzielono gwarancji lub poręczenia ze zobowiązań objętych gwarancją lub poręczeniem, w przypadku złej kondycji podmiotu, któremu udzielono gwarancji lub poręczenia wysokość rezerwy będzie zależała od przewidywanej przez Spółkę możliwości spłaty zobowiązania przez ten podmiot; sam fakt udzielenia gwarancji i poręczenia nie jest podstawą utworzenia rezerwy, konieczne jest wtedy natomiast ujawnienie zobowiązania warunkowego;
2. Skutki toczącego się postępowania sądowego – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy może być przebieg postępowania sądowego lub opinie prawników; ustalając kwotę rezerwy, należy wziąć pod uwagę nie tylko kwotę roszczenia określoną w pozwie, ale również koszty postępowania sądowego;
3. Przewidywane straty z podpisanych umów.

### Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

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

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwa nieoprocentowanego zobowiązania to jego zdyskontowana kwota spłaty. Jeżeli termin wymagalności zobowiązania jest krótszy niż jeden rok, pomija się dyskontowanie.

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

Pozostałe zobowiązania obejmują w szczególności kaucje od najemców (jako zabezpieczenia umów najmu), kaucje od generalnych wykonawców (kaucje należytego wykonania umowy oraz kaucje za brak gwarancji dobrego wykonania umowy), zobowiązania z tytułu podatków i zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych.

### Przychody z działalności operacyjnej

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

Do przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza:

- **przychody z wynajmu nieruchomości** biurowych i handlowych, w tym również odszkodowania otrzymane od najemców z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu, w tym opłaty na pokrycie kosztów związanych z użytkowaniem nieruchomości oraz usług świadczonych przez spółki z Grupy w związku z umowami najmu,
- **zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych,**
- **przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami i portfelem inwestycyjnym.**

Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu, co oznacza, że zmiany stawek czynszu w okresie najmu (wakacje czynszowe) są ujmowane memoriałowo.

Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług oraz ewentualne rabaty.

Przychody ze sprzedaży ujmuje się w księgach, w momencie gdy są one, zgodnie z zawartymi umowami najmu, należne. W przypadku sprzedaży domów lub mieszkań przyjmuje się, że przychód jest uzyskany w momencie:

- zapłaty całości ceny lub
- przekazania nabywcy wszystkich ryzyk i korzyści wynikających z władztwa nad przedmiotem transakcji, co najczęściej następuje w momencie podpisania aktu notarialnego albo protokołu zdawczo-odbiorczego.

Grupa przeprowadziła analizę agent vs. principal dla service charge i uznała, że Grupa jest pryncypałem i może rozpoznawać przychody w szyku rozwartym.

### Koszty działalności operacyjnej

Do kosztów działalności operacyjnej Grupa zalicza:

- **koszty funkcjonowania nieruchomości** biurowych i handlowych oraz koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami, tj. przede wszystkim następujące

pozycje: koszty mediów i pozostałe materiały; sprzątanie i ochrona; koszty zarządzania nieruchomościami i obsługi technicznej; opłaty na rzecz wspólnot i spółdzielni; podatki od nieruchomości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów; koszty ubezpieczenia, a także koszty wynagrodzeń pracowników obsługujących nieruchomości z wyłączeniem kosztów refakturowanych na najemców;

- **koszty funkcjonowania spółek celowych**, które obejmują koszty wynagrodzeń, oraz koszty administracyjne związane z funkcjonowaniem spółek celowych jako podmiotów gospodarczych, jak również inne koszty operacyjne nie dotyczące nieruchomości;
- **koszty ogólnego zarządu** obejmujące koszty wynagrodzeń, oraz koszty administracyjne spółki dominującej Capital Park S.A. oraz podmiotu świadczącego usługi wsparcia operacyjnego dla innych podmiotów z Grupy, tj. CP Management Sp. z o.o. takie jak: koszty konsultantów, wydatki biurowe, koszty prawne, prowizje, amortyzację rzeczowych aktywów trwałych, jak również koszty innych spółek Grupy nieposiadających nieruchomości;
- **koszty remontów i napraw nieruchomości;**
- **koszty sprzedaży;**
- **koszty wyceny programu motywacyjnego dla uprawnionych osób;**

Pozostałe pozycje w skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów prezentowane w działalności operacyjnej:

- **Zyski/straty z wyceny nieruchomości** inwestycyjnych oraz odpisy aktualizujące wartość zapasów obejmujące przede wszystkim zyski i straty z tytułu aktualizacji wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, które odzwierciedlają zmiany wartości godziwych tych nieruchomości w danym okresie;
- **Udział w zyskach/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności** obejmuje część zysków albo strat jakie w danym roku obrotowych uzyskały/poniosły jednostki wyceniane metodą praw własności;
- **Ustalanie zysku operacyjnego netto z działalności podstawowej**

**Zysk operacyjny netto** wyznaczany jest jako przychody z wynajmu gotowych nieruchomości pomniejszone o koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami.

**Zysk z działalności operacyjnej** wyznaczany jest jako *Zysk operacyjny netto* powiększony o pozycje innych przychodów operacyjnych, oraz pomniejszony o pozycje innych kosztów operacyjnych.

Wyniki Grupy zależą w dużym stopniu od zmian cen na rynkach nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki: wysokość czynszów, obciążenie nieruchomości, zmiany stóp kapitalizacji, zmiany stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

### Przychody i koszty finansowe

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

Pozycja innych przychodów oraz kosztów finansowych obejmuje głównie zrealizowane i niezrealizowane różnice kursowe powstające w związku ze spłatą oraz wyceną zobowiązań finansowych.

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

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

### Podatki dochodowe – podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych lub podlegających zwrotowi od organów podatkowych.

### Wypłata dywidend

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

### Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

Grupa prezentuje przepływy pieniężne w podziale na:

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

### Działalność operacyjna

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

- wpływy ze sprzedaży usług i refakturowania kosztów na najemców,
- zapłacone dostawy dóbr i usług,
- zapłacone i otrzymane podatki, w tym podatek dochodowy,
- zapłacone świadczenia pracownicze,
- wpływy z lokowania środków pieniężnych,
- inne wpływy i wydatki związane z podstawową działalnością Grupy.

### Działalność inwestycyjna

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

- wpływy i wydatki związane z przejęciem lub sprzedażą jednostek zależnych lub ich części,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty w jednostce zależnej, która została przejęta lub sprzedana,
- wpływy i wydatki związane z nabyciem i zbyciem środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, w tym również zaliczki,
- wpływy i wydatki związane z nabyciem i zbyciem inwestycji w nieruchomości, w tym również zaliczki,
- wpływy i wydatki związane z nabyciem i zbyciem inwestycji mieszkaniowych, w tym również zaliczki,



- środki pieniężne otrzymane i zapłacone z tytułu realizacji instrumentów finansowych, chyba że realizacja takiego instrumentu jest ściśle związana z działalnością operacyjną lub finansową,
- wpływy odsetek od udzielonych pożyczek.

#### Działalność finansowa

Przepływy pieniężne z działalności finansowej prezentują wpływy i wydatki związane z finansowaniem działalności Grupy, których celem jest możliwość oszacowania roszczeń przyszłych przepływów pieniężnych podmiotów

### 7.5. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 – Śródroczna sprawozdawczość finansowa.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE i obowiązujące na 30 września 2019 r.

Porównawcze dane finansowe za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2018 r. oraz 9 miesięcy kończący się 30 września 2018 r. zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Sporządzając niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupa Kapitałowa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018.

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym weszły w życie nowe standardy, które zostały przez Grupę zastosowane po raz pierwszy i wymagały zmiany zasad rachunkowości:

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

dostarczających Grupie kapitał. Są to w szczególności takie pozycje jak:

- wpływy z tytułu emisji akcji lub innych instrumentów finansowych,
- środki pieniężne zapłacone akcjonariuszom z tytułu ich udziału w zysku i kapitale własnym,
- wpływy i wydatki z tytułu zaciągniętych i spłaconych kredytów, pożyczek, wyemitowanych obligacji i innych papierów wartościowych,
- wydatki z tytułu leasingu, w tym opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

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

Grupa zastosowała MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Wdrożenie MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. wywarło istotny wpływ

na niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Ujawnienia znajdują się w nocie 33.

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

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

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

stosują MSSF 9. Dodatkowo, Rada opublikowała również przykład ilustrujący zastosowanie wymogów MSSF 9 i MSR 28 do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu.

Grupa zastosowała powyższe zmiany do MSR 28 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian. Na dzień raportowy wszystkie inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wyceniane są metodą praw własności.

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

Grupa zastosowała powyższe zmiany do KIMS 23 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

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

Grupa zastosowała powyższe zmiany do MSSF 9 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

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

W niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

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

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

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

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

**MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć.** W wyniku zmiany do MSSF 3 zmodyfikowana została definicja „przedsięwzięcia”. Aktualnie wprowadzona definicja została zawężona i prawdopodobnie spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów. Zmiany do MSSF 3 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

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

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

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

**MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe.** Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy (z 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie), do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla poprawienia porównywalności z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot, zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu w sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów.

Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.

**Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami.** Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa

niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business).

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

Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

## 7.6. WALUTA FUNKcjONALNA I WALUTA PREZENTACJI

Pozycje zawarte w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Grupa prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w tysiącach złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

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

## 7.7. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga dokonania przez Zarząd jednostki dominującej określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości i sposób prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Większość szacunków oparta jest na analizach sytuacji rynkowej oraz przepisów prawnych i podatkowych funkcjonujących w danym okresie obrotowym. Jakkolwiek przyjęte

założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych, w szczególności w przypadku zmiany otoczenia rynkowego, prawnego czy podatkowego. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji a zmiana z nich wynikająca ujęta jest w okresie, w którym jej dokonano lub w okresach bieżących i przyszłych, jeżeli zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego jak i przyszłego.

## 7.8. ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU

### Ujmowanie nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej

Klasyfikacji nabywanych nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się w momencie początkowego ujęcia tych pozycji w księgach na podstawie decyzji Zarządu Grupy, która odzwierciedla założenia co do sposobu wykorzystywania danej nieruchomości. Grupa ujmuje w swoich

księgach nieruchomość inwestycyjną jeśli jest prawdopodobne uzyskanie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z tą nieruchomością i można wiarygodnie wycenić cenę nabycia lub koszt wytworzenia.

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień raportowy. Wartość godziwa to cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za

przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny. 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.

Dla ustalenia wartości godziwej nieruchomości niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednie dla wyceny wartości danej nieruchomości. Sposób ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych został przedstawiony w Nocie 2.

Niezależnie od profesjonalnego charakteru metodologii wycen nieruchomości inwestycyjnych, jak w każdym tego

typu przypadku, przyjęte założenia są w znaczącym stopniu subiektywne, ponieważ odnoszą się do zdarzeń przyszłych, a więc niepewnych. Zarząd Grupy dąży do ustalenia wartości nieruchomości kierując się zasadą ostrożności, co oznacza, że spośród wielu danych przyjmowanych do wyceny eliminuje się zarówno te najbardziej pesymistyczne jak i te najbardziej optymistyczne.

Zarząd ściśle monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy. Nieruchomości inwestycyjne są wrażliwe na wiele

elementów, w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w EURO. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości. Istotnym elementem, który wpływa na wynik finansowy okresu, jest zmiana aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, związanego z różnicami przejściowymi między wartością bilansową a podatkową nieruchomości inwestycyjnych.

## 7.9. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W OKRESIE 9 MIESIĘCY 2019 ROKU

*Utrata kontroli nad jednostkami zależnymi* – ujawnienia w nocy 29.

*Zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy* – ujawnienia w nocy 31.

*Sprzedaż jednostki zależnej* – ujawnienia w nocy 30.

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

*Utrata kontroli nad jednostkami zależnymi* – ujawnienia w nocy 29.

*Zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy* – ujawnienia w nocy 31.

*Sprzedaż jednostki zależnej* – ujawnienia w nocy 30.

## 7.11. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Działalność Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

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

W okresie 9 miesięcy 2019 r. Grupa wykupiła obligacje serii H-I o wartości 15 000 tys. PLN. W okresie 9 miesięcy 2019 r. Grupa nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

## 7.13. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

Emitent (jednostka dominująca) nie wypłaciła, ani nie zadeklarowała dywidendy w okresie 9 miesięcy 2019 r.

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

## 7.15. SPRAWY SĄDOWE

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

podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Capital Park, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy kapitałowej Capital Park.

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

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

**7.17. WSKAZANIA CZYNNIKÓW, KTÓRE ZDANIEM GRUPY BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU****Zmiany kursu EUR/PLN**

Zmiany wartości EURO w odniesieniu do złotego mają istotny wpływ na zysk/stratę z aktualizacji wartości nieruchomości i na wyniki finansowe Grupy. Większość nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniana i finansowana w EURO, ponieważ aktywa te są aktualizowane według kursu waluty na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wycena z tytułu zmiany kursu walutowego istotnie wpływa na wynik finansowy okresu sprawozdawczego.

## 8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Nota 1. SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa wyodrębnia 4 zaprezentowane poniżej segmenty sprawozdawcze. Segmenty reprezentują nieruchomości inwestycyjne na innym cyklu procesu inwestycyjnego. Wyodrębniając segmenty operacyjne Zarząd jednostki dominującej wziął pod uwagę zgodnie z MSSF 8 dwa istotne czynniki: pomoc użytkownikom jej sprawozdań finansowych w ocenie rodzaju i skutków finansowych działań gospodarczych, w które jest zaangażowana, oraz środowiska gospodarczego, w którym prowadzi działalność oraz system raportowania zarządczego ustalony w ramach Grupy.

Obecnie działalność Grupy podzielona jest na: (i) Segment Inwestycji ukończonych, to znaczy takich, które są funkcjonującymi nieruchomościami i przynoszą stabilny dochód, (ii) Segment Inwestycji w budowie, czyli inwestycje bądź to na etapie budowy bądź na etapie przygotowania do budowy, (iii) Segment pozostałych inwestycji, w którym zgrupowane są nieruchomości, które nie stanowią podstawowej działalności Grupy oraz (iv) Aktywa dostępne

do sprzedaży, które zgodnie z MSSF 5 zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w tej linii.

Zarząd analizuje segmenty operacyjne według poniższych ogólnych zasad:

- przy inwestycjach zakończonych w oparciu o NOI oraz możliwość generowania nadwyżek finansowych,
- przy inwestycjach w budowie w oparciu w wskaźniki opłacalności realizacji projektu, wynikające z możliwej do uzyskania marży po zakończeniu realizacji budowy,
- inwestycje pozostałe są to projekty nie stanowiące głównego biznesu z punktu widzenia strategii Grupy,
- aktywa dostępne do sprzedaży są to projekty z zamiarem sprzedaży w okresie do 12 miesięcy.

#### Segment inwestycji ukończonych

Spółka	Inwestycja
Diamante Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis à Vis, Łódź
Oberhausen Sp. z o.o.	Galeria Zaspą, Gdańsk
Aspire Investments Sp. z o.o.	KEN, Warszawa
Alferno Investments Sp. z o.o.	Belgradzka, Warszawa
Sander Investments Sp. z o.o.	Rubinowy Dom, Bydgoszcz
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Hampton by Hilton Old Town Gdańsk

#### Segment inwestycji w budowie

Spółka	Inwestycja
ArtN Sp. z o. o.	Fabryka Norblina, Warszawa

#### Segment pozostałych inwestycji

Spółka	Inwestycja
CP Management Sp. z o.o.	Kościuszki, Łódź
CP Management Sp. z o.o.	Słomińskiego, Gdańsk
Emir 30 Sp. z o.o.	Unieście

#### Segment aktywów dostępnych do sprzedaży

Spółka	Inwestycja
Dakota Investments Sp. z o. o.	Eurocentrum – budynki Alfa, Beta Gamma i Delta, Warszawa
Hazel Investments Sp. z o. o.	Royal Wilanów, Warszawa
CP Retail SPV 2 Sp. z o.o.	Eurocentrum Hotel i Rezydencje, Warszawa

## Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 9 miesięcy 2019 roku

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe inwestycje	Aktywa dostępne do sprzedaży	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości	212 563	597 471	9 120	1 484 333	-	<b>2 303 487</b>
Zobowiązania oprocentowane	133 233	73 787	-	762 070	264 438	<b>1 233 528</b>
Aktywa razem	223 146	592 442	21 621	1 512 287	180 804	<b>2 530 300</b>
Zobowiązania razem	139 051	133 655	3 864	856 146	329 794	<b>1 462 510</b>
Przychody z tytułu najmu	12 294	-	1 707	81 918	-	<b>95 919</b>
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	<i>11 534</i>	<i>-</i>	<i>1 707</i>	<i>83 921</i>	<i>-</i>	<b><i>97 162</i></b>
<i>Obowiązek świadczenia spełniany jednorazowo/w określonym momencie</i>	<i>760</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>(2 003)</i>	<i>-</i>	<b><i>(1 243)</i></b>
Koszty dotyczące nieruchomości	(2 944)	-	(459)	(21 189)	-	<b>(24 592)</b>
Wynik operacyjny netto	9 351	-	1 249	60 727	-	<b>71 327</b>
Pozostałe przychody	23	-	-	115	2 346	<b>2 484</b>
Pozostałe koszty	(630)	(883)	(49)	(4 020)	(18 431)	<b>(24 013)</b>
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-	-	5 167	<b>5 167</b>
Zyski/straty ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-	-	-	3 960	<b>3 960</b>
Zyski/straty z utraty kontroli na jednostkami zależnymi	-	-	-	-	4 442	<b>4 442</b>
Wynik operacyjny	8 744	(883)	1 198	56 822	(2 516)	<b>63 365</b>
Przychody finansowe/koszty finansowe	(11 616)	(31 403)	-	(44 642)	10 346	<b>(77 315)</b>
Wynik działalności operacyjnej	(2 872)	(32 286)	1 198	12 180	7 830	<b>(13 950)</b>
Aktualizacja wartości nieruchomości	1 322	76 886	-	56 720	-	<b>134 928</b>
Wynik przed opodatkowaniem	(1 550)	44 600	1 198	68 900	7 830	<b>120 978</b>
Podatek dochodowy	(761)	(7 547)	-	(20 355)	(2 321)	<b>(30 984)</b>

## Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 2018 rok

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe inwestycje	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości	1 857 763	471 490	30 905	-	<b>2 360 158</b>
Zobowiązania oprocentowane	1 082 866	-	-	247 835	<b>1 330 701</b>
Aktywa razem	1 948 382	490 970	44 846	82 893	<b>2 569 908</b>
Zobowiązania razem	1 166 411	43 239	5 643	264 834	<b>1 480 127</b>
Przychody z tytułu najmu	144 337	-	1 499	-	<b>145 836</b>
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	<i>144 950</i>	<i>-</i>	<i>1 499</i>	<i>-</i>	<b><i>146 449</i></b>
<i>Obowiązek świadczenia spełniany jednorazowo/w określonym momencie</i>	<i>(613)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<b><i>(613)</i></b>
Koszty dotyczące nieruchomości	(36 938)	-	(319)	-	<b>(37 256)</b>

Wynik operacyjny netto	107 399	-	1 180	-	<b>108 580</b>
Pozostałe przychody	375	-	12	2 223	<b>2 610</b>
Pozostałe koszty	(9 602)	(1 514)	(163)	(10 133)	<b>(21 413)</b>
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-	2 977	<b>2 977</b>
Wynik operacyjny	98 172	(1 514)	1 029	(4 934)	<b>92 753</b>
Przychody finansowe/koszty finansowe	(55 616)	(533)	-	(19 259)	<b>(75 408)</b>
Wynik działalności operacyjnej	63 244	(2 047)	1 029	(24 193)	<b>17 346</b>
Aktualizacja wartości nieruchomości	40 780	38 465	(47)	-	<b>79 198</b>
Wynik przed opodatkowaniem	83 337	36 419	981	(24 193)	<b>96 544</b>
Podatek dochodowy	(2 719)	(6 152)	(342)	3 748	<b>(5 466)</b>

#### Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 9 miesięcy 2018 roku

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe inwestycje	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości	1 860 675	428 315	30 983	-	<b>2 319 973</b>
Zobowiązania oprocentowane	1 123 644	-	-	225 250	<b>1 348 894</b>
Przychody z tytułu najmu	105 942	7	913	-	<b>106 862</b>
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	<i>106 199</i>	<i>7</i>	<i>913</i>	<i>-</i>	<b><i>107 119</i></b>
<i>Obowiązek świadczenia spełniany jednorazowo/w określonym momencie</i>	<i>(257)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<b><i>(257)</i></b>
Koszty dotyczące nieruchomości	(27 079)	(6)	(471)	-	<b>(27 556)</b>
Wynik operacyjny netto	78 863	1	442	-	<b>79 306</b>
Pozostałe przychody	-	-	-	1 320	<b>1 320</b>
Pozostałe koszty	-	-	-	(12 859)	<b>(12 859)</b>
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-	995	<b>995</b>
Wynik operacyjny	78 863	1	442	(10 544)	<b>68 762</b>
Przychody finansowe/koszty finansowe	(19 290)	-	-	(33 988)	<b>(53 278)</b>
Wynik działalności operacyjnej	59 573	1	442	(44 532)	<b>(15 484)</b>
Aktualizacja wartości nieruchomości	49 426	17 512	30	-	<b>66 968</b>
Wynik przed opodatkowaniem	108 999	17 513	472	(66 662)	<b>82 452</b>

W okresie 9 miesięcy 2019 r. nie wystąpiły transakcje pomiędzy segmentami operacyjnymi. Wszystkie aktywa i

zobowiązania w ramach segmentów operacyjnych są zlokalizowane na terytorium Polski.

#### Nota 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się nieruchomości, co do których Grupa posiada tytuł własności, współwłasności lub prawo wieczystego użytkowania. Zgodnie z MSR 40 – „Nieruchomości inwestycyjne” wszystkie nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej.

Na potrzeby podatku dochodowego od osób prawnych spółki zależne amortyzują wartość nieruchomości inwestycyjnych, zgodnie z zasadami dotyczącymi środków trwałych w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Amortyzacja podatkowa ma charakter pozabilansowy.



Zarząd ściśle monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy. Nieruchomości inwestycyjne są wrażliwe na wiele elementów w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w EURO. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się

bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości.

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 30.09.2019	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Inwestycje ukończone	6	26%	212 563	1 857 763	1 860 675
<i>w tym w strukturach FIZ</i>	-	-	-	311 909	325 600
Inwestycje w budowie	1	73%	597 471	471 490	428 315
Pozostałe inwestycje	3	1%	9 120	30 905	30 983
<b>Razem</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>	<b>819 154</b>	<b>2 360 158</b>	<b>2 319 973</b>
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			780 278	2 360 158	2 319 973
<i>Wdrożenie MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>			38 876	-	-

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>2 360 158</b>	<b>2 174 397</b>	<b>2 174 397</b>
<b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>	<b>277 238</b>	<b>185 781</b>	<b>145 596</b>
nabycie nieruchomości	-	-	-
aktywowanie późniejszych nakładów <sup>1</sup>	92 777	106 583	78 628
<i>- tym aktywowane koszty finansowania</i>	11 967	16 998	13 692
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	134 928	79 198	66 968
MSSF 16 – kapitalizacja prawa użytkowania wieczystego	49 533	-	-
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	<b>(1 818 242)</b>	<b>(20)</b>	<b>(20)</b>
zbycie nieruchomości	-	(20)	(20)
przekwalifikowanie do aktywów dostępnych do sprzedaży	(1 484 333)	-	-
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	-	-	-
utrata kontroli w jednostkach zależnych <sup>2</sup>	(333 909)	-	-
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]</b>	<b>819 154</b>	<b>2 360 158</b>	<b>2 319 973</b>
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]</b>	<b>187 295</b>	<b>548 874</b>	<b>543 141</b>

<sup>1</sup> Na aktywowane nakłady składają się w głównej mierze: koszty budowlane, koszty architektów, usługi doradcze, koszty finansowania (odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, prowizje), koszty prawne oraz koszty usług pomocniczych, jakimi podmiot z Grupy CP Management Sp. z o. o. obciąża spółki celowe. <sup>2</sup> Ujawnienie w nocy 31.

### Ujawnienia zgodnie z MSSF 13 (w oparciu o istotne dane nieobserwowalne Poziom 3)

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd jednostki dominującej przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2018 r. oraz na 31 grudnia 2017 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Wynika to z faktu, że nie stwierdzono bieżących transakcji o podobnych warunkach, a do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęto liczne założenia, które w istotny sposób wpłynęły na ustalenie wartości godziwej.

Dla ustalenia wartości godziwej nieruchomości niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednie dla wyceny wartości danej nieruchomości. Są to:

*Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną*

W metodzie tej stosuje się dwie techniki: dyskontowania strumieni pieniężnych oraz kapitalizacji prostej. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości o zakończonym procesie inwestycyjnym i przeznaczeniu komercyjnym. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w przyjętym okresie prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości.

Prognoza strumieni dochodów dla okresu obowiązywania umów najmu dokonywana jest w oparciu o parametry istniejących umów najmu. Prognoza strumieni dochodów dla okresu po zakończeniu obecnych umów najmu przygotowana jest w oparciu o parametry rynkowe, to znaczy rynkowy czynsz najmu możliwy do uzyskania, straty w dochodzie spowodowane rynkowymi okresami poszukiwania najemcy a także okresami wakacji czynszowych oraz ewentualnymi nakładami na wykończenie powierzchni najemców. Prognoza strumieni dochodów w całym okresie prognozy uwzględnia ewentualne straty związane z niepełną przenaszalnością kosztów operacyjnych nieruchomości – to znaczy wpływy z tytułu czynszu zostają pomniejszone o część kosztów operacyjnych pokrywanych przez właściciela

nieruchomości. Wszystkie wymienione parametry rynkowe są określane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych i wynikają z aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych. Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji.

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 26% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy (82% przy uwzględnieniu projektów nieruchomościowych prezentowanych jako aktywa dostępne do sprzedaży).

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	Obłożenie	Docelowy NOI Yield**** (w tys. PLN)*	Yield****	Nakłady do poniesienia po 30.09.2019 (w tys. PLN)	Wartość księgową (w tys. PLN)**	Wartość docelowa (w tys. PLN)
Eurocentrum - Beta, Gamma*****	Warszawa	zakończony	45	96%	31 681	6,25%	4 049	498 687	506 900
Eurocentrum – Delta*****	Warszawa	zakończony	27	99%	20 529	6,25%	7 096	325 547	328 457
Eurocentrum Alfa*****	Warszawa	zakończony	14	90%	9 287	7,75%	952	117 418	119 837
Royal Wilanów*****	Warszawa	zakończony	37	97%	29 253	6,50%	1 882	446 534	450 043
Galeria Zasp	Gdańsk	zakończony	9	93%	5 152	7,75%	386	65 604	66 479
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	zakończony	7	100%	5 544	8,50%** *	-	65 219	65 219
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	55%	2 760	8,00%	-	34 503	34 503
Warszawa, Belgradzka	Warszawa	zakończony	3	63%	1 998	7,25%	-	27 554	27 554
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	100%	374	7,25%	-	5 161	5 161
Bydgoszcz, Krasieńskiego	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	<1	7,25%	-	962	962

\* NOI – docelowy średni roczny zysk operacyjny netto, przyjęty w raportach z wyceny nieruchomości

\*\* Wartość księgową nieruchomości nie obejmuje korekty MSSF 16 tytułem użytkowania wieczystego gruntów

\*\*\* W związku z zawartą warunkową umową sprzedaży udziałów CP Gdańsk Sp. z o.o. wycena nieruchomości została przeprowadzona w oparciu o zapisy umowne

\*\*\*\* Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla kluczowych projektów kształtuje się następująco: Eurocentrum Beta i Gamma: 7,20%, Delta: 7,20%, Alfa: 9,80%, Royal Wilanów. 7,10%

\*\*\*\*\* Projekty nieruchomościowe prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa dostępne do sprzedaży

#### Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową

Najczęściej stosowana przy wycenie wartości nieruchomości w trakcie budowy, uwzględniająca jej wartość docelową (oszacowaną w podejściu dochodowym lub porównawczym), pomniejszoną o wielkość nakładów inwestycyjnych pozostających do poniesienia na dany dzień wyceny. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości z rozpoczętym lecz niezakończonym procesem inwestycyjnym tj.: obiekty o przeznaczeniu komercyjnym, biurowym oraz mieszanym komercyjno-biurowym. Wartość docelową, tj. po

zrealizowaniu rozwoju, określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 73% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy (28% przy uwzględnieniu projektów nieruchomościowych prezentowanych jako aktywa dostępne do sprzedaży).

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	Pre-let 30.09.2019	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Yield**	Nakłady do poniesienia po 30.09.2019	Wartość księgową (w tys. PLN)
Fabryka Norblina	Warszawa	w budowie	67	37%	66 466	5,10%	596 075	572 154

\* NOI – docelowy średni roczny zysk operacyjny netto, przyjęty w raportach z wyceny nieruchomości

\*\* Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla projektu Fabryka Norblina wynosi 5,26%.

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami

Stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych. Do wyceny tych nieruchomości analizuje się nieruchomości o podobnych atrybutach, które są przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku, znane są cechy nieruchomości od których uzależniana jest cena zakupu oraz warunki przeprowadzonych transakcji. Ze względu na małą liczbę oraz dużą rozbieżność cenową transakcji nieruchomościami porównawczymi, przy wycenie

nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami. W ten sposób Grupa wycenia głównie nieruchomości niezabudowane lub zabudowane o nieokreślonym przeznaczeniu, na których nie dokonywano nakładów inwestycyjnych oraz lokale mieszkalne przeznaczone do odsprzedaży.

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 1% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

### Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Wilanów Investments	39 523	33 720	28 709
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	22 107	20 456	19 067
<b>Razem</b>	<b>61 630</b>	<b>54 176</b>	<b>47 776</b>

Grupa prezentuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową tych wspólnych przedsięwzięć składają się wartość udziałów w tych jednostkach jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.

Grupa prezentuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach w wartości netto, to znaczy pomniejszone o zobowiązania z tytułu udziału w tych przedsięwzięciach, które odpowiadają oszacowanym przyszłym przepływom pieniężnym z tytułu pokrycia strat we wspólnych przedsięwzięciach.

7 maja 2018 r. SO SPV 50 Sp. z o.o. otrzymała negatywną decyzję Naczelnika Świątokrzyskiego Urzędu Celno-Skarbowego w siedzibą w Kielcach dotyczącą transakcji przeprowadzonej przez SO SPV 50 Sp. z o.o. z partnerem biznesowym w 2015 r. Decyzja nie obliuguje Spółki do płatności zobowiązania podatkowego. Postępowanie zostało przesunięte do Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie. Na dzień raportowy Zarząd SO SPV 50 Sp. z o.o. zadecydował o nie tworzeniu rezerwy. Całkowita ekspozycja na wyniki Grupy wynosi na dzień raportowy 5 311 tys. PLN. Zarząd SO SPV 50 Sp. z o.o. stale monitoruje sytuację.

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

	Grupa Wilanów Investments	SO SPV 50
Spółki współkontrolowane	Wilanów Investments S. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu oraz jej jednostki zależne: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o.	SO SPV 50 Sp. z o.o.
Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie	50 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Wilanów Investments S. à r.l. (bezpośrednio) 60 % udziałów w kapitale zakładowym spółki oraz w spółkach Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 66 % zysku/stracie udziałów w zysku/stracie	
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 r. Porozumienie zawarte 3 lutego 2016 roku z z Real Management Sp. z o.o. Celem Galaxy Sp. z o.o. Celem porozumienia jest rekonicjalizacja, budowa, sprzedaż oraz przebudowa,	

zarządzanie nieruchomościami rezydującymi oraz zarządzanie centrum mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu. Wilanowa.

#### Nota 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN	13 432	-	-
Certyfikaty inwestycyjne REIA II FIZ AN	9 408	-	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	26	695	1 580
<b>Razem</b>	<b>22 866</b>	<b>695</b>	<b>1 580</b>

W pozycji pozostałych aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa prezentuje instrument finansowy (CAP) związany z kredytem w Bank of China zawartym w 2016 r.

Grupa zawarła umowę na instrument zabezpieczający (CAP), który zabezpiecza wysokość stopy procentowej do maksymalnego

poziomu 0,35%. Dodatkowo umowa kredytowa zawiera ograniczenie stopy procentowej na poziomie nie niższym niż 0,0%. Dodatkowo Grupa w pozycji pozostałych aktywów finansowych zaprezentowała instrument finansowy CAP związany z kredytem w PEKAO S.A. zawartym w 2019 r. i przeznaczonym na inwestycję zlokalizowaną w Warszawie przy ulicy Żelaznej.

#### Nota 5. POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Udzielona odroczone płatność	5 000	-	-
<b>Razem</b>	<b>5 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Kwota 5 000 tys. PLN obejmuje odroczone długoterminową płatność w związku ze sprzedażą struktury Ipopema 141 FIZ AN. Kwota 5 000 tys. PLN zostanie powiększona o odsetki w wysokości 8% naliczane od pierwszego dnia następującego

po upływie roku od dnia zawarcia umowy do dnia zapłaty i zostanie zapłacona w terminie 2 lat od zawarcia umowy. Zarząd jednostki dominującej oświadcza brak utraty wartości ww. aktywa.

#### Nota 6. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Rzeczowe aktywa trwałe	547	573	635
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	718	424	795
Wartości niematerialne	200	466	470
Należności długoterminowe	521	526	435
<b>Razem</b>	<b>1 986</b>	<b>1 989</b>	<b>2 335</b>

Na rzeczowe aktywa trwałe będące w posiadaniu Grupy składają się przede wszystkim inwestycje w obcych środkach trwałych w siedzibie Grupy. W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała rzeczowe aktywa trwałe w grupach: budynki i budowle maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe. Grupa nie tworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych. Wszystkie rzeczowe aktywa trwałe są własnością spółek z Grupy i nie występują ograniczenia w dysponowaniu rzeczowymi aktywami trwałymi. W długoterminowe rozliczenia międzyokresowe Grupa prezentuje długoterminowe przedpłaty oraz gwarancje dobrego wykonania umowy. W pozycji należności

długoterminowych Grupa prezentuje długoterminowe kaucje.

W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała wartości niematerialne w grupach: programowanie komputerowe, czyli system służący do obsługi księgowości i zarządzania nieruchomościami. Grupa nie utworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości niematerialnych.

## Nota 7. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Należności publiczno-prawne	13 889	7 938	7 336
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 525	8 603	8 627
Pozostałe należności	382	699	514
Memoriałowa korekta okresów bezczynszowych	(1 856)	(612)	(258)
<b>Razem</b>	<b>14 940</b>	<b>16 628</b>	<b>16 219</b>

W należnościach publiczno-prawnych Grupa prezentuje przede wszystkim należności z tytułu podatku od towarów i usług, które spółki z Grupy odzyskują na bieżąco w toku prowadzonej działalności inwestycyjnej. Krótkoterminowe

rozliczenia międzyokresowe obejmują podatki od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowania gruntu.

## Nota 8. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Należności handlowe brutto	13 523	25 945	26 830
Odpisy aktualizujące	(5 063)	(9 843)	(12 468)
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>8 460</b>	<b>16 102</b>	<b>14 362</b>

Grupa nie posiada istotnych należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej.

## Nota 9. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Udzielone pożyczki krótkoterminowe*	6 225	6 477	6 671
<b>Razem</b>	<b>6 225</b>	<b>6 477</b>	<b>6 671</b>

\* pożyczki udzielone na nabycie nieruchomości w Krynicy

Pożyczka udzielona na nabycie nieruchomości w Krynicy nie jest zabezpieczona. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6% w skali roku.

Zarząd jednostki dominującej oświadcza brak utraty wartości ww. pożyczki.

## Nota 10. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	3	-	-
<b>Razem</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Nota 11. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Środki na rachunkach bankowych	44 822	63 788	135 140
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	57 788	46 550	17 901
<b>Razem</b>	<b>102 610</b>	<b>110 338</b>	<b>153 041</b>

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 30 września 2019 r. wynosiły one 33 350 tys. PLN (odpowiednio na 31 grudnia 2018 r. 45 872 tys. PLN, na 30 września 2018 r. 47 641 tys. PLN). Środki te są ulokowane

na rachunkach technicznych banku z tytułu uruchomionych, lecz jeszcze niewydatkowanych środków z kredytu jak również na rachunkach zablokowanych na zabezpieczenie spłaty kredytów, jakie posiadają spółki z Grupy.

## Nota 12. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień raportowy przedstawia się następująco:

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

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

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

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

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

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

AKCJONARIUSZ	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Townsend Holding BV	71 500 438	66,00%	71 500 438	66,00%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Jan Motz	2 728 911	2,52%	2 728 911	2,52%

Marcin Juszczyk	926 479	0,86%	926 479	0,86%
Kinga Nowakowska	343 346	0,32%	343 346	0,32%
Metlife OFE	13 138 825	12,13%	13 138 825	12,13%
Pozostali	12 643 006	11,66%	12 643 006	11,66%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Kapitał wynikający ze zmian w strukturze Grupy	(3 423)	(3 423)	(3 423)
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla uprawnionych osób	16 178	14 014	11 706
Pozostały kapitał rezerwowy (utworzony z zysków zatrzymanych)	60 665	60 665	60 665
<b>Razem</b>	<b>73 420</b>	<b>71 256</b>	<b>68 948</b>

Poniższa tabela przedstawia kapitał przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli na dzień raportowy:

ZMIANA STANU KAPITAŁU PRZYPADAJĄCEGO NA UDZIAŁOWCÓW NIESPRAWUJĄCYCH KONTROLI	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
<b>Na początek okresu</b>	<b>114 904</b>	<b>114 918</b>	<b>114 918</b>
Nabycie/zbycie certyfikatów	-	350	350
Dywidendy wypłacone inwestorom	-	(4 608)	(4 608)
Udział w wyniku jednostek zależnych	-	5 739	4 015
Nabycie własnych certyfikatów	-	(1 197)	(1 197)
Umorzenie certyfikatów	-	(263)	(265)
Pozostałe	-	(36)	(33)
Utrata kontroli w jednostkach zależnych	(114 904)	-	-
<b>Na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>114 904</b>	<b>113 180</b>

### Nota 13. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Grupa wycenia kredyty bankowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSSF 9), co oznacza, że wartość zobowiązania wynika z planowanych

przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Kredyty bankowe	1 000 333	1 120 230	1 140 764
Zobowiązania leasingowe*	49 533	-	-
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)**	33 840	5 318	4 194
<b>Razem</b>	<b>1 083 706</b>	<b>1 125 548</b>	<b>1 144 958</b>
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	1 048 568	1 094 576	1 094 271
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	35 138	30 972	50 687

\* Ujawnienie użytkowania wieczystego zgodnie z MSSF 16

\*\* Instrumenty pochodne dotyczą zabezpieczeń Grupy przed zmianą stóp procentowych zaciągniętych przez Grupę zobowiązaniach i nie są przedmiotem obrotu

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Zobowiązania poniżej roku	35 138	30 972	50 687
Płatne od 1 roku do 3 lat	900 042	293 200	172 106
Płatne od 3 do 5 lat	49 248	744 486	864 571
Płatne powyżej 5 lat	99 278	56 890	57 594
<b>Razem</b>	<b>1 083 706</b>	<b>1 125 548</b>	<b>1 144 958</b>

## NAJISTOTNIEJSZE KREDYTY BANKOWE

Grupa współpracuje z większością banków działających w Polsce oraz kilkoma bankami zagranicznymi. Większość kredytów zaciągniętych przez spółki z Grupy to kredyty inwestycyjne lub budowlane. W umowach kredytowych spółki z Grupy zobowiązują się do utrzymania wybranych wskaźników finansowych na określonych poziomach. Najważniejsze z nich to: wskaźnik wartości kredytu do wartości nieruchomości (Loan-to-Value) oraz wskaźnik obsługi zadłużenia (Debt Service Coverage Ratio). Większość kredytów jest denominowana w euro i wyceniana na dzień raportowy. W związku z tym zmiany kursu EUR/PLN mają istotny wpływ na strukturę bilansową Grupy wyrażoną w PLN.

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

25 czerwca 2018 r. Capital Park S.A. podpisała z Getin Noble Bank S.A. umowę korporacyjnej linii kredytowej, zgodnie z którą został Spółce udostępniony kredyt w wysokości do 10 000 tys. EUR z przeznaczeniem na statutową działalność spółki. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada na 31 grudnia 2022 r. 19 kwietnia 2019 r. został zawarty aneks nr 2 zwiększający kredyt do wysokości 15 000 EUR.

Na dzień raportowy saldo kredytu wynosiło 15 000 tys. EUR.

### Umowa kredytu Bank of China (Luxembourg) S.A. Oddział w Polsce

22 września 2016 r. Dakota Investments Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bank of China (Luxembourg) S.A. Oddział w Polsce w kwocie 124 430 tys. EUR.

Kredyt udzielony przez Bank of China jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża banku. Termin spłaty kredytu przypada na 22 września 2022 r. Na dzień raportowy saldo zadłużenia wyniosło 116 964 tys. EUR.

Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (CAP), który zabezpiecza 70% zadłużenia do maksymalnego poziomu 0,35% kredytu. Dodatkowo umowa kredytowa zawiera ograniczenie stopy procentowej na poziomie nie niższym niż 0,0%.

### Umowa kredytu konsorcjalnego BNP Paribas Bank Polska S.A. / ING Bank Śląski S.A.

30 czerwca 2017 r. Hazel Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 62 500 tys. EUR z konsorcjum banków BNP Paribas Bank Polska S.A. i ING Bank Śląski S.A. (zaangażowanie każdego z banków wynosi po 50% udzielonej kwoty kredytu). Kredyt został zawarty w celu finansowania projektu Royal Wilanów. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej równej EURIBOR 3M + marża. Termin spłaty kredytu przypada na 30 czerwca 2022 roku.

Na dzień raportowy saldo zadłużenia wyniosło 57 930 tys. EUR.

Spółka zawarła także z każdym z banków umowy na instrument zabezpieczający stopę procentową (IRS) na poziomie 0,48%, które łącznie zabezpieczają 70% kwoty kredytu. Umowa kredytowa zawiera ograniczenie stopy procentowej na poziomie nie niższym niż 0,0% dla niezabezpieczonej kwoty kredytu (dla 30%).

### Umowa kredytowa z Bankiem Ochrony Środowiska S.A.

16 marca 2015 r. Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. podpisała z bankiem Bank Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu nieodnawialnego (budowlanego) na kwotę 49 650 tys. PLN oraz umowę kredytu odnawialnego (na VAT) na kwotę 3 000 tys. PLN z przeznaczeniem na realizację inwestycji Neptun House w Gdańsku. Oprocentowanie kredytów zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M + marża Banku.

28 czerwca 2018 r. kredyt budowlany został skonwertowany na kredyt inwestycyjny zgodnie z zawartą transakcją Forward. Kredyt jest oprocentowany w oparciu o EURIBOR 3M+marża.

Na dzień raportowy saldo zadłużenia kredytu inwestycyjnego wyniosło 11 546 tys. EUR.

### Umowa kredytu Alior Bank S.A.

24 października 2012 r. Diamante Investment Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Alior Bank S.A. umowy kredytowe, zgodnie z którymi zostały Spółce udostępnione kredyty w łącznej wysokości 32 366 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie budowy centrum handlowego w Łodzi oraz spłatę wcześniej zaciągniętego kredytu.

31 marca 2015 r. kredyt został skonwertowany na kredyt inwestycyjny w kwocie 6 961 tys. EUR. Oprocentowanie kredytu wynosi EURIBOR 3M + marża.

Na dzień raportowy saldo zadłużenia kredytu wyniosło 5 859 tys. EUR.

### Umowa kredytu Alior Bank S.A.

1 kwietnia 2015 r. Oberhausen Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Alior Bank SA umowę kredytową na zakup i finansowanie przebudowy nieruchomości o nazwie Galera Zaspą położonej w Gdańsku. Obiekt został ukończony w drugim kwartale 2016 r., kredyt budowlany został skonwertowany na kredyt inwestycyjny a bieżąca obsługa raty kapitałowo-odsetkowej rozpoczęła się 30 września 2016 r.

Na dzień raportowy saldo kredytu wynosiło 8 795 tys. EUR.

Oprocentowanie kredytu wynosi EURIBOR 3M+marża. Spółka zawarła także umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,03% , który zabezpiecza 75% salda kredytu. Umowa kredytowa zawiera ograniczenie stopy procentowej na poziomie nie niższym niż 0,0% dla niezabezpieczonej kwoty kredytu (dla 25%). Termin zapadalności kredytu przypada na 7 lipca 2021 r.



**Umowa kredytu Alior Bank S.A.**

13 września 2017 r. Alferno Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Alior Bank S.A. umowy kredytowe – kredyt inwestycyjny oraz kredyt VAT z przeznaczeniem na sfinansowanie zakupu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Belgradzkiej. Kredyt inwestycyjny został udzielony w kwocie 4 800 tys. EUR z przeznaczeniem na zapłatę ceny netto, sfinansowanie wydatków na wykończenie powierzchni dla najemców oraz obsługę kosztów odsetkowych obu kredytów w okresie karencji. Kredyt VAT w kwocie 5 520 tys. PLN został udzielony w celu pokrycia kwoty VAT od ceny zakupu. Kredyt inwestycyjny oprocentowany jest w oparciu o stopę EURIBOR 1M+marża, kredyt VAT oprocentowany jest w oparciu o stopę WIBOR 1M+marża.

Na dzień raportowy saldo kredytu inwestycyjnego wyniosło 4 291 tys. EUR. Saldo kredytu VAT zostało spłacone 1 lipca 2019 r.

**Umowa kredytu Pekao S.A.**

14 listopada 2017 r. ArtN Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisał z Bankiem Pekao SA umowę kredytową, na mocy której kredytobiorca pozyskał kredyt budowlany w wysokości 159 300 tys. EUR oraz kredyt VAT w wysokości 35 000 tys. PLN w celu realizacji inwestycji budowlanej Fabryka Norblina zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej.

W związku z pozyskaniem finansowania na budowę inwestycji Fabryka Norblina z Europejskiego Banku Inwestycyjnego (szczegóły opisane poniżej) w dniu 21 grudnia 2018 r. został podpisany aneks nr 1 do umowy kredytowej, obniżający kwotę kredytu budowlanego do 99 300 tys. EUR.

Zgodnie z uzgodnionymi warunkami umowy kredytowej po zakończeniu procesu budowlanego kredyt budowlany zostanie skonwertowany na kredyt inwestycyjny.

Pierwsza transza kredytu budowlanego i kredytu VAT została wypłacona w 31 maja 2019 r.

Na dzień raportowy saldo zadłużenia kredytu budowlanego wyniosło 7 534 tys. EUR, natomiast kredytu VAT 7 953 tys. PLN.

Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (CAP), który zabezpiecza wysokość stopy procentowej do maksymalnego poziomu 0,5% dla 70% łącznej kwoty obu udzielonych kredytów budowlanych (Pekao i EBI) a także serię kontraktów forward zabezpieczających 80% łącznej kwoty obu kredytów.

Spółka zawarła także instrument zabezpieczający (IRS), który zabezpiecza wysokość stopy procentowej do maksymalnego poziomu 0,5% dla 70% łącznej kwoty obu kredytów inwestycyjnych (tj. po konwersji kredytu budowlanego). Ponadto umowa kredytowa zawiera ograniczenie stopy procentowej na poziomie nie niższym niż 0,0%

**Umowa kredytu - Europejski Bank Inwestycyjny**

21 grudnia 2018 r. ArtN Sp. z o.o. podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisał z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym umowę kredytu inwestycyjnego, na mocy której kredytobiorca pozyskał kredyt budowlany w kwocie 60 000 tys. EUR w celu realizacji inwestycji budowlanej Fabryka Norblina zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej.

Pierwsza transza kredytu budowlanego została wypłacona w 31 maja 2019 r.

Na dzień raportowy saldo zadłużenia kredytu budowlanego wyniosło 4 548 tys. EUR.

Nazwa banku	30.09.2019*	31.12.2018*	30.09.2018*	Kwota kredytu wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Bank of China	506 984	506 890	504 853	124 430	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022
BNP Paribas Bank Polska S.A. / ING Bank Śląski S.A.	250 308	251 818	252 330	62 500	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022
Getin Noble Bank S.A.	65 084	42 682	42 328	15 000	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022
BOŚ Bank S.A.	50 131	50 517	50 683	11 920	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2033
Alior Bank S.A.	38 391	38 572	38 581	9 656	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021
Alior Bank S.A.	45 000	26 019	26 095	6 972	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2025
Alior Bank S.A.	25 591	19 106	18 623	4 800	EUR	1M EURIBOR + marża	do 2022
Bank PEKAO S.A./EBI	18 844	-	-	159 300	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021
Hypo Noe (REIA FIZ AN)	-	100 454	100 561	26 150	EUR	3M EURIBOR + marża	utrata kontroli
Hypo Noe (REIA II FIZ AN)	-	84 172	85 396	20 838	EUR	6M EURIBOR + marża	utrata kontroli

Getin Noble Bank S.A.	-	-	21 314	10 000	EUR	3M EURIBOR + margin	splacony
<b>Total</b>	<b>1 000 333</b>	<b>1 120 230</b>	<b>1 140 764</b>				

\* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

\*\* Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zadłużenia z tytułu kredytów bez uwzględnienia odsetek naliczonych oraz wyceny w zamortyzowanym koszcie wyniosła na dzień raportowy 1 024 664 tys. PLN. Wartość godziwa kredytów odpowiada ich wartości wartości bilansowej.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytów oraz odsetek od tych kredytów zaciągniętych przez podmioty Grupy Kapitałowej udzielono szeregu zabezpieczeń na rzecz banków finansujących.

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 zależnych,

- depozyty,
- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach, których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. Łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień raportowy wyniosła 233 293 tys. PLN oraz 409 171 tys. EUR.

#### Nota 14. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

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

##### Obligacje serii J

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

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

##### Obligacje serii K, L notowane na rynku Catalyst

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

zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

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

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

##### Obligacje serii M notowane na rynku Catalyst

21 grudnia 2017 r. Capital Park S. A. wyemitowała 151 250 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii M o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 15 125 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 21 grudnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki

poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2018-2019 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

#### Obligacje serii N notowane na rynku Catalyst

18 czerwca 2018 r. Capital Park S. A. wyemitowała 70 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii N o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 7 000 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym

18 czerwca 2021 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,3% i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy Emitenta, zmiana struktury walutowej zadłużenia Grupy Emitenta poprzez refinansowanie obligacji Emitenta zapadających w 2018 oraz 2019 roku lub refinansowanie zadłużenia korporacyjnego Emitenta.

Obligacje notowane na rynku Catalyst	30.09.2019*	31.12.2018*	30.09.2018*	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii H, I	-	14 957	14 917	15 000	PLN	3M WIBOR + 4,8%	splacone
Obligacje serii J**	8 650	8 461	8 390	2 000	EUR	Stałe 3,75%	marzec 2020
Obligacje serii K, L	92 839	90 804	90 084	21 375	EUR	Stałe 4,1%	kwiecień 2020
Obligacje serii M	65 248	63 989	58 557	15 125	EUR	Stałe 4,1%	grudzień 2020
Obligacje serii N	30 176	25 928	29 388	7 000	EUR	Stałe 4,3%	czerwiec 2021
Odsetki naliczone	2 442	1 014	2 600	-	-	-	2019
<b>Razem</b>	<b>199 355</b>	<b>205 153</b>	<b>203 936</b>				
Obligacje długoterminowe	95 899	192 758	180 784				
Obligacje krótkoterminowe	103 456	12 395	23 152				

\* kwoty w zamortyzowanym koszcie

\*\* seria J nienotowana na rynku Catalyst

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji bez uwzględnienia wyceny w zamortyzowanym koszcie, naliczonych odsetek oraz pozostałych kosztów związanych z obligacjami wyniosła na dzień raportowy 198 999 tys. PLN (45 500 tys. EUR).

Wartość godziwa obligacji odpowiada ich wartości bilansowej.

#### Nota 15. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	12 278	6 800	5 675
Kaucje od najemców	9 934	11 325	11 370
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	4 177	3 340	2 450
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	9 147	9 249	9 249
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	300	300
Pozostałe zobowiązania	955	755	698
<b>Razem</b>	<b>36 491</b>	<b>31 769</b>	<b>29 742</b>
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	18 853	19 776	19 334
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	17 638	11 993	10 408

#### Nota 16. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Wobec jednostek pozostałych	11 606	7 631	6 086
Wobec jednostek powiązanych	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>11 606</b>	<b>7 631</b>	<b>6 086</b>

#### Nota 17. PRZYCHODY Z WYNAJMU

Przychody z najmu obejmują przychody uzyskiwane z wynajmu oraz opłaty eksploatacyjne i bezpośrednie refaktury kosztów eksploatacyjnych. Grupa prezentuje

przychody z wynajmu w podziale na segmenty operacyjne. Portfel najemców jest bardzo zdywersyfikowany tym samym

udział w całości przychodów pojedynczego najemcy jest niewielki i nie przekracza kilku procent.

PRZYCHODY Z WYNAJMU	Udział 2019	9 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	9 miesięcy 2018
Inwestycje ukończone*	98%	94 212	144 337	105 942
W tym w strukturach FIZ	-	-	28 594	21 463
Inwestycje w budowie	-	-	-	7
Pozostałe inwestycje	2%	1 707	1 499	913
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>95 919</b>	<b>145 836</b>	<b>106 862</b>

\* w tym inwestycje prezentowane jako aktywa dostępne do sprzedaży

Spadek przychodów z tytułu czynszów wynika z utraty kontroli nad jednostkami zależnymi – strukturą funduszy inwestycyjnych (REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN) oraz ich jednostkami zależnymi. W okresach porównawczych fundusze i ich jednostki zależne były konsolidowane przy zastosowaniu metody pełnej.

Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu, co oznacza, że zmiany stawek czynszu w okresie najmu (wakacje czynszowe) są ujmowane memoriałowo.

#### Nota 18. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Nie rzadziej niż na każdy dzień raportowy Grupa wycenia posiadane nieruchomości według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian tych wartości ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu. Wyniki Grupy zależą w dużym stopniu od zmian cen na rynkach nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki:

wysokość czynszów, poziom wynajętej powierzchni nieruchomości, zmiany stóp kapitalizacji, zmiany stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

AKTUALIZACJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Udział 2019	9 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	9 miesięcy 2018
Inwestycje ukończone*	18%	23 868	40 780	49 426
W tym w strukturach FIZ	-	-	(6 630)	7 122
Inwestycje w budowie*	82%	111 060	38 465	17 512
Pozostałe inwestycje	-	-	(47)	30
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>134 928</b>	<b>79 198</b>	<b>66 968</b>

\* w tym inwestycje prezentowane jako aktywa dostępne do sprzedaży

Zysk z aktualizacji wartości nieruchomości wynika głównie ze wzrostu wartości projektu Fabryka Norblina, Eurocentrum oraz Eurocentrum Hotel i Rezydencje, w stosunku do 31 grudnia 2018 r. Większość nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniana i finansowana w EURO, ponieważ aktywa te

są aktualizowane według kursu waluty na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wycena z tytułu zmiany kursu walutowego istotnie wpływa na wynik finansowy okresu sprawozdawczego.

#### Nota 19. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z DYWIDEND	9 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	9 miesięcy 2018
REIA FIZ AN	219	-	-
REIA II FIZ AN	367	-	-
<b>Razem</b>	<b>586</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	9 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	9 miesięcy 2018
Odsetki od lokat i depozytów	303	424	249

Odsetki od udzielonych pożyczek	2 415	2 221	1 640
<b>Razem</b>	<b>2 718</b>	<b>2 645</b>	<b>1 889</b>

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	9 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	9 miesięcy 2018
Odsetki od kredytów	(19 967)	(31 716)	(22 428)
Odsetki od obligacji	(6 046)	(9 206)	(6 999)
Odsetki od leasingu	(662)	-	-
Pozostałe odsetki	(72)	(32)	(22)
<b>Razem</b>	<b>(26 747)</b>	<b>(40 954)</b>	<b>(29 449)</b>

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	9 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	9 miesięcy 2018
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	(19 993)	(36 609)	(23 341)
Koszty emisji	(1 015)	(1 455)	(1 133)
Wycena instrumentów pochodnych	(30 309)	(1 063)	(521)
Zrealizowany strata na instrumentach pochodnych	-	(937)	(937)
Pozostałe	(2 555)	2 965	214
<b>Razem</b>	<b>(53 872)</b>	<b>(37 099)</b>	<b>(25 718)</b>

Grupa wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu zgodnie z MSSF 9. Wynik tej wyceny odnoszony jest na wynik finansowy jako korekta kosztów odsetek od kredytów.

Nadwyżka dodatnich różnic kursowych wynika z wyceny zobowiązań walutowych głównie kredytów i zobowiązań z tytułu obligacji walutowych.

Wyceny instrumentów pochodnych obejmują wyceny kontraktów instrumentów zabezpieczających IRS, forward oraz instrumenty opcyjnego typu CAP, które zabezpieczają przyszłe przepływy związane z planowanymi spłatami kredytów oraz ich przewalutowaniem.

#### Nota 20. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK /przekształcone/	9 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	9 miesięcy 2018
Bieżący podatek dochodowy	(2 556)	(4 459)	(3 752)
Odroczony podatek dochodowy	(28 438)	(1 007)	(15 527)
<b>(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(30 984)</b>	<b>(5 466)</b>	<b>(19 279)</b>
BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY /przekształcone/	9 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	9 miesięcy 2018
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>120 978</b>	<b>96 544</b>	<b>82 452</b>
Podatek dochodowy	(30 984)	(5 466)	(19 279)
<b>Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)</b>	<b>(25,61%)</b>	<b>(5,66%)</b>	<b>(23,38%)</b>

#### Nota 21. UDZIELONE PORĘCZENIA

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

Zgodnie z umową kredytową podpisaną 13 września 2017 r. pomiędzy Alferno Investments Sp. z o.o. i Alior Bank S.A., Capital Park S.A. udzieliła poręczenia spłaty obu kredytów do

200% kwoty kredytów. Poręczenie obowiązuje do momentu przeprowadzenia przez spółkę przez 6 kolejnych miesięcy czynszów od najemców w minimalnej kwocie 190 tys. PLN miesięcznie.

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

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

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

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

- braku naruszenia kowenantów (dług netto/EBITDA oraz wskaźnik płynności bieżącej),
- osiągnięcie zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytu Inwestycyjnego wskaźnika WOD większego niż 1.1;
- ustanowieniu na rzecz Banku depozytu obsługi długu w wysokości 3-miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej.

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

Zgodnie z Umową Gwarancji zawartą pomiędzy Pekao S.A., Europejskim Bankiem Inwestycyjnym (jako kredytodawcami) oraz ArtN Sp. z o.o. (jako kredytobiorcą), Capital Park S.A. (jako gwarantem) oraz Fundacją Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina (Fundacja), Capital Park S.A. udzieliła:

**Nota 22. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY**

W celu zabezpieczenia spłaty kredytów oraz odsetek od tych kredytów zaciągniętych przez podmioty Grupy Kapitałowej udzielono szeregu zabezpieczeń na rzecz banków finansujących. W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- hipoteki na nieruchomościach,

**Nota 23. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE**

Na 30 września 2019 r. Grupa posiadała zobowiązanie inwestycyjne wynikające z:

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

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

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

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

- 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 zależnych,
- depozyty,
- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.
- zawartego kontraktu dotyczącego realizacji budowy projektu Fabryka Norblina w wysokości 596 075 tys. PLN

Zobowiązanie te będzie sfinansowane z dostępnych środków pieniężnych Grupy oraz w ramach istniejących umów

kredytowych z Bankiem PEKAO S.A. oraz Europejskim Bankiem Inwestycyjnym.

#### Nota 24. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

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

WYLICZENIE ZYSKU/(STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ – ZAŁOŻENIA	9 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	9 miesięcy 2018
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	89 994	85 339	59 158
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	-	-	-
<b>Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>89 994</b>	<b>85 339</b>	<b>59 158</b>
Efekt rozwodnienia	-	-	-
<b>Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>89 994</b>	<b>85 339</b>	<b>59 158</b>

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
<b>Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. szt.</b>	<b>108 583</b>	<b>106 667</b>	<b>106 581</b>
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	-	689	851
opcje na akcje	-	839	1 036
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w tys. szt.</b>	<b>108 583</b>	<b>107 356</b>	<b>107 432</b>

Zysk/(strata) netto na jedną akcję (w PLN)	9 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	9 miesięcy 2018
Podstawowy za okres obrotowy	0,83	0,80	0,56
Rozwodniony za okres obrotowy	0,83	0,79	0,55

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

#### Nota 25. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej. Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako:

- stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych,
- stosunek zobowiązań netto do sumy aktywów.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	1 233 528	1 330 701	1 348 894
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(102 610)	(110 338)	(153 041)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>1 130 918</b>	<b>1 220 363</b>	<b>1 195 854</b>
<b>Aktywa razem w wyłączeniu MSSF 16 - PWUG</b>	<b>2 480 767</b>	<b>2 569 908</b>	<b>2 592 282</b>
Zadłużenie netto do aktywów razem	<b>45,59%</b>	<b>47,49%</b>	<b>46,13%</b>

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

**Nota 26. PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU**

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

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

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego:

- w ramach Programu Motywacyjnego Spółka może wyemitować nie więcej niż 7 218 738 imiennych warrantów subskrypcyjnych uprawniających łącznie do objęcia 7 218 738 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki po cenie emisyjnej wynoszącej 1,00 PLN,
- warrant subskrypcyjny nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne.

Szczegółowe informacje na temat akcji Spółki posiadanych przez Członków Zarządu w znajdują się w nocie 12 niniejszego sprawozdania.

Do wyceny warrantów subskrypcyjnych w ramach Programu Motywacyjnego wykorzystano model Blacka-Scholesa, który umożliwia oszacowanie bieżącej wartości tych warrantów.

Zgodnie z aktualizacją wyceny programu motywacyjnego dokonaną na dzień raportowy założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 3 589 891 warrantów.

- ilość warrantów przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału zależy od następujących kryteriów ekonomicznych i czasowych: wzrost wartości aktywów netto oraz wzrost ceny akcji, upływu czasu, co zapewnia zrównanie interesów kadry zarządzającej oraz akcjonariuszy Capital Park S.A,
- warrant subskrypcyjny serii A-G zostały objęte wyłącznie przez Pierwotne Osoby Uprawnione, warrant subskrypcyjny serii H-J zostały objęte przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione, natomiast warrant subskrypcyjny kolejnych serii K-M mogą być obejmowane przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione,
- do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osobom Uprawnionym zostały przydzielone warrant w ramach serii A-K.
- do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osoby Uprawnione wykonały prawa z warrantów serii A-K,
- na dzień raportowy zgodnie z uchwałą 16/06/2019 z 20 czerwca 2019 r. program motywacyjny został zamknięty, zaś warrant subskrypcyjny serii L-M nie zostaną wypłacone.

Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 16 178 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień raportowy wyniosło 16 178 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono różnicę pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień raportowy, a 31 grudnia 2018 r. co przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Koszty z tytułu wyceny programu	(2 164)	(3 975)	(1 666)
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	(64)	(1 634)	(67)
<b>Razem</b>	<b>(2 228)</b>	<b>(5 609)</b>	<b>(1 733)</b>

**Nota 27. ROZLICZENIA PODATKOWE**

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółek Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe.



## Nota 28. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Nota 29.	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek
	30.09.2019	30.09.2019
Wilanów Investments S.à r.l	34 307	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	13 124	-
Jan Motz	6 225	-
REIA FIZ AN	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	-	-
REIA II FIZ AN	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	-	-
	Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych
	30.09.2019	30.09.2019
SO SPV 50 Sp. z o.o.	224	-
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	-	25
Myecolife Sp. z o.o.	-	3
Mount TFI S.A.	1	-
Invipay S.A.	16	-
REIA FIZ AN	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	419	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	277	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	347	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	234	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	250	(1)
CP Property 6 Sp. z o.o.	32	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	32	-
REIA II FIZ AN	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	34	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	39	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	2	-
Orland Investments Sp. z o.o.	4	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	69	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	173	-
RM1 Sp. z o.o.	84	-
Jan Motz	-	179
Marcin Paweł Juszczyk	-	97
Kinga Teresa Nowakowska	-	87
Marta Motz	-	12
Ishikawa, Broclawik, Sajna, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	-	30

	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek oraz dywidendy		Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek	
	9 miesięcy 2019		9 miesięcy 2019	
Wilanów Investments S.à r.l	1 030	-	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	620	-	-	-
Jan Motz	148	-	-	-
REIA FIZ AN	219	-	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	-	-	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	-	-	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	-	-	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	-	-	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	-	-	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	-	-	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	-	-	-	-
REIA II FIZ AN	367	-	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	-	-	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	-	-	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	-	-	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	-	-	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	-	-	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	-	-	-	-
	Przychody z tytułu sprzedaży usług		Koszty z tytułu nabycia usług	
	9 miesięcy 2019		9 miesięcy 2019	
SO SPV 50 Sp. z o.o.	574	-	-	-
Jan Motz	-	-	3 053	-
Marcin Juszczyk	-	-	2 126	-
Kinga Nowakowska	-	-	2 044	-
Marta Motz	3	-	93	-
Ishikawa, Broclawik, Sajna, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	-	-	265	-
Myecolife Sp. z o.o.	-	-	68	-
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	-	-	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	34	-	157	-
Invipay S.A.	138	-	16	-
Mount TFI S.A.	229	-	-	-
REIA FIZ AN	-	-	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	192	-	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	135	-	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	177	-	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	121	-	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	134	-	8	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	25	-	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	25	-	-	-
REIA II FIZ AN	-	-	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	151	-	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	155	-	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	40	-	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	130	-	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	103	-	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	44	-	-	-
RM1 Sp. z o.o.	454	-	-	-

Transakcje z tytułu dostaw i usług wynikające z działalności operacyjnej zostały zawarte na warunkach nie odbiegających istotnie od warunków rynkowych. W przypadku wystąpienia niestandardowych, materialnych transakcji, Grupa dokonuje stosownego ujawnienia.

**Nota 29. UTRATA KONTROLI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH (DEKONSOLIDACJA STRUKTURY FUNDUSZY)**

W odniesieniu do pkt 6.9 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park za 2018 r. Zarząd Capital Park S.A. stwierdził brak kontroli nad strukturą funduszy inwestycyjnych REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN na dzień raportowy.

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

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

- REIA FIZ AN: CP Property 1 Sp. z o.o., CP Property 2 Sp. z o.o., CP Property 3 Sp. z o.o., CP Property 4 Sp. z o.o.,

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

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

W wyniku utraty kontroli, o której mowa powyżej, Zarząd jednostki dominującej, na podstawie uchwały z 22 maja 2019 roku zdecydował, że nie obejmie skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Capital Park począwszy od 1 stycznia 2019 roku aktywów i zobowiązań wyżej wymienionych jednostek. Inwestycja w certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ I REIA FIZ II wyceniana jest na dzień raportowy zgodnie z MSSF 9 w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Ujawnienia zostały przedstawione w nocie 28 kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park za 3 miesiące 2019 r.

Wpływ utraty kontroli w jednostkach zależnych na dane finansowe Grupy na dzień utraty kontroli tj. 1 stycznia 2019 r:

AKTYWA	1 stycznia 2019 (wg stanu na dzień 31 grudnia 2018)	Utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	1 stycznia 2019 po utracie kontroli
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	2 360 158	(311 909)	2 048 249
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 344	(111)	3 233
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	54 176	22 835	77 011
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	695	-	695
Pozostałe aktywa trwałe	1 989	(29)	1 960
	<b>2 420 363</b>	<b>(289 214)</b>	<b>2 131 149</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	16 628	(371)	16 257
Należności handlowe	16 102	132	16 234
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	6 477	-	6 477
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	110 338	(18 690)	91 648
	<b>149 545</b>	<b>(18 929)</b>	<b>130 616</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>2 569 908</b>	<b>(308 143)</b>	<b>2 261 765</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitały własne</b>			
Kapitał zakładowy	107 495	-	107 495
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	797 655	-	797 655
Pozostałe kapitały rezerwowe	71 256	-	71 256
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	5 019	-	5 019
Niepodzielony wynik finansowy	(6 549)	-	(6 549)
Wynik finansowy bieżącego okresu	-	4 442	4 442
	<b>974 877</b>	<b>4 442</b>	<b>979 319</b>
<i>Udziały niekontrolujące</i>	<i>114 904</i>	<i>(114 904)</i>	<i>-</i>
	<b>1 089 781</b>	<b>(110 462)</b>	<b>979 319</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 089 419	(178 987)	910 432
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	5 157	(1 732)	3 425
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	192 758	-	192 758
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	19 776	(2 045)	17 731
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	110 026	(6 963)	103 063
	<b>1 417 136</b>	<b>(189 727)</b>	<b>1 227 409</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	30 810	(5 639)	25 171
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	162	(55)	107
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	12 395	-	12 395
Zobowiązania handlowe	7 631	(561)	7 070
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	11 993	(1 699)	10 294
	<b>62 991</b>	<b>(7 954)</b>	<b>55 037</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>2 569 908</b>	<b>(308 143)</b>	<b>2 261 765</b>

Nota 30. **SPRZEDAŻ JEDNOSTKI ZALEŻNEJ IPOPEMA 141 FIZ AN**

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

dzień raportowy należność z tytułu sprzedaży ww. certyfikatów została uregulowana w kwocie 19 071 tys. PLN.

Zgodnie z zawartą umową sprzedaży kupujący dodatkowo spłacił wewnątrzgrupowe pożyczki udzielone przez CP Kraków Sp. z o.o. do Roryd Investments Sp. z o.o. w kwocie 1 918 tys. PLN. Kwota 21 000 tys. PLN otrzymana przez CP Kraków Sp. z o.o. została ujawniona w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w liniach: 19 082 tys. PLN „Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów i certyfikatów”, 1 918 tys. PLN w linii „Spłata udzielonych pożyczek”.

WYNIK NETTO NA SPRZEDAŻY JEDNOSTKI ZALEŻNEJ	Koszt sprzedaży	Przychód ze sprzedaży	Wynik netto na sprzedaży
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	(22 000)	-	(22 000)
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	1 920	1 920
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	(38)	24 071	24 033
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(23)	-	(23)
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>(22 061)</b>	<b>25 991</b>	<b>3 930</b>
WYNIK NETTO NA SPRZEDAŻY JEDNOSTKI ZALEŻNEJ	Koszt sprzedaży	Przychód ze sprzedaży	Wynik netto na sprzedaży
<b>Kapitały własne</b>			
Wynik finansowy bieżącego okresu	(22 031)	25 991	3 960
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania handlowe	(18)	-	(18)
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	(12)	-	(12)
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>(22 061)</b>	<b>25 991</b>	<b>3 930</b>

**Nota 31. WPLYW ZASTOSOWANIA MSSF 16 OD 1 STYCZNIA 2019 R.**

W styczniu 2016 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wydała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 16 Leasing („MSSF 16”), który zastąpił MSR 17 Leasing, KIMSF 4 Ustalenie, czy umowa zawiera leasing, SKI 15 Leasing operacyjny – specjalne oferty promocyjne oraz SKI 27 Ocena istoty transakcji wykorzystujących formę leasingu. MSSF 16 określa zasady ujmowania dotyczące leasingu w zakresie wyceny, prezentacji i ujawniania informacji.

MSSF 16 wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość, tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego. W dacie rozpoczęcia leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania bazowego składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, które odzwierciedla jego obowiązek dokonywania opłat leasingowych.

Leasingobiorca odrębnie ujmuje amortyzację składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i odsetki od zobowiązania z tytułu leasingu w sprawozdaniu z wyników. Leasingobiorca aktualizuje wycenę zobowiązania z tytułu leasingu po wystąpieniu określonych zdarzeń (np. zmiany w odniesieniu do okresu leasingu, zmiany w przyszłych opłatach leasingowych wynikającej ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalenia tych opłat). Co do zasady, leasingobiorca ujmuje aktualizację wyceny zobowiązania z tytułu leasingu jako korektę wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

MSSF 16 wymaga, zarówno od leasingobiorcy jak i od leasingodawcy, dokonywania szerszych ujawnień niż w przypadku MSR 17.

Leasingobiorca ma prawo wyboru pełnego bądź zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego, a przepisy przejściowe przewidują pewne praktyczne rozwiązania. MSSF 16 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku i później. Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia tj. retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania standardy ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Pozwala to na nieprzekształcanie danych porównawczych, oraz ujęcie efektu zastosowania niniejszego standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania.

Grupa dokonała pogrupowania obecnie występujących umów leasingu operacyjnego oraz dokonała identyfikacji kategorii umów nieujmowanych do tej pory jako leasing, a mogących spełniać definicję leasingu zgodnie z MSSF 16.

W szczególności Grupa posiada nieruchomości w ramach umów wieczystego użytkowania gruntów, które zgodnie z nowym standardem zostaną zaprezentowane jako aktywa z tytułu praw do użytkowania, a przyszłe płatności z tytułu opłat zostaną zdyskontowane i wykazane jako zobowiązanie.

Grupa dokonała oceny wartości potencjalnych zobowiązań oraz aktywów z tytułu praw do użytkowania tych nieruchomości przyjmując następujące założenia:

- okresem leasingu jest okres pozostały w wieczystym użytkowaniu od dnia niniejszego sprawozdania finansowego,
- stopa procentowa leasingu określona została jako krańcowa stopa pożyczania Grupy. Krańcowa stopa pożyczania dla Grupy określona została na podstawie obecnych umów leasingu finansowego oraz kredytowych ujętych w sprawozdaniu finansowym,
- opłaty z tytułu wieczystego użytkowania pozostaną na poziomie z roku 2018 (zgodnie z akapitem 27.b standardu wskazującym na traktowanie zmiennych opłat leasingowych w momencie pierwszego ujęcia),
- zgodnie z akapitem C8.b.2 standardu Grupa przyjęła, iż wartość aktywów z tytułu prawa użytkowania w momencie zastosowania standardu po raz pierwszy zostanie przyjęta w wartości równej zobowiązaniom.

W wyniku przyjętych założeń oraz przeprowadzonych wyliczeń, Grupa oszacowała, iż w przypadku zastosowania standardu MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 r. wartość zobowiązań leasingowych oraz aktywów z tytułu prawa użytkowania wzrosła o kwotę: 49 533 tys. PLN. Dodatkowo, na 1 stycznia 2019 r. Grupa rozpoznała w swoich księgach 49 533 tys. PLN aktywów z tytułu używania przedmiotów w leasingu w kategorii „Nieruchomości inwestycyjne”.

Stopa procentowa leasingu: 3,71% (przeciętna stopa procentowa).

Grupa nie zastosowała uproszczeń dopuszczonych przez MSSF 16.

WPŁYW ZASTOSOWANIA MSSF 16 OD 1 STYCZNIA 2019 R. – podejście uproszczone	01.01.2019*	Korekta	31.12.2018*
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>2 469 896</b>	<b>49 533</b>	<b>2 420 363</b>
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>2 409 691</i>	<i>49 533</i>	<i>2 360 158</i>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>2 619 441</b>	<b>49 533</b>	<b>2 569 908</b>
<b>KAPITAŁY WŁASNY</b>	<b>1 089 781</b>	<b>-</b>	<b>1 089 781</b>
<i>Niepodzielony wynik finansowy</i>	<i>6 549</i>	<i>-</i>	<i>6 549</i>
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>1 464 627</b>	<b>47 491</b>	<b>1 417 136</b>
<i>Zobowiązania z tyt. leasingu – część długoterminowa</i>	<i>47 491</i>	<i>47 491</i>	<i>-</i>
<b>ZOBOWIĄZANIE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>65 033</b>	<b>2 042</b>	<b>62 991</b>
<i>Zobowiązania z tyt. leasingu – część krótkoterminowa</i>	<i>2 042</i>	<i>2 042</i>	<i>-</i>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>2 619 441</b>	<b>49 533</b>	<b>2 569 908</b>

\* wartości zaprezentowane na 31 grudnia 2018 r. zostały opublikowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy kapitałowej Capital Park za 2018 r., wartości zaprezentowane na 1 stycznia 2019 r. nie uwzględniają utraty kontroli nad strukturą funduszy inwestycyjnych ujawnioną w nocy 31.

W związku z przeniesieniem wybranych projektów inwestycyjnych (patrz nota 32) do aktywów dostępnych do sprzedaży na dzień raportowy, Grupa dokonała także reklasyfikacji prawa wieczystego użytkowania gruntów dotyczących tych projektów do pozycji aktywów dostępnych do sprzedaży w kwocie 10 657 tys. PLN.

KAPITALIZACJA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W WARTOŚCI AKTYWÓW ZGODNIE Z MSSF 16 NA DZIEŃ RAPORTOWY	30.09.2019
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>38 876</i>
<i>Aktywa dostępne do sprzedaży</i>	<i>10 657</i>
<i>Zobowiązania z tyt. leasingu – część długoterminowa</i>	<i>47 491</i>
<i>Zobowiązania z tyt. leasingu – część krótkoterminowa</i>	<i>2 042</i>

### Nota 32. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

7 sierpnia 2019 roku CP Retail „SPV2” Sp. z o.o. jednostka zależna od Capital Park S.A., która to jednostka zależna jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej, składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 7/5 oraz 47 o łącznym obszarze 5 984 m<sup>2</sup> („Nieruchomość”), zawarła ze spółką Premium Properties 5 Sp. z o.o. („Kupujący”) warunkową umowę przedwstępną sprzedaży Nieruchomości. Uzgodniona cena sprzedaży wynosi 85 490 tys. PLN netto plus VAT.

Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej jest wcześniejsze uzyskanie przez Kupującego pozytywnego wyniku audytu Nieruchomości oraz zgód korporacyjnych Kupującego.

Zawarcie umowy przyrzeczonej planowane jest w terminie do 30 września 2019 r.

Zgodnie z warunkową umową sprzedaży Zarząd jednostki dominującej wycenił ww. działkę w wartości godziwej na poziomie 85 490 tys. PLN. Następnie ww. nieruchomość została przeklasyfikowana do kategorii aktywów przeznaczonych do sprzedaży ze względu na

zamiar przeprowadzenia transakcji w terminie do 12 miesięcy.

19 września 2019 r. Spółka otrzymała oświadczenie o odstąpieniu kupującego od powyższej umowy. Zarząd Capital Park S.A postanowił utrzymać wycenę i prezentację na dzień raportowy. Zarząd stwierdza również, że kwota wyceny odzwierciedla wartość godziwą wyżej wymienionej nieruchomości.

Na dzień raportowy Zarząd jednostki dominującej podjął również decyzję o ujawnieniu projektu Eurocentrum - Alfa, Beta, Gamma i Delta zlokalizowanego w Warszawie oraz projektu Royal Wilanów zlokalizowanego w Warszawie jako aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Łączna kwota ujawnień została oszacowana na podstawie bieżących wycen rzeczoznawców w wysokości 1 398 843 tys. PLN (w tym korekta MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów), a następnie przeniesiona do kategorii aktywów przeznaczonych do sprzedaży z uwagi na zamiar przeprowadzenia transakcji sprzedaży w ciągu 12 miesięcy.

AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	30.09.2019	31.12.2018	30.09.2018
Eurocentrum – Alfa, Beta, Gamma and Delta, Warszawa	941 652	-	-
Royal Wilanów, Warszawa	457 191	-	-

Eurocentrum Hotel i Rezydencje, Warszawa	85 490	-	-
<b>Total</b>	<b>1 484 333</b>	-	-

### Nota 33. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

*Wezwanie do zapisania się na sprzedaż akcji Spółki*  
8 października 2019 r. Townsend Holding BV z siedzibą w Amsterdamie w Holandii (dalej: „Townsend”) ogłosił wezwanie do zapisania się na sprzedaż akcji Spółki ogłoszone w związku z planowanym nabyciem przez Townsend 100% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Oświadczenie Zarządu Capital Park S.A. zostało opublikowane na stronie internetowej Spółki 23 października 2019 r.

*Podpisanie listu intencyjnego dotyczącego sprzedaży nieruchomości*

31 października 2019 r. Spółka zależna od Emitenta - Hazel Investments Sp. z o.o. podpisała niewiążący list intencyjny z prywatnym inwestorem dotyczący sprzedaży przez Hazel Investments Sp. sp. z o.o. dla inwestora lub wskazanego przez inwestora (łącznie „Inwestora”) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul.

Franciszka Klimczaka 1 wraz z prawem własności do biurowca wzniesionego na nieruchomości. Cena i inne warunki Transakcji zostaną określone w trakcie negocjacji między stronami i będą zależeć od wielu czynników, w szczególności od czynników ekonomicznych i wyników badań prawnych, technicznych, finansowych, handlowych i środowiskowych. Zgodnie z postanowieniami listu intencyjnego, Spółka przewiduje, że porozumienie w sprawie warunków Transakcji i zawarcie umowy dotyczącej realizacji Transakcji może nastąpić do końca stycznia 2020 r. Inwestor uzyskał wyłączne prawo do prowadzenia negocjacji dotyczących Transakcji na warunkach wskazanych w liście intencyjnym.

Po dniu raportowym nie wystąpiły pozostałe istotne zdarzenia podlegające ujawnieniu.

**Warszawa, 7 listopada 2019 r.**

#### PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

**Marcin Jeremicz**

Główny Księgowy

#### PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

**Jan Motz**

Prezes Zarządu

**Kinga Nowakowska**

Członek Zarządu

**Marcin Juszczyk**

Członek Zarządu



---

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
CAPITAL PARK S.A.  
ZA 9 MIESIĘCY 2019 ROKU

## I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.09.2019 /niebadane/	31.12.2018 /badane/	30.09.2018 /niebadane/
<b>Aktywa trwałe</b>			
Inwestycje w jednostkach zależnych	589 808	589 891	600 145
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	39 523	33 720	28 709
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	506 547	475 368	421 857
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	10 699
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	13 124	12 554	9 725
Pozostałe aktywa trwałe	-	-	541
Pozostałe należności długoterminowe	-	673	-
	<b>1 149 002</b>	<b>1 112 206</b>	<b>1 071 676</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	127 653	127 636	180 935
Pożyczki udzielone jednostkom współkontrolowanym	-	-	-
Należności handlowe i pozostałe należności	1 477	463	644
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	32	8	33
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	45 084	29 135	61 603
	<b>174 245</b>	<b>157 242</b>	<b>243 215</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 323 247</b>	<b>1 269 448</b>	<b>1 314 891</b>

PASYWA	30.09.2019 /niebadane/	31.12.2018 /badane/	30.06.2018 /niebadane/
<b>Kapitały własne</b>			
Kapitał zakładowy	108 334	107 495	106 706
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	778 139	797 655	797 655
Kapitał zapasowy pozostały	40 620	40 620	40 620
Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	-	-	-
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	16 178	14 014	11 706
Niepodzielony wynik finansowy	-	-	-
Wynik finansowy bieżącego okresu	3 369	(19 516)	(2 716)
	<b>946 640</b>	<b>940 269</b>	<b>953 971</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	35 656	5 353	6 281
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	95 899	196 435	185 728
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	64 800	42 513	40 918
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 460	12 089	22 851
	<b>210 814</b>	<b>256 390</b>	<b>255 778</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	61 794	57 992	58 053
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	103 456	12 395	23 152
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	284	169	22 724
Zobowiązania handlowe	125	114	7
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	134	2 121	1 206
	<b>165 793</b>	<b>72 789</b>	<b>105 142</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 323 247</b>	<b>1 269 448</b>	<b>1 314 891</b>

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

	Nota	9 miesięcy 2019 /niebadane/	3 kwartał 2019 /niepodlegające badaniu/	12 miesiące 2018 /badane/	9 miesięcy 2018 /niebadane/	3 kwartał 2018 /niepodlegające badaniu/
Przychody ze sprzedaży		100	13	152	122	35
Przychody z tytułu dywidend		-	-	-	-	-
Zyski/straty ze sprzedaży udziałów		-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych		(8 384)	-	(8 387)	3 866	-
Przychody z tytułu odsetek	17	30 983	9 737	24 236	28 692	9 452
Koszty z tytułu odsetek	18	(11 265)	(3 840)	(12 454)	(10 586)	(3 607)
Koszty osobowe	16	(2 677)	(251)	(744)	(557)	(188)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	16	(2 057)	(333)	(2 265)	(1 437)	(401)
Koszty z tytułu wyceny programu motywacyjnego	16	(2 228)	-	(5 609)	(1 733)	(399)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	3	4 087	2 388	3 997	576	782
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>8 559</b>	<b>7 714</b>	<b>(1 074)</b>	<b>18 943</b>	<b>5 674</b>
Pozostałe przychody finansowe	19	2 774	(426)	5 977	3 686	(1 571)
Pozostałe koszty finansowe	20	(5 592)	(3 016)	(5 279)	(6 142)	3 890
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>5 740</b>	<b>4 271</b>	<b>(376)</b>	<b>16 487</b>	<b>7 993</b>
Podatek dochodowy	15	(2 371)	791	(19 140)	(19 203)	3 153
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>3 369</b>	<b>5 062</b>	<b>(19 516)</b>	<b>(2 716)</b>	<b>11 146</b>
<b>Suma dochodów całkowitych</b>		<b>3 369</b>	<b>5 062</b>	<b>(19 516)</b>	<b>(2 716)</b>	<b>11 146</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>						
Podstawowy za okres obrotowy		0,03	-	(0,18)	(0,03)	-
Rozwodniony za okres obrotowy		0,03	-	(0,18)	(0,03)	-

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2019</b>	<b>107 495</b>	<b>797 656</b>	<b>40 620</b>	<b>14 015</b>	-	-	<b>(19 516)</b>	<b>940 269</b>
Emisja akcji	839	-	-	-	(839)	-	-	-
	-	-	-	-	839	-	-	839
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	2 164	-	-	-	2 164
Podział zysku netto	-	(19 516)	-	-	-	-	19 516	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>839</b>	<b>(19 516)</b>	<b>-</b>	<b>2 164</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19 516</b>	<b>3 003</b>
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	-	3 369	3 369
<b>Kapitał własny na dzień 30.09.2019</b>	<b>108 334</b>	<b>778 139</b>	<b>40 620</b>	<b>16 178</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 369</b>	<b>946 640</b>

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2018</b>	<b>106 484</b>	<b>858 320</b>	<b>5 796</b>	<b>10 040</b>	<b>45</b>	<b>(3 461)</b>	<b>(22 379)</b>	<b>954 845</b>
Emisja akcji	1 012	-	-	-	(45)	-	-	967
	-	-	-	-	-	-	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	3 975	-	-	-	3 975
Podział zysku netto	-	(60 664)	34 825	-	-	3 461	22 379	-
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	(19 516)	(19 516)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>1 012</b>	<b>(60 664)</b>	<b>34 825</b>	<b>3 975</b>	<b>(45)</b>	<b>3 461</b>	<b>2 863</b>	<b>(14 575)</b>
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	-	(19 516)	(19 516)
<b>Kapitał własny na dzień 31.12.2018</b>	<b>107 495</b>	<b>797 655</b>	<b>40 620</b>	<b>14 014</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(19 516)</b>	<b>940 269</b>

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2018</b>	<b>106 484</b>	<b>858 320</b>	<b>5 796</b>	<b>10 040</b>	<b>45</b>	<b>(3 461)</b>	<b>(22 379)</b>	<b>954 845</b>
Emisja akcji	222	-	-	-	(45)	-	-	177
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	1 666	-	-	-	1 666
Podział zysku netto	-	(60 665)	34 824	-	-	3 461	22 379	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>222</b>	<b>(60 665)</b>	<b>34 824</b>	<b>1 666</b>	<b>(45)</b>	<b>3 461</b>	<b>22 379</b>	<b>1 842</b>
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	-	(2 716)	(2 716)
<b>Kapitał własny na dzień 30.09.2018</b>	<b>106 706</b>	<b>797 655</b>	<b>40 620</b>	<b>11 706</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 716)</b>	<b>953 971</b>

## IV. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	9 miesięcy 2019 /niebadane/	12 miesięcy 2018 /badane/	9 miesięcy 2018 /niebadane/
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>			
Inne wydatki i wpływy operacyjne	(5 961)	(1 340)	1 328
Odsetki otrzymane	114	120	86
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>(5 847)</b>	<b>(1 220)</b>	<b>1 414</b>
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	-	-	-
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(5 847)</b>	<b>(1 220)</b>	<b>1 414</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>			
Nabycie udziałów	-	-	(2)
Odsetki otrzymane	5 595	7 560	7 223
Zbycie udziałów, zwrot dopłat	-	-	-
Wpływy z tytułu dywidendy	-	-	-
Nabycie wartości niematerialnych	-	-	-
Spłata udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych	38 341	6 706	5 056
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(52 564)	(73 401)	(65 032)
Inne wpływy inwestycyjne	-	2 453	-
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(8 628)</b>	<b>(56 683)</b>	<b>(52 755)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>			
Wpływy z emisji akcji	-	-	-
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	35 500	-	-
Wpływ kredytów	21 504	43 262	43 262
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	29 639	29 639
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(15 000)	(46 115)	(46 115)
Odsetki zapłacone	(6 730)	(12 313)	(7 380)
Spłaty pożyczek wewnątrzgrupowych	(4 850)	(2 855)	(2 855)
Spłaty kredytów	-	(31 850)	(10 427)
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>30 424</b>	<b>(20 232)</b>	<b>5 674</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>15 949</b>	<b>(78 135)</b>	<b>(45 667)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>15 949</b>	<b>(78 135)</b>	<b>(45 667)</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>29 135</b>	<b>107 270</b>	<b>107 270</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>45 084</b>	<b>29 135</b>	<b>61 603</b>
- w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	1 312	1 290	1 495

Warszawa, 7 listopada 2019 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

**Marcin Jeremicz**

Główny Księgowy

---

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

**Jan Motz**

Prezes Zarządu

---

**Kinga Nowakowska**

Członek Zarządu

---

**Marcin Juszczyk**

Członek Zarządu

---



