



SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
CAPITAL PARK S.A.  
ZA I PÓŁROCZE 2016

## WYBRANE DANE FINANSOWE

	30.06.2016		31.12.2015		30.06.2015	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 276 960	288 546	1 245 423	292 250	1 254 499	299 089
Inwestycje w jednostki zależne	627 001	141 679	632 317	148 379	701 188	167 172
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 758	4 465	11 031	2 589	51 185	12 203
Kapitał własny	970 795	219 364	964 949	226 434	979 659	233 564
Zobowiązania długoterminowe	241 262	54 516	261 856	61 447	263 185	62 747
Zobowiązania krótkoterminowe	64 903	14 666	18 618	4 369	11 655	2 779

	01.01.2016 - 30.06.2016		01.01.2015 - 31.12.2015		01.01.2015 - 30.06.2015	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	7 230	1 651	(6 188)	(1 479)	(313)	(75)
Zysk/Strata brutto	5 825	1 330	(8 731)	(2 086)	7 646	1 849
Zysk/Strata netto	3 747	855	(9 804)	(2 343)	6 143	1 486
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 632)	(829)	(20 575)	(4 917)	(4 946)	(1 196)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	889	203	(66 276)	(15 837)	(49 016)	(11 857)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	11 470	2 618	(25 310)	(6 048)	(18 044)	(4 365)

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
CAPITAL PARK SA  
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2016

## SPIS TREŚCI

I.	JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	5
II.	JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	6
III.	JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	7
IV.	JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	8
V.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU .....	9
VI.	WPROWADZENIE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	11
VII.	INFORMACJA DODATKOWA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	18
VIII.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA .....	34
NOTA 1.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH .....	34
NOTA 2.	POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓŁKONTROLOWANYM .....	35
NOTA 3.	INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE .....	35
NOTA 4.	DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE .....	38
NOTA 5.	KAPITAŁY WŁASNE .....	38
NOTA 6.	DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH .....	38
NOTA 7.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW .....	39
NOTA 8.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI .....	39
NOTA 9.	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY .....	41
NOTA 10.	PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY .....	41
NOTA 11.	ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ .....	42
NOTA 12.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....	43
NOTA 13.	INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI .....	44
NOTA 14.	PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU .....	45
NOTA 15.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE .....	46
NOTA 16.	ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI .....	48
NOTA 17.	ZDARZENIA PO DACIE BILANS .....	48

## I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
<b>Aktywa trwałe</b>				
Inwestycje w jednostkach zależnych	1	627 001	632 317	701 188
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	3	21 727	20 469	15 134
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym	2	564 326	540 400	459 880
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4,10	30 976	29 399	22 400
Pozostałe aktywa finansowe		6 113	5 682	0
Pozostałe aktywa trwałe		14	17	0
		<b>1 250 157</b>	<b>1 228 284</b>	<b>1 198 602</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Należności handlowe i pozostałe należności		7 045	5 946	4 655
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	162	57
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		19 758	11 031	51 185
		<b>26 803</b>	<b>17 139</b>	<b>55 897</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 276 960</b>	<b>1 245 423</b>	<b>1 254 499</b>
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitały własne</b>				
Kapitał zakładowy	5	105 348	105 348	105 348
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		858 320	858 320	858 320
Kapitał zapasowy pozostały		14 739	24 543	24 543
Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację		854	0	0
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego		8 602	7 357	6 120
Niepodzielony wynik finansowy		(20 815)	(20 815)	(20 815)
Wynik finansowy bieżącego okresu		3 747	(9 804)	6 143
		<b>970 795</b>	<b>964 949</b>	<b>979 659</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	6	64 304	61 408	59 675
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	8	125 076	142 828	149 936
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	7	30 150	39 327	41 871
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9,10	21 732	18 293	11 703
		<b>241 262</b>	<b>261 856</b>	<b>263 185</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	8	42 539	9 286	11 062
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	7	19 080	7 755	0
Zobowiązania handlowe		13	20	99
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	9	3 271	1 557	494
		<b>64 903</b>	<b>18 618</b>	<b>11 655</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 276 960</b>	<b>1 245 423</b>	<b>1 254 499</b>

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

Nota	6 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	6 miesięcy 2015
Przychody ze sprzedaży	120	429	95
Przychody z tytułu dywidend	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	18 831	37 669	16 272
Koszty z tytułu odsetek	(8 355)	(13 632)	(7 279)
Pozostałe przychody operacyjne	4	0	0
Koszty osobowe	(332)	(611)	(305)
Pozostałe koszty operacyjne	(864)	(2 708)	(997)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	(1 857)	(3 656)	(1 469)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych	0	(30 641)	0
Strata ze sprzedaży jednostek zależnych	(757)	0	0
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	440	6 962	2 363
<b>Zysk (Strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>7 230</b>	<b>(6 188)</b>	<b>8 680</b>
Pozostałe przychody finansowe	1 375	52	685
Pozostałe koszty finansowe	(2 780)	(2 595)	(1 719)
<b>Zysk (Strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>5 824</b>	<b>(8 731)</b>	<b>7 646</b>
Podatek dochodowy	15	(2 078)	(1 503)
<b>Zysk (Strata) netto</b>	<b>3 747</b>	<b>(9 804)</b>	<b>6 143</b>
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>3 747</b>	<b>(9 804)</b>	<b>6 143</b>
<b>Strata (Zysk) netto na jedną akcję (w zł)</b>			
Podstawowy za okres obrotowy	0,04	(0,09)	0,06
Rozwodniony za okres obrotowy	0,04	(0,09)	0,06

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2016</b>	<b>105 348</b>	<b>858 320</b>	<b>24 543</b>	<b>7 357</b>	<b>0</b>	<b>(20 815)</b>	<b>(9 804)</b>	<b>964 949</b>
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	1 245	854	0	0	2 099
Podział zysku netto	0	0	(9 804)	0	0	0	(9 804)	0
Wynik okresu	0	0	0	0	0	0	3 747	3 747
<b>Kapitał własny na dzień 30.06.2016</b>	<b>105 348</b>	<b>858 320</b>	<b>14 739</b>	<b>8 602</b>	<b>854</b>	<b>(20 815)</b>	<b>3 747</b>	<b>970 795</b>
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2015</b>	<b>104 744</b>	<b>858 320</b>	<b>24 543</b>	<b>4 776</b>	<b>0</b>	<b>4 198</b>	<b>(25 015)</b>	<b>971 566</b>
Emisja akcji	604	0	0	0	0	0	0	604
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	2 581	0	0	0	2 581
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	(25 013)	25 015	2
Wynik okresu	0	0	0	0	0	0	(9 804)	(9 084)
<b>Kapitał własny na dzień 31.12.2015</b>	<b>105 348</b>	<b>858 320</b>	<b>24 543</b>	<b>7 357</b>	<b>0</b>	<b>(20 815)</b>	<b>(9 084)</b>	<b>964 949</b>

#### IV. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	6 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	6 miesięcy 2015
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>			
<b>Zysk / Strata przed opodatkowaniem</b>	<b>5 825</b>	<b>(8 731)</b>	7 646
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 601	2 543	(654)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(12 685)	(24 861)	(8 083)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(1 027)	(8 265)	0
Zmiana stanu należności	(1 099)	( 2 252)	(961)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(9)	(5 787)	620
Wycena programu akcji pracowniczych	1 245	2 581	1 344
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(54)	(9 752)	14
Zmiana stanu rezerw	2 568	0	(4 876)
Odpisy aktualizacyjne	0	30 641	0
Amortyzacja	3	(17)	4
Inne korekty	0	3 326	0
<b>Korekty razem</b>	<b>(9 457)</b>	<b>(11 843)</b>	<b>(12 592)</b>
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(3 632)</b>	<b>(20 574)</b>	<b>(4 946)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>			
Spłata pożyczek wewnątrzgrupowych	9 875	8 585	4 335
Odsetki otrzymane	320	824	554
Zbycie udziałów , zwrot dopłat	5 916	0	0
Wpływy z tytułu dywidendy	0	0	0
Nabycie udziałów	(13)	(5)	0
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(15 209)	(75 680)	(53 905)
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>889</b>	<b>(66 276)</b>	<b>(49 016)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>			
Wpływy z emisji akcji	0	0	0
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	2 849	0	0
Wpływ kredytów	0	5 200	0
Emisja dłużnych papierów wartościowych	14 980	46 115	44 231
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	(65 000)	(55 000)
Odsetki zapłacone	(6 359)	(11 501)	(7 275)
Spłaty pożyczek wewnątrzgrupowych	0	(124)	0
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>11 470</b>	<b>(25 310)</b>	<b>(18 044)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>8 727</b>	<b>(112 160)</b>	<b>(72 006)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>8 727</b>	<b>(112 160)</b>	<b>(72 006)</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>11 031</b>	<b>123 191</b>	<b>123 191</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>19 758</b>	<b>11 031</b>	<b>51 185</b>



## V. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

# Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania fi- nansowego

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

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

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2016 r.

### PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz  
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk  
Członek Zarządu

Michał Kościacz  
Członek Zarządu

## Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do przeglądu skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejszym Zarząd CAPITAL PARK S.A. oświadcza, iż podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, oraz biegły rewident przeprowadzający przegląd skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozda-

nia finansowego CAPITAL PARK S.A., spełnili warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami zawodowymi.

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2016 r.

### PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz  
Prezes Zarządu

---

Marcin Juszczyk  
Członek Zarządu

---

Michał Kościłacz  
Członek Zarządu

---

## VI. WPROWADZENIE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

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

### 2. CZAS TRWANIA

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

### 3. IDENTYFIKACJA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku, składające się z:

- Jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 30 czerwca 2016 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 276 960 tys. PLN,
- Jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 30 czerwca 2016 roku, wykazującego zysk netto 3 747 tys. PLN,
- Jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku, wykazującego zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę 5 846 tys. PLN,
- Jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku, wykazującego wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę 8 727 tys. PLN,
- Dodatkowych informacji i objaśnień.

### 4. OKRESY PREZENTOWANE

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku. Dane porównawcze jednostkowego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- według stanu na dzień 30 czerwca 2015 roku oraz według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku dla sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- za okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku oraz za okres od 1 lipca 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku dla sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

## 5. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2016 r.:

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

### Zarząd:

Prezes Zarządu	Jan Motz
Członek Zarządu	Michał Kościłacz
Członek Zarządu	Marcin Juszczyk

W dniu 29 stycznia 2016 roku Jerzy Kowalski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Capital Park S.A.

### Rada Nadzorcza:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	Keith Breslauer
Członek Rady Nadzorczej	Katarzyna Ishikawa
Członek Rady Nadzorczej	Shane Law
Członek Rady Nadzorczej	Jacek Kseń
Członek Rady Nadzorczej	Anna Frankowska
Członek Rady Nadzorczej	Matthew Utting

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

## 6. NOTOWANIA NA RYNKU REGULOWANYM

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

## 7. BIEGLI REWIDENCI

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. komandytowa.; 02 -695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B

## 8. PRAWNICY

Ishikawa Brocławik Sajna Sp.j. Adwokaci i Radcowie Prawni  
30-004 Kraków, Al. Słowackiego 66

## 9. BANKI I INSYTUJCJE FINANSOWE

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Getin Noble Bank S.A., Bank Polska Kasa Opieki S.A.

## 10. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Na dzień 30 czerwca 2016 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 105 348 131,00 PLN i dzielił się na 105 348 131 akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, w tym:

- 1) 100 000 akcji zwykłych Serii A na okaziciela, nieuprzywilejowanych, objętych za wkład pieniężny,
- 2) 71 693 301 akcji zwykłych Serii B na okaziciela, nieuprzywilejowanych, objętych za wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny
- 3) 20 955 314 akcji zwykłych Serii C na okaziciela, nieuprzywilejowanych, objętych za wkład pieniężny
- 4) 604 024 akcji zwykłych Serii D na okaziciela, nieuprzywilejowanych, objętych za wkład pieniężny
- 5) 9 230 252 akcji zwykłych Serii E na okaziciela, nieuprzywilejowanych, objętych za wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny
- 6) 2 765 240 akcji zwykłych Serii F imiennych, uprzywilejowanych co do praw głosu, objętych za wkład pieniężny.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2016 roku akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% akcji lub głosów, byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,97%	76 869 836	71,10%
Jan Motz	2 805 943	2,66%	5 571 183	5,15%
Metlife	10 829 371	10,28%	10 829 371	10,02%
Pozostali	14 842 981	14,09%	14 842 981	13,73%
<b>Razem</b>	<b>105 348 131</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 113 371</b>	<b>100,00%</b>

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,97%	76 869 836	71,10%
Jan Motz	2 805 943	2,66%	5 571 183	5,15%
Metlife	10 829 371	10,28%	10 829 371	10,02%
Pozostali	14 842 981	14,09%	14 842 981	13,73%
<b>Razem</b>	<b>105 348 131</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 113 371</b>	<b>100,00%</b>

**11. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH**

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

Na dzień 30 czerwca 2016 roku w skład Grupy Kapitałowej Capital Park S.A. wchodziły następujące jednostki zależne i współzależne:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
1	Alferno Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
2	ArtN Sp. z o. o. <sup>1</sup>	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
3	Aspire Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
4	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
5	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska i obsługa nieruchomości	100%
6	Capital Park Racławicka Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
7	Capital Park Opole Sp. z o. o. <sup>2</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
8	CP Development S. à r. l.	Luksemburg	Działalność holdingowa	100%
9	Real Assets Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna	Warszawa	Działalność holdingowa	100%
10	CP Management Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości; zarządzanie projektami Grupy	100%
11	CP Property Sp. z o. o. <sup>10</sup>	Warszawa	Działalność holdingowa	15%
12	CP Property Sp. z o. o. „SPV1” SK <sup>3</sup>	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
13	CP Property Sp. z o. o. „SPV2” SK <sup>3</sup>	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
14	CP Property Sp. z o. o. „SPV3” SK <sup>3</sup>	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
15	CP Property Sp. z o. o. „SPV4” SK <sup>3</sup>	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
16	CP Property Sp. z o. o. „SPV5” SK <sup>3</sup>	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
17	CP Property Sp. z o. o. „SPV6” SK <sup>3</sup>	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
18	CP Property S.à r.l. <sup>9</sup>	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
19	CP Property S.C SP <sup>9</sup>	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
20	CP Property 2 S.C. SP <sup>9</sup>	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
21	CP Property 3 S.C. SP <sup>9</sup>	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
22	CP Property 4 S.C. SP <sup>9</sup>	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
23	CP Retail B. V.	Holandia	Działalność holdingowa	100%
24	CP Retail (“SPV1”) Sp. z o. o. <sup>11</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
25	CP Retail (“SPV2”) Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
26	Dakota Investments Sp. z o. o. <sup>11</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
27	Diamante Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
28	DT-SPV 12 Sp. z o. o. <sup>4</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
29	Elena Investments Sp. z o. o. <sup>2</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
30	Emir 30 Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
31	Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina <sup>5</sup>	Warszawa	Fundacja	100%
32	Hazel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
33	Marcel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
34	Marlene Investments Sp. z o. o. <sup>12</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
35	Nerida Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
36	Oberhausen Sp. z o. o. <sup>11</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	53%
37	Orland Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
38	Patron Wilanow S. à r. I. <sup>6</sup>	Luksemburg	Działalność holdingowa	50%
39	Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych <sup>7</sup>	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	15%
40	Roryd Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
41	Sagitta Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
42	Sander Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
43	Silverado Investments Sp. z o.o. <sup>10</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
44	Sporty Department Store Sp. z o.o. <sup>5</sup>	Warszawa	Sprzedaż detaliczna	100%
45	Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. <sup>8</sup>	Warszawa	Działalność deweloperska	50%
46	RM1 Sp. z o. o. <sup>8</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	50%
47	Vera Investments – Bis Sp. z o. o. <sup>13</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
48	Zoe Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%

**Objaśnienia:**

<sup>1</sup> Spółka zależna od CP Development S. a r. I.

<sup>2</sup> Spółki zależne od CP Management Sp. z o. o.

<sup>3</sup> Spółki zależne od Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych oraz CP Property Sp. z o. o. (komplementariusz, posiada po 1% akcji spółek i 0,1% udziału w zyskach). Spółka posiada pośrednio 15% udziałów w kapitałach tych spółek, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania.

<sup>4</sup> Spółka zależna od Vera Investments – Bis Sp. z o.o. i CP Management Sp. z o. o.

<sup>5</sup> Podmiot zależny od ArtN Sp. z o. o.

<sup>6</sup> Spółka posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółki Patron Wilanow S.à r.I

<sup>7</sup> Podmiot zależny od CP Retail B. V. Spółka posiada 15% certyfikatów, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania podmiotem.

<sup>8</sup> Spółki zależne od Patron Wilanow S. a r. I. Spółka pośrednio posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółek: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM1 Sp. z o. o.

<sup>9</sup> Spółki zależne od Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Grupa posiada pośrednio 15% udziałów w kapitale tej Spółki.

<sup>10</sup> Podmiot zależny od DT-SVPV 12 Sp. z o. o.

<sup>11</sup> Podmioty zależne od CP Retail B.V.

<sup>12</sup> Podmiot zależny od Roryd Investments Sp. z o. o.

<sup>13</sup> Podmiot zależny od CP S.A. i CP Management Sp. z o.o.

**Zmiany w strukturze jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym, tj. od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 r.:****Sprzedż udziałów w spółce Sapia Investments Sp. z o.o.**

Dnia 25 kwietnia 2016 r. Capital Park S.A. zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce Sapia Investments Sp. z o.o. Spółka ta była komandytariuszem Sapia Investments Sp. z o.o. sp. komandytowa, która jest właścicielem nieruchomości mieszkaniowej w Warszawie przy ulicy Śmiałej.

**Zmiana struktury FIZ AN – dywersyfikacja lokat**

W celu dywersyfikacji portfela lokat FIZ AN w marcu 2016 roku utworzono trzy spółki osobowe (Société en Commandite Spécial, w skrócie SCSp) z siedzibą w Luksemburgu, które stały się komandytariuszami Spółek Celowych. Komplementariuszem pozostaje nadal CP Property S.a r.l.

Po zmianie struktura FIZ AN przedstawia się następująco:

- CP Property Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz posiada 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 1 sk; oraz 69,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 5 sk,
- CP Property 2 Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz posiada 99,99% udziałów CP Property

Sp. z o.o. SPV 2 sk oraz 30,00% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 5 sk

· CP Property 3 Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz i posiada 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 3 sk oraz 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 4 sk

· CP Property 4 Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz i posiada 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 6 sk

**Nabycie nowej spółki**

W dniu 22 kwietnia 2016 r. Capital Park S.A. nabył 100% udziałów w spółce pod firmą Roryd Investments Sp. z o.o. w, której jest jedynym wspólnikiem. Przeznaczeniem spółki jest działalność budowlana i obsługa nieruchomości.

W dniu 27 kwietnia 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Roryd Investments Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu dotychczasowego kapitału zakładowego z kwoty 5 000 zł do kwoty 25 734 350 zł. Pokrycie podwyższonego kapitału nastąpiło w formie aportu w postaci udziałów w spółce Malene Investments Sp. z o.o.

**12. WALUTA**

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

**13. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH**

W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut.

Kurs EUR/PLN	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2015- 30.06.2015
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,4255	4,2615	4,1944
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,3805	4,1848	4,1341



#### 14. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

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

Niniejsze skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez

Unię Europejską (UE) na dzień 30 czerwca 2016 roku. Zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, MSSF składają się z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR) i Interpretacji wydanych przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

Zarząd Spółki oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą Capital Park S.A. uchwałą z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

#### 15. ZATWIERDZENIE JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji i podpisane w dniu 30 sierpnia 2016 roku.

**Warszawa, dnia 30 sierpnia 2016 r.**

**PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:**

**Małgorzata Koc**  
Główna Księgowa

**PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:**

**Jan Motz**  
Prezes Zarządu

**Marcin Juszczyk**  
Członek Zarządu

**Michał Kościacz**  
Członek Zarządu

## VII. INFORMACJA DODATKOWA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Ra-

chunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2016 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2015 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

### 2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dane w niniejszym skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, które są walutą funkcjonalną i prezentacji Spółki, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem zobowiązań z tytułu kredy-

tów i wyemitowanych obligacji wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

Niniejsze skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi biegłego rewidenta. Raport z badania publikowany jest razem z niniejszym jednostkowym sprawozdaniem finansowym.

### 3. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

#### Udziały w spółkach zależnych i współkontrolowanych

Inwestycje w jednostkach zależnych są ujmowane zgodnie z MSR 27 w cenie nabycia, zaś inwestycje w jednostkach współkontrolowanych wyceniane są według metody praw własności.

Nie rzadziej niż na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje weryfikacji wartości tych inwestycji pod kątem utraty wartości zgodnie z MSR 36.

Wśród przesłanek do dokonania testu na utratę wartości danej inwestycji w innej jednostce zależnej lub współkontrolowanej można wymienić:

- istotną różnicę pomiędzy wartością tej inwestycji ujawnioną w księgach Spółki jako jednostki dominującej a wartością aktywów netto danej jednostki zależnej lub współkontrolowanej, która przypada Spółce jako jednostce dominującej;

- znacząco niższy zysk albo poniesiona strata, a w szczególności strata znacząco wyższa, albo znacząco niższe przepływy od tych zakładanych w budżecie.

W celu ustalenia wartości inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych, Spółka ustala przyszłą wartość strumienia pieniężnego, który będzie wygenerowany przez daną jednostkę zależną lub współkontrolowaną (zdolność dywidendowa). Wartość przyszłych strumieni pieniężnych obejmuje również wpływy ze sprzedaży udziałów danej jednostki zależnej lub współkontrolowanej, jeśli w zakładanym horyzoncie czasowym taka transakcja jest planowana. Przy ustala-

niu przyszłych przepływów nie uwzględnia się przepływów z działalności finansowej ani podatków, ponieważ wartości te znajdują swoje odzwierciedlenie w stopie dyskontowej. Ustalenie zdolności dywidendowej danej inwestycji w jednostkę powinno być oparte na wiarygodnych i realnych założeniach co do przyszłych wyników działalności danej jednostki, z uwzględnieniem przewidywalnych warunków rynkowych, w dającej się przewidzieć perspektywie czasowej, a wynik powinien być zdyskontowany do obecnej wartości przyszłych strumieni pieniężnych.

W dalszej kolejności przyszłe strumienie pieniężne, które mają być wygenerowane przez daną jednostkę zależną w części przypadającej Spółce jako jednostce dominującej porównuje się z wartością inwestycji ujawnioną w księgach.

W szczególnych przypadkach, gdy przyszłe przepływy pieniężne, które mają być wygenerowane przez jednostki zależne i współkontrolowane, będą miały wartość ujemną, Spółka, oprócz wartości odpisu aktualizującego w wysokości wartości księgowej danej inwestycji, ujmuje również zobowiązanie w wysokości odpowiadającej udziałowi w zysku lub stracie danej jednostki, która przewyższa wartości jej aktywów własnych netto.

Straty z tytułu utraty wartości ujmowane są niezwłocznie w wyniku finansowym w ciężar kosztów finansowych.

W przypadku gdy, w wyniku przeprowadzonego testu na utratę wartości inwestycji w jednostce zależnej i współkontrolowanej, okaże się że przesłanki do usta-

lenia odpisu aktualizującego ustały, odpisy takie podlegają odwróceniu. zyski wynikające z takiego odwrócenia ujmowane są jako pozostałe przychody finansowe.

### Wartości niematerialne i prawne

Do wartości (aktywów) niematerialnych i prawnych 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 i prawne.

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

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

Początkowo składnik aktywów niematerialnych wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Na dzień bilansowy 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 i prawnych, 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 i prawne – 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 bilansowy 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 rachunku zysków i strat, w pozostałe przychody bądź koszty operacyjne. Wynik na zbyciu wartości niematerialnych i prawnych prezentowany jest per saldo jako zysk albo strata.

## Rzeczowe aktywa trwałe

Do rzeczowych aktywów trwałych zaliczane są środki trwałe, które są utrzymywane przy dostawach dóbr i świadczeniu usług, oraz w celach administracyjnych oraz którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez czas dłuższy niż jeden rok. Zalicza się do nich w szczególności:

- maszyny, urządzenia i inne rzeczy,
- ulepszenia w obcych środkach trwałych,
- środki trwałe w budowie,
- zaliczki na środki trwałe w budowie.

Początkowo rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Na dzień bilansowy rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o łączne straty z tytułu utraty wartości.

Planowane odpisy amortyzacyjne składników rzeczowych aktywów trwałych 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, w którym składnik rzeczowych aktywów trwałych jest gotowy do użytkowania, do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów umorzeniowych z ich wartością początkową lub w którym składnik przestaje być wykorzystywany w działalności lub przeznaczono go do sprzedaży zgodnie z MSSF 5;
- dla niskocennych składników środków trwałych, 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 ekonomicznej użyteczności środków trwałych:

1. nakłady na obce środki trwałe – okres ustalany jest w odniesieniu do umowy najmu danego lokalu,
2. sprzęt komputerowy – 3 lata,
3. pozostałe środki trwałe – według okresu ekonomicznej użyteczności.

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

W momencie zbycia składników rzeczowych aktywów trwałych, wartość początkowa i dotychczasowe umorzenie są wyksięgowywane, a wynik zbycia jest odoszony w ciężar rachunku zysków i strat, w pozostałe przychody bądź koszty operacyjne. Wynik na zbyciu środków trwałych prezentowany jest per saldo jako zysk albo strata.

Nie rzadziej niż raz na cztery lata wszystkie składniki środków trwałych podlegają inwentaryzacji metodą spisu z natury.

Wyniki inwentaryzacji porównuje się z wartością środków trwałych, która wynika z ksiąg. Różnice inwentaryzacyjne odnosi się odpowiednio na pozostałe koszty lub przychody operacyjne w okresie w jakim przeprowadzono inwentaryzację.

## Leasing

Umowę leasingu, w ramach której zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przysługują Spółce, klasyfikuje się jako leasing finansowy. W Spółce jako leasing finansowy są przede wszystkim klasyfikowane umowy, z których wynika, że:

- leasingobiorca ma możliwość zakupu składnika aktywów za cenę, która – według przewidywań – będzie na tyle niższa od wartości godziwej ustalonej na dzień, gdy prawo zakupu składnika będzie mogło zostać zrealizowane, iż w chwili rozpoczęcia leasingu istnieje wystarczająca pewność, że leasingobiorca skorzysta z tego prawa;
- aktywa będące przedmiotem leasingu mają na tyle specjalistyczny charakter, że tylko leasingobiorca może z nich korzystać bez dokonywania większych modyfikacji (dotyczy to maszyn i urządzeń produkcyjnych).

Przedmiot leasingu finansowego ujmuje się w aktywach z dniem rozpoczęcia leasingu według niższej z dwóch kwot: wartości godziwej przedmiotu leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Leasing finansowy, którego przedmiotem są nieruchomości ujmowany jest w wartościach nieruchomości inwestycyjnych, do których stosuje się zasady wyceny przewidziane dla nieruchomości inwestycyjnych.

Spółka klasyfikuje umowy leasingu finansowego jako nieruchomości inwestycyjne, z uwagi na fakt, że przedmiotem umowy są nieruchomości o takim samym charakterze jak inne posiadane nieruchomości.

Podział podstawowych opłat leasingowych na część kapitałową i odsetkową dokonywany jest za pomocą metody wewnętrznej stopy zwrotu (IRR).

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych będących przedmiotem umowy leasingu finansowego zgodnie z zasadami wyceny przewidzianymi dla nieruchomości inwestycyjnych. Zyski i straty z tytułu utraty wartości ujmowane są w wyniku finansowym w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i pożytków z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny. Opłaty leasingowe uiszczane w ramach leasingu operacyjnego rozliczane są w koszty metodą liniową przez okres leasingu.

#### **Inne aktywa finansowe (instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne)**

Pożyczki, należności i depozyty ujmowane są w dacie powstania. Wszystkie pozostałe aktywa finansowe (w tym aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy) są ujmowane w dniu dokonania transakcji, który jest dniem, gdy Spółka staje się stroną wzajemnego zobowiązania dotyczącego danego instrumentu finansowego.

Spółka zaprzestaje ujmować składnik aktywów finansowych w momencie wygaśnięcia praw wynikających z umowy do otrzymywania przepływów pieniężnych z tego składnika aktywów lub od momentu, kiedy prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z aktywa finansowego są przekazywane w transakcji przenoszącej zasadniczo wszystkie znaczące ryzyka i korzyści wynikające z ich własności. Każdy udział w przekazywanym składniku aktywów finansowych, który jest utworzony lub pozostaje w posiadaniu Spółki jest traktowany jako składnik aktywów lub zobowiązanie.

Aktywa i zobowiązania finansowe kompensuje się ze sobą i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto, wyłącznie, jeśli Spółka posiada ważny prawnie tytuł do kompensaty określonych aktywów i zobowiązań finansowych lub zamierza rozliczyć daną transakcję w wartości netto poddanych kompensacie składników aktywów i zobowiązań finansowych lub zamierza jednocześnie podlegające kompensacie aktywa finansowe zrealizować, a zobowiązania finansowe rozliczyć.

Spółka klasyfikuje instrumenty finansowe, inne niż pochodne aktywa finansowe do następujących kategorii: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności, pożyczki i należności oraz 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 Rachunku zysków i strat i innych całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano wyceny należności do wartości godziwej. W przypadku gdy, w

wyniku wyceny należności w kolejnym okresie sprawozdawczym, okaże się ze 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.

#### Należności z tytułu dostaw i usług

W jednostkowym 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 bilansowego, a wymagalne w okresie krótszym lub przeznaczone do obrotu prezentowane są jako krótkoterminowe.

Na dzień nabycia lub powstania należności krótkoterminowe ujmuje się według wartości nominalnej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu. Natomiast na dzień bilansowy należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z uwzględnieniem odpisów aktualizujących ich wartość.

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;
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty;
- ze względu na zasadę ostrożności naliczone odsetki z tytułu zwłoki w regulowaniu należności przez odbiorców są obejmowane odpisem aktualizującym w wysokości 100% kwoty naliczonej od razu w momencie naliczenia i ujęcia w księgach rachunkowych odsetek (odpis ujmowany jest w ciężar kosztów finansowych).

Odpisy aktualizujące należności, zależnie od rodzaju danej należności, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

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

Jeśli przyczyna, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość należności ustanie, to równowartość kwoty, na którą wcześniej utworzono odpis, zwiększa wartość danej należności, a także odpowiednio pozostałe przychody operacyjne lub przychody finansowe. Odpisy aktualizujące prezentuje się odpowiednio w pozostałych kosztach operacyjnych bądź kosztach finansowych, w zależności od tego jakich należności dotyczą odpisy aktualizujące.

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

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych,
- z wyjątkiem sytuacji, kiedy aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczy skutków aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w spółkach, których dotyczy plan przekształceń struktury Grupy. Plan ten zakłada, że w momencie realizacji tych aktywów, przy spełnieniu określonych warunków przewidzianych prawem, transakcje takie nie będą podlegały opodatkowaniu, w związku z czym aktywo na podatek odroczone w takim przypadku nie zrealizuje się.

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

- czy istnieją wystarczające dodatnie różnice przejściowe, na które utworzono rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, lub
- czy osiągnięcie dochodu na poziomie pozwalającym na potrącenie ujemnych różnic przejściowych oraz odliczenie strat i ulg podatkowych jest prawdopodobne (przy czym osiągnięcie wystarczającego dochodu uznaje się za prawdopodobne, gdy wynika to z planów finansowych na lata następne).

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczonego powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu,
- z wyjątkiem sytuacji, kiedy rezerwa na podatek odroczonego dotyczy skutków aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w spółkach, których dotyczy plan przekształceń struktury Grupy. Plan ten zakłada, że w momencie realizacji tych aktywów, przy spełnieniu określonych warunków przewidzianych prawem, transakcje takie nie będą podlegały opodatkowaniu, w związku z czym rezerwa na podatek odroczonego w takim przypadku nie zrealizuje się.

Wartość bilansowa składnika rezerw z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy 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 odroczonego 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 bilanso-



wy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ze sobą kompensowane wówczas, gdy Spółka posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku oraz Spółka zakłada jednoczesną realizację aktywów i rezerw na podatek dochodowy z tego samego tytułu. Kompensacie podlega podatek odroczone 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 odroczone podatek dochodowy ujmuje się jako korektę wartości firmy.

#### Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów

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

- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową;
- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową;
- opłata wstępna przy zawieraniu umów leasingu – rozliczana metodą liniową przez okres trwania umowy;
- koszty generalnych remontów – rozliczane metodą liniową przez okres od 1 roku do 3 lat w zależności od decyzji Zarządu Spółki;
- podatek od nieruchomości, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów – rozliczane metodą liniową;

pewne na dzień bilansowy.

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

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

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

*Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów* obejmują:

- koszty wykonania jeszcze niezakończonych umów usługi budowlane, o których mowa w MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną”;
- zobowiązania wynikające z przyjętych przez Spółkę niefakturowanych dostaw i usług; jednak w sprawozdaniu finansowym zalicza się je do zobowiązań handlowych, i to także wtedy, gdy ustalenie przez Spółkę dokładnej ilości i/lub ceny dostawy/usługi może wymagać 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 jednostkowym 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 Art Norblin 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 rozłożona na okres, w którym nabędą oni bezwarunkowo prawo do realizacji opcji.

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

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

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

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

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

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

## Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

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

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

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

## Pochodne instrumenty finansowe

Spółka 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.

W momencie początkowego wyznaczenia pochodnego instrumentu finansowego jako instrumentu zabezpieczającego, Spółka formalnie dokumentuje powiązanie pomiędzy instrumentem zabezpieczającym, a pozycją zabezpieczaną. Dokumentacja ta obejmuje cel zarządzania ryzykiem oraz strategię ustanawiania zabezpieczenia oraz zabezpieczanego ryzyka, jak również metody, jakie zostaną użyte przez Spółkę do oceny efektywności instrumentu zabezpieczającego. Spółka ocenia, zarówno w momencie ustanowienia zabezpieczenia, jak i na bieżąco w okresie późniejszym, czy uzasadnione jest oczekiwanie, iż instrumenty zabezpieczające pozostają „wysoce efektywne” w kompensowaniu zmian wartości godziwej lub przepływów pieniężnych poszczególnych pozycji zabezpieczanych od określonego ryzyka, na które zabezpieczenie zostało ustanowione, a także czy rzeczywisty poziom każdego zabezpieczenia mieści się w przedziale 80-125%.

Zabezpieczenia przepływów pieniężnych z przyszłych transakcji stosuje się dla przyszłych, wysoce prawdopodobnych transakcji, obarczonych ryzykiem zmian przepływów pieniężnych, których skutki zostałyby ujęte w zysku lub stracie bieżącego okresu.

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 ujmowane są w przychodach lub kosztach finansowych albo jako zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych, jeśli instrument pochodny zabezpieczenia przepływy dotyczące wytworzenia takiej nieruchomości we własnym zakresie.

## Rezerwy

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

Podstawą tworzenia rezerwy jest rzetelny szacunek dokonany przez Zarząd Spółki. Na każdy dzień bilansowy 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. restrukturyzację i likwidację – podstawą tworzenia rezerwy są nakłady, które jednocześnie w sposób nieodzowny wynikają z restrukturyzacji i zarazem nie są związane z bieżącą działalnością Spółki; w kwocie rezerwy mogą być przykładowo uwzględnione odprawy i odszkodowania wynikające z prawa pracy czy też koszty likwidacji działalności objętych restrukturyzacją, jak np. koszty lub straty związane z karami lub odszkodowaniami z tytułu zerwanych umów lub niezrealizowanych umów; rezerwa na restrukturyzację nie obejmuje kosztów związanych z przyszłą działalnością, np. kosztów marketingu, szkolenia pozostającej załogi, koszty zmian przyporządkowania służbowego pozostających pracowników, wprowadzenia nowych systemów i sieci dystrybucji itp. Utworzone rezerwy na restrukturyzację zwiększają pozostałe koszty operacyjne.

2. 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;
3. 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 określonej w pozwie, ale również koszty postępowania sądowego;
4. przewidywane straty z podpisanych umów.

#### Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

W jednostkowym 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 bilansowego, a wymagalne w okresie krótszym lub przeznaczone do obrotu prezentowane są jako krótkoterminowe.

Zobowiązania krótkoterminowe, w tym krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń oraz zobowiązania publiczno-prawne są wyceniane na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty. Kwota wymagająca zapłaty oznacza obowiązek naliczenia odsetek, np. z tytułu zaległej zapłaty przypadających do zapłaty na dzień bilansowy. Na dzień powstania zobowiązania te ujmuje się według wartości nominalnej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu.

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

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 podstawowej działalności operacyjnej

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

Do podstawowych przychodów z działalności operacyjnej Spółka zalicza:

- przychody z tytułu należnych dywidend od spółek zależnych,
- przychody z tytułu udostępniania znaku towarowego,
- inne przychody z tytułu sprzedaży usług.

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

#### Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Do podstawowych kosztów działalności operacyjnej Spółka zalicza:

- koszty osobowe, w tym w szczególności koszty wynagrodzeń członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej,
- koszty wyceny programu motywacyjnego członków Zarządu,
- pozostałe koszty operacyjne, a w szczególności: koszty konsultantów, wydatki administracyjne, koszty prawne, koszty przygotowania i badania sprawozdań finansowych,
- koszty odpisów aktualizujących wartość aktywów innych niż finansowe, ustalone zgodnie z MSR 36.

Dodatkowo w działalności operacyjnej Spółka prezentuje udział w zysku lub stracie jednostek współkontrolowanych, które wyceniane są metodą praw własności.

### Przychody i koszty finansowe

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

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

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

### 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.

### Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

Spółka sporządza sprawozdanie z przepływów pieniężnych metodą pośrednią. Metoda pośrednia polega na korygowaniu zysku lub straty o:

- rezultaty transakcji nie mających gotówkowego charakteru, takie jak zmiany stanu należności i zobowiązań, czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe, amortyzacja, zyski i straty z tytułu różnic kursowych
- wpływy i wypływy dotyczące działalności inwestycyjnej i finansowej.

Spółka 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, jak również wpływy i wydatki związane z działalnością w segmencie mieszkaniowym,
- 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 Spółce przychody. Są to pieniężne skutki transakcji i innych zdarzeń uwzględnionych przy ustaleniu zysku lub straty Spółki, 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 i wydatki z tytułu zaciągniętych i spłaconych kredytów, pożyczek, wyemitowanych obligacji i innych papierów wartościowych
- 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 przekraczał standardowy cykl wytwarzania usług przez Spółkę. Są to w szczególności skutki pieniężne takich transakcji jak:

- wpływy i wypływy związane z przejęciem lub sprzedażą jednostek zależnych lub ich części,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty w jednostce zależnej, która została przejęta lub sprzedana,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, w tym również zaliczki,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji w nieruchomości, w tym również zaliczki,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji mieszkaniowych, w tym również zaliczki,
- środki pieniężne otrzymane i zapłacone z tytułu realizacji instrumentów finansowych, chyba że realizacja takiego instrumentu jest ściśle związana z działalnością operacyjną lub finansową,
- wpływy z lokowania środków pieniężnych.

### Działalność finansowa

Przepływy pieniężne z działalności finansowej prezentują wpływy i wydatki związane z finansowaniem dzia-



łałości Spółki, których celem jest możliwość oszacowania roszczeń przyszłych przepływów pieniężnych podmiotów dostarczających Spółce 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 z tytułu zapłaconych rat leasingowych.

#### 4. ZMIANY MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Sporządzając skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za I półrocze 2016 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2015, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2015 roku:

##### **Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych) – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016**

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych przypomniano, że metoda amortyzacji powinna odzwierciedlać tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. W zmianie do MSR 16 dodano jednak, iż metoda oparta na przychodach (odpisy amortyzacyjne dokonywane proporcjonalnie do przychodów generowanych przez jednostkę z tytułu działalności, w której wykorzystywane są określone składniki aktywów trwałych) nie jest właściwa. RMSR wskazała, że wpływ na wysokość przychodów ma szereg innych czynników, w tym takich jak np. inflacja, która nie ma absolutnie nic wspólnego ze sposobem konsumowania korzyści ekonomicznych ze składników rzeczowych aktywów trwałych.

W odniesieniu do składników aktywów niematerialnych (czyli w ramach poprawki do MSR 38) uznano jednak, że w pewnych okolicznościach można uznać, iż zastosowanie metody amortyzacji opartej na przychodach będzie właściwe. Sytuacja taka wystąpi, jeżeli jednostka wykaże, że istnieje ścisły związek między przychodami a konsumpcją korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów niematerialnych oraz dany składnik aktywów niematerialnych jest wyrażony jako prawo do uzyskania określonej kwoty przychodów (kiedy jednostka osiągnie określoną kwotę przychodów dany składnik aktywów niematerialnych wygaśnie) – przykład może stanowić

prawo do wydobywania złota ze złoża, aż osiągnięty zostanie określony przychód.

##### **Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016**

Poprawka wprowadza dodatkowe wytyczne dla transakcji nabycia (przejęcia) udziałów we wspólnym działaniu, które stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją MSSF 3.

MSSF 11 wskazuje zatem obecnie, że w takiej sytuacji jednostka powinna, w zakresie wynikającym ze swojego udziału we wspólnym działaniu, zastosować zasady wynikające z MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć (jak również inne MSSF niestojące w sprzeczności z wytycznymi MSSF 11) oraz ujawnić informacje, które są wymagane w odniesieniu do połączeń. W części B standardu przedstawiono bardziej szczegółowe wskazówki dotyczące sposobu ujęcia m.in. wartości firmy, testów na utratę wartości.

##### **Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych : Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji - obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku**

Zmiany mają na celu zachęcenie jednostek do zastosowania profesjonalnego osądu w celu określenia, jakie informacje podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym jednostki oraz gdzie i w jakiej kolejności zaprezentować ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

Zmiany do MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe : Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Zmiany dotyczą zastosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Mają

na celu przywrócenie tej metody jako dodatkowej opcji rozliczania inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych. Poprawki do MSSF (2012-2014) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

#### **MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana – zmiany w metodach zbycia**

Wprowadzenie specjalnych wytycznych dotyczących przypadku reklasyfikacji składnika aktywów (lub grupy aktywów przeznaczonych do zbycia) z przeznaczonych do sprzedaży na przeznaczone do dystrybucji (lub odwrotnie), lub w przypadku zaniechania ich klasyfikacji jako przeznaczonych do dystrybucji. Tego typu reklasyfikacja nie będzie stanowiła zmiany planu sprzedaży lub dystrybucji, wobec czego dotychczasowe wymogi dotyczącej klasyfikacji, prezentacji i wyceny nie ulegną zmianie. Aktywa, które przestały spełniać kryterium przeznaczonych do dystrybucji (i nie spełniają kryteriów przeznaczonych do sprzedaży) należy traktować tak samo, jak aktywa, które przestały kwalifikować się jako przeznaczone do sprzedaży. Proponuje się, by poprawki miały zastosowanie prospektywne.

#### **MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia – obsługa kontraktów; zastosowanie zmian do MSSF 7 przy kompensacie danych ujawnianych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych**

Dodanie wytycznych precyzujących, czy dany kontrakt usługowy stanowi kontynuację zaangażowania w przekazywany składnik aktywów dla celów ujawnienia informacji wymaganych w odniesieniu do przekazywanych składników aktywów. Paragraf 42C(c) MSSF 7 stanowi, że przekazanie umów zgodnie z kontraktem usługowym nie oznacza samo w sobie ciągłości zaangażowania związanej z obowiązkiem ujawniania informacji o ich przekazaniu. W praktyce jednak większość kontraktów usługowych zawiera dodatkowe klauzule, skutkujące utrzymaniem ciągłości zaangażowania w dany składnik aktywów, np. jeżeli kwota i/lub termin wypłaty opłat za usługi zależy od kwoty i/lub terminu otrzymania wpływów pieniężnych. Proponowane poprawki przyczyniłyby się do wyjaśnienia tej kwestii.

Proponowane poprawki do MSSF 7 eliminują wątpliwości dotyczące uwzględniania wymogów ujawniania kompensaty aktywów i zobowiązań finansowych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych. Proponuje się sprecyzowanie, że ujawnienia dotyczące

kompensaty nie są wymagane w stosunku do wszystkich okresów śródrocznych.

#### **MSR 19 Świadczenia pracownicze – stopa dyskonta: emisje na rynkach regionalnych**

Proponuje się wprowadzenie poprawek do MSR 19 w celu wyjaśnienia, że wysoko oceniane obligacje przedsiębiorstw wykorzystywane do szacowania stopy dyskonta świadczeń po okresie zatrudnienia powinny być emitowane w tej samej walucie, co te zobowiązania. Proponowane poprawki umożliwią ocenę wielkości rynku takich obligacji na poziomie waluty. Propozycje obowiązywałyby retrospektywnie.

#### **MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa – ujawnianie informacji „w innym miejscu śródrocznego raportu finansowego”**

Proponuje się wyjaśnienie, czy informacje wymagane w MSR 34 przedstawione są w ramach śródrocznego raportu finansowego, ale poza śródrocznym sprawozdaniem finansowym. Zgodnie z propozycją, informacje takie musiałyby być włączone do sprawozdania śródrocznego przez odniesienie do innej części raportu śródrocznego dostępnego dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe.

W 2016 roku Grupa 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 2016r.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Grupy ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do stosowania:

#### **MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 24 lutego 2015 r.) – obowiązujący z odniesieniem do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018**

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymy-

wane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument kapitałowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

**MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonej – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku**

Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązania.

Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „saldo pozycji odroczonej”.

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone” wykazywane w ramach aktywów są określane jako „saldo debetowe pozycji odroczonej”, natomiast te, które są wykazywane w ramach pasywów – jako „saldo kredytowe pozycji odroczonej”.

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonej” odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia

**MSSF 15 „Przychody z umów z kontrahentami”- – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku**

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity model pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

**MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku**

MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmiennym w stosunku do rozwiązań z



MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

**Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach : Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyjątku od konsolidacji - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku**

Zmiany dotyczą jednostek inwestycyjnych: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji. Wprowadzają także wyjaśnienia w odniesieniu do rozliczania jednostek inwestycyjnych.

**Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – odroczenie stosowania na czas nieokreślony**

Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

Proces wdrożenia tych zmian został odłożony.

**Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku**

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.

Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych

wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

**Zmiany do MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku**

Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg: uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego; ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

**Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z kontrahentami - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku**

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób: dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń, ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceńodawca lub agent, ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie) Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawłości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

**Zmiany dotyczące MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku**

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji. Zmiany te wprowadzają wymogi dotyczące ujmowania: transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych, transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku,

zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.

Według szacunków Grupy, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na koniec okresu sprawozdawczego.

## VIII. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

### NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – W CENIE NABYCIA	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
udziały lub akcje	709 845	715 161	753 392
odpisy aktualizujące wartość udziałów	(82 844)	(82 844)	(52 204)
	<b>627 001</b>	<b>632 317</b>	<b>701 188</b>

	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
CP Retail B. V.	290 823	290 823	290 823
CP Development S. à r. l.	96 344	96 345	134 574
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	81 128	81 128	81 128
CP Management Sp. z o.o.	42 735	42 735	42 735
Hazel Investments Sp. z o.o.	31 244	31 244	31 244
Marlene Investments Sp. z o.o.	0	27 776	27 776
Roryd Investments Sp. z o.o.	27 781	0	0
Diamante Investments Sp. z o.o.	22 597	22 597	22 597
Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.	20 873	20 872	20 873
Orland Investments Sp. z o.o.	19 983	19 983	19 983
Capital Park Raclawicka Sp. z o.o.	18 372	18 372	18 372
Marcel Investments Sp. z o.o.	15 286	15 286	15 286
Capital Park Kraków Sp. z o.o.	14 685	14 685	14 685
Sander Investments Sp. z o.o.	6 678	6 678	6 677
Sapia Investments Sp. z o.o.	0	5 322	5 322
Alferno Investments Sp. z o.o.	5 003	5 003	5 003
Zoe Investments Sp. z o.o.	4 720	4 720	4 720
Aspire Investments Sp. z o.o.	3 977	3 977	3 976
Sagitta Investments Sp. z o.o.	3 400	3 400	3 400
Emir 30 Sp. z o.o.	3 044	3 046	3 046
CP Invest S.A.	1 050	1 050	1 050
Nerida Investments Sp. z o.o.	117	117	117
CP Retail ("SPV 2) Sp. z o.o.	5	5	5
<b>Razem</b>	<b>709 845</b>	<b>715 161</b>	<b>753 392</b>

### Odpisy aktualizujące wartość udziałów

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – ODPISY AKTUALIZUJĄCE	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	(30 061)	(30 061)	(30 061)
Capital Park Kraków Sp. z o.o.	(11 999)	(11 999)	(6 989)
Alferno Investments Sp. z o.o.	(5 003)	(5 003)	(5 003)
CP Management Sp. z o.o.	(9 747)	(9 747)	(4 386)
Marlene Investments Sp. z o.o.	(3 652)	(3 652)	(2 086)
Sander Investments Sp. z o.o.	(4 872)	(4 872)	(1 879)
Diamante Investments Sp. z o.o.	(12 562)	(12 562)	0

Orland Investments Sp. z o. o.	(3 148)	(3 148)	0
Zoe Investments Sp. z o. o.	(1 800)	(1 800)	(1 800)
<b>Razem</b>	<b>(82 844)</b>	<b>(82 844)</b>	<b>(52 204)</b>

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

Udzielone pożyczki	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Dakota Investments Sp. z o. o.	178 772	172 674	160 017
CP Development S. à r. l.	132 675	128 725	121 904
Hazel Investments Sp. z o. o.	124 678	114 548	106 500
ArtN Sp. z o.o.	44 555	40 772	0
Aspire Investments Sp. z o. o.	27 884	27 230	27 423
CP Retail ("SPV1") Sp. z o.o.	9 781	14 555	12 135
Orland Investments Sp. z o.o.	2 610	2 532	2 454
Sagitta Investments Sp. z o. o.	4 925	2 473	1 108
CP Retail B. V.	2 607	2 164	0
Alferno Investments Sp. z o.o.	9 437	9 105	0
Diamante Investments Sp. z o. o.	8 781	8 483	8 182
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	5 448	4 512	6 810
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	6 773	5 316	4 744
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	29	1 456	1 362
Marlene Investments Sp. z o. o.	1 460	1 364	1 318
Sapia Investments Sp. z o. o.	0	1 330	1 118
CP Management Sp. z o. o.	0	0	0
Pozostałe	3 9121	3 161	4 805
<b>Razem</b>	<b>564 326</b>	<b>540 400</b>	<b>459 880</b>

Żadne pożyczki nie są przeterminowane, ani nie nastąpiła utrata ich wartości. Oprocentowanie pożyczek

wynosi od 5,67% do 8,25%. Terminy spłat przypadają w latach 2017-2032.

**NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE**

Spółka 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. Spółka 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.

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

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE PATRON WILANÓW	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Wartość udziałów	6 637	6 637	6 637
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(6 637)	(6 637)	(6 637)
Udzielone pożyczki długoterminowe	31 007	30 189	24 679
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	(4 000)	(4 000)	(4 000)
Rezerwa na szacowane przyszłe przepływy	(5 280)	(5 720)	(10 319)
<b>Razem</b>	<b>21 727</b>	<b>20 469</b>	<b>15 134</b>

Spadek rezerwy na szacowane przyszłe przepływy w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. wynika z

aktualizacji rezerwy z tego tytułu na dzień 30 czerwca 2016 r. w oparciu o wynik finansowy uzyskany w I

półroczu 2016 roku przez Patron Wilanów S. a r.l. oraz jej jednostki zależne. Zgodnie z umową inwestycyjną Capital Park S.A. ma prawo do udziału w zysku lub stracie spółek współkontrolowanych w części równej 64%.

Rezerwy na zobowiązania z tytułu udziału we wspólnych przedsięwzięciach na dzień 30 czerwca 2016 r. wyniosły 5 280 tys. PLN i odpowiadają oszacowanym przyszłym wpływom pieniężnym z tytułu pokrycia strat we wspólnych przedsięwzięciach.

#### NOTA 4. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	30 741	29 380	22 359
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	235	19	41
<b>Razem</b>	<b>30 976</b>	<b>29 399</b>	<b>22 400</b>

#### NOTA 5. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień 30 czerwca 2016 przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	2010-12-17
Seria B, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	2011-10-13
Seria C, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	2014-02-14
Seria D, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	604 024	1,0	604 024	wkład pieniężny	2015-03-31
Seria E, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	2014-02-14
Seria F, akcje zwykłe imienne, uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	2013-12-05
<b>Razem</b>	<b>105 348 131</b>		<b>105 348 131</b>		

Wartość nominalna wszystkich wyemitowanych akcji wynosi 1 PLN (nie w tysiącach). Akcje zostały w pełni opłacone a prawa do akcji nie są w żaden sposób ograniczone.

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat Spółki na dzień 30 czerwca 2016 r., w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,97%	76 869 836	71,10%
Jan Motz	2 805 943	2,66%	5 571 183	5,15%
Michał Koślacz	320 257	0,30%	320 257	0,30%
Marcin Juszczyk	302 012	0,29%	302 012	0,28%
Pozostali	25 050 083	23,78%	25 050 083	23,17%
<b>Razem</b>	<b>105 348 131</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 113 371</b>	<b>100,00%</b>

Struktura kapitału zakładowego Spółki według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego przedstawiona została poniżej:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	2010-12-17
Seria B, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	2011-10-13
Seria C, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	2014-02-14
Seria D, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	604 024	1,0	604 024	wkład pieniężny	2015-03-03
Seria E, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	2014-02-14
Seria F, akcje zwykłe imienne, uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	2013-12-05
<b>Razem</b>	<b>105 348 131</b>		<b>105 348 131</b>		

W dniu 31 maja 2016 r. Marcin Juszczyk i Michał Kościłacz skorzystali ze swoich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych i nabyli, każdy z nich, po

426 841 akcji serii D, po cenie nominalnej 1 PLN za akcję.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego akcje te nie zostały zarejestrowane przez KRS.

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat Spółki na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, w tym akcje posiadane przez członków zarządu:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,97%	76 869 836	71,10%
Jan Motz	2 805 943	2,66%	5 571 183	5,15%
Michał Kościłacz	320 257	0,30%	320 257	0,30%
Marcin Juszczyk	302 012	0,29%	302 012	0,28%
Pozostali	25 050 083	23,78%	25 050 083	23,17%
<b>Razem</b>	<b>105 348 131</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 113 371</b>	<b>100,00%</b>

#### NOTA 6. DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	58 768	56 997	55 206
Silverado Investments Sp. z o.o.	2 585	2 501	2 422
Capital Park Kraków Sp. z o.o.	2 340	0	0
Sander Investments Sp. z o.o.	459	0	0
Emir 30 Sp. z o.o.	153	0	0
CP Management	0	1 910	1 910
Zoe Investments Sp. z o.o.	0	0	137
<b>Razem</b>	<b>64 304</b>	<b>61 408</b>	<b>59 675</b>

**NOTA 7. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW**

KREDYTY BANKOWE	30.06.2015	31.12.2015	30.06.2015
Kredyt bankowy - Getin Noble Bank	43 837	42 101	41 871
Kredyt bankowy - PKO BP	5 393	4 982	0
<b>Razem</b>	<b>49 230</b>	<b>47 082</b>	41 871
<hr/>			
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytu	30 150	39 327	41 871
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytu	19 080	7 755	0

W dniu 22 lipca 2013 r. Capital Park S.A. podpisała z Getin Noble Bank umowę kredytową, zgodnie z którą został Spółce udostępniony kredyt w wysokości do 10 mln EUR z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Termin spłaty kredytu przypada dnia 20 grudnia 2018 r.

W dniu 16 marca 2015 r. spółka Capital Park S.A zawarła z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA umowę limitu kredytu wielocelowego na

kwotę 10 mln EUR. Kredyt został udzielony na okres od 16 marca 2015 r. do 15 marca 2020 r, z okresem wykorzystania do 15 marca 2018 r. W dniu 16 września 2015 r. Spółka uruchomiła kredyt w kwocie 1 240 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie zakupu nieruchomości przy ul. Pileckiego 67 w Warszawie dokonanego przez spółkę celową CP Retail („SPV 1”) Sp. z o.o. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Ostateczny termin spłaty tego wykorzystania przypada na 14 września 2016 r. z możliwością przedłużenia o 2 lata.

**NOTA 8. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI**

Spółka wycenia obligacje wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR 39), co oznacza, że wartość zobowiąza-

nia wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją.

*Obligacje serii A notowane na rynku Catalyst*

W dniu 9 lipca 2012 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 1 000 tys. sztuk obligacji na okaziciela o łącznej

wartości nominalnej 100 mln PLN (obligacje serii A). W 2015 roku obligacje serii A zostały w całości wykupione.

*Obligacje serii B notowane na rynku Catalyst*

W dniu 12 czerwca 2014 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 350 tys. sztuk obligacji serii B na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 35 mln PLN. Wpły-

wy z emisji Spółka przeznaczyła na zrefinansowanie w drodze przedterminowego wykupu części obligacji serii A, co miało miejsce 9 lipca 2014 r.

*Obligacje serii C notowane na rynku Catalyst*

W dniu 23 września 2014 r. Grupa wyemitowała 200 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 20 000 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 23 września 2017 r. Oprocentowanie

obligacji wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę 5,3 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania budowy projektu Eurocentrum II Faza (budynek Delta).

*Obligacje serii D notowane na rynku Catalyst*

W dniu 23 grudnia 2014r. Capital Park S.A. wyemitowała 538 855 sztuk obligacji Serii D do łącznej wartości 53 886 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 23 grudnia 2017 r. Wartość nominalna jednej obligacji

wyniosła 100 PLN a oprocentowanie WIBOR 3M powiększony o marżę 4,3 %. Celem emisji był przedterminowy wykup obligacji serii A, co miało miejsce w styczniu 2015 r.

*Obligacje serii E notowane na rynku Catalyst*

W dniu 18 marca 2015 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 111 145 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 11 115 tys. PLN

z terminem wykupu przypadającym 18 marca 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę 4,3 %. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania działalności bieżącej.

*Obligacje serii F notowane na rynku Catalyst*

W dniu 3 czerwca 2015 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 331 163 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 33 116 tys. PLN

z terminem wykupu przypadającym 3 czerwca 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę 4,3 %. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania działalności bieżącej.

*Obligacje serii G notowane na rynku Catalyst*

W dniu 14 sierpnia 2015 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 18 840 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 1 884 tys. PLN

z terminem wykupu przypadającym 14 sierpnia 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę 4,3 %. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania działalności bieżącej.

*Obligacje serii H notowane na rynku Catalyst*

Dnia 22 kwietnia 2016 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 92 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 9 200 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 15 kwietnia 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,8 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych.

Celem emisji było pozyskanie finansowania na bieżącą działalność Grupy.

17 sierpnia 2016 Zarząd Krajowego Depozytu dokonał asymilacji 92 000 sztuk obligacji na okaziciela serii H z 58 000 obligacji na okaziciela serii I wyemitowanymi 3 czerwca 2016 r.

*Obligacje serii I notowane na rynku Catalyst*

Dnia 3 czerwca 2016 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 58 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 58 000 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 15 kwietnia 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o

marżę 4,8 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było pozyskanie finansowania na bieżącą działalność Grupy.

17 sierpnia 2016 r. Zarząd Krajowego Depozytu dokonał asymilacji 92 000 sztuk obligacji na okaziciela serii H z 58 000 obligacji na okaziciela serii I.

Obligacje notowane na rynku Catalyst	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015	Kwota nominalna	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii A	0	0	10 000	100 000	6M WIBOR + 5%	lipiec 2015
Obligacje serii B	34 644	34 490	34 557	35 000	6M WIBOR + 5,5%	czerwiec 2017
Obligacje serii C	19 646	19 523	19 516	20 000	6M WIBOR + 5,3%	wrzesień 2017
Obligacje serii D	53 059	52 816	52 699	53 886	3M WIBOR + 4,3%	grudzień 2017
Obligacje serii E	10 939	10 894	10 860	11 115	6M WIBOR + 4,3%	marzec 2018
Obligacje serii F	32 099	31 793	32 304	33 116	6M WIBOR + 4,3%	czerwiec 2018
Obligacje serii G	1 837	1 827	0	1 884	3M WIBOR + 4,3%	sierpień 2018
Obligacje serii H	8 909	0	0	9 200	3M WIBOR + 4,3%	kwiecień 2019
Obligacje serii I	5 608	0	0	58 000	3M WIBOR + 4,3%	kwiecień 2019
Odsetki naliczone	874	771	1 062	0	---	2016
<b>Razem</b>	<b>167 615</b>	<b>152 114</b>	<b>160 998</b>	<b>174 201</b>		
Obligacje długoterminowe	125 076	142 828	149 936			
Obligacje krótkoterminowe	42 539	9 286	11 062			

#### NOTA 9. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	21 732	18 293	11 703
Pozostałe rezerwy	265	1 022	79
Zobowiązania z tytułu poręczeń	2 407	412	327
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	64	105	64
Zobowiązania publicznoprawne	535	18	17
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	0	7
	<b>25 003</b>	<b>19 850</b>	<b>12 197</b>
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	21 732	18 293	11 703
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	3 271	1 557	494

Pozostałe rezerwy na 30.06.2016 r. obejmują rezerwę na wynagrodzenie członków zarządu w kwocie 260 tys.

PLN, odpowiednio na 31.12.2015 r. rezerwy na premie dla członków zarządu wynosiły 953 tys. PLN.

#### NOTA 10. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	6 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	6 miesięcy 2015
Bieżący podatek dochodowy	0	0	0
Odroczony podatek dochodowy	(2 078)	(1 073)	(1 503)
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>	<b>(2 078)</b>	<b>(1 073)</b>	<b>(1 503)</b>
Bieżący podatek dochodowy	6 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	6 miesięcy 2014
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	5 825	(8 731)	<b>7 646</b>
Podatek dochodowy	<b>(2 078)</b>	(1 073)	(1 503)
<b>Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)</b>	<b>36%</b>	<b>12,29%</b>	<b>20,00%</b>



Aktywa z tytułu odroczonego podatku	30.06.2016	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2015
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	10 284	0	0	0	10 284
Niezapłacone odsetki	2 330	450	0	0	1 880
Ujemne różnice kursowe z wyceny	354	354	0	0	0
Odpis aktualizujący wartość udziałów	17 761	759	0	0	17 002
Pozostałe	12	0	(202)	0	214
<b>Razem</b>	<b>30 741</b>	<b>1 563</b>	<b>(202)</b>	<b>0</b>	<b>29 380</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	30.06.2016	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2015
Nieotrzymane odsetki	21 650	18 290	0	0	18 290
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	82	79	0	0	3
Pozostałe	0	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>21 732</b>	<b>18 369</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18 293</b>

Aktywa z tytułu odroczonego podatku	30.06.2015	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2014
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	9 441	2 065	0	0	7 376
Niezapłacone odsetki	1 712	194	(200)	0	1 718
Ujemne różnice kursowe z wyceny	0	(14)	6	0	8
Odpis aktualizujący wartość udziałów	0	0	0	0	0
Pozostałe	11 206	(138)	(324)	0	11 668
<b>Razem</b>	<b>22 359</b>	<b>2 107</b>	<b>(518)</b>	<b>0</b>	<b>20 770</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	30.06.2015	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2014
Nieotrzymane odsetki	11 585	1 547	1 441	0	8 597
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	117	117	0	0	0
Pozostałe	0	0	(13)	0	13
<b>Razem</b>	<b>11 702</b>	<b>1 664</b>	<b>1 428</b>	<b>0</b>	<b>8 610</b>

#### NOTA 11. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

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

ZYSK PRZYPADAJĄCY NA AKCJĘ	6 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	6 miesięcy 2015
<b>Wyliczenie zysku/straty na jedną akcję - założenia</b>			
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	3 747	(9 804)	6 143
Zysk/strata na działalności zaniechanej		0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	3 747	(9 804)	6 143
Efekt rozwodnienia		0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	3 747	(9 804)	6 143
<b>Liczba wyemitowanych akcji</b>	<b>30.06.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>30.06.2015</b>
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	105 348	105 246	104 932
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	1 468	1 440	2 333
- opcje na akcje	1 740	1 740	2 954
- obligacje zamienne na akcje		0	0
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.</b>	<b>105 350</b>	<b>106 685</b>	<b>107 265</b>
<b>Strata (zysk) netto na jedną akcję (w zł)</b>			
Podstawowy za okres obrotowy	0,04	(0,09)	0,06
Rozwodniony za okres obrotowy	0,04	(0,09)	0,06

Cała poniesiona strata dotyczy działalności kontynuowanej.

## NOTA 12. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Oprocentowane dłużne papiery wartościowe, kredyty i pożyczki	281 149	260 604	257 076
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 758	(11 031)	(51 185)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>261 391</b>	<b>249 573</b>	<b>205 891</b>
			979 659
<b>Kapitał razem</b>	<b>970 795</b>	<b>964 949</b>	<b>1 185 550</b>
<b>Kapitał i zadłużenie netto</b>	<b>1 232 186</b>	<b>1 214 522</b>	<b>257 076</b>
Wskaźnik zadłużenia netto	<b>21,2%</b>	<b>20,5%</b>	<b>17,4%</b>

## NOTA 13. INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Jednostki zależne	Należności od podmiotów powiązanych			Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
CP MANAGEMENT	351	291	3	1 927 787	17	1
ARTN	62	62	52	313 845	0	92
DAKOTA	1 686	0	0	1 845	0	0
EMIR 30	2	0	0	3 075	1	0
HAZEL	2 358	0	0	1 845	0	0
SAGITTA	1	0	0	1 845	0	0
CP RACŁAWICKA	1	0	0	1 845	0	0
DIAMANTE	2134	0	0	0	0	0
MARLENE	1	0	0	131 661	0	0
SANDER	2	0	0	0	0	0
ELENA	0	0	0	55 907	0	0

Jednostki zależne	Pożyczki udzielone podmiotom powiązanim			Pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych		
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
CP DEVELOPMENT	132 675	128 725	121904	0	0	0
CP MANAGEMENT	0	0	0	0	1 910	1 910
ALFERNO	9 437	9 105	629	0	0	0
CP GDAŃSK	6 773	5 316	4744	0	0	0
ELENA	1 811	1 704	1647	0	0	0
SANDER	44 555	284	1260	459	0	0
ARTN	29	40 772	0	0	0	0
ASPIRE	11	27 230	27423	2 340	0	0
CP KRAKÓW	87	1 456	1362	0	0	0
CP OPOLE	178 772	10	10	0	0	0
CP RACŁAWICKA	8 781	580	558	0	0	0
CP RETAIL B.V.	85	2 164	319	0	0	0
CP RETAIL ("SPV1")	0	14 555	12135		0	0
CP RETAIL ("SPV2")	124 678	62	30	153	0	0
DAKOTA	2 610	172 674	160017	0	0	0
DIAMANTE	0	8 483	8182	0	0	0
DT SPV-12	4 925	52	50	0	0	0
EMIR 30	211	0	0	2 585	0	0
HAZEL	1 013	114 548	106500	58 768	0	0
MARCEL	132 675	313	302	459	0	0
MARLENE	6 773	1 364	1318	2 340	0	0
ORLAND	94	2 532	2454	0	0	0
PATRON WILANOW	27 884	30 189	29453	0	0	0
SAGITTA	11	2 472	1108	0	0	0
SAPIA	602	1 330	1118	0	0	0
SILVERADO	2 607	0	0	0	2 501	2 421
SPORTY DEPARTMENT STORE	9 781	154	0	153	0	0
VERA BIS	178 772	4 512	6810	0	56 997	55 205
ZOE	8 781	0	0	0	0	137

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy Capital Park S.A. a

jednostkami powiązanimi na warunkach innych niż rynkowe.

**NOTA 14. PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU**

Celem Programu Motywacyjnego jest stworzenie bodźców, które zachęcą, zatrzymają i zmotywują Uprawnione Osoby – członków zarządu Spółki w dniu utworzenia Programu – do działania na rzecz wzrostu wartości dla akcjonariuszy poprzez umożliwienie im objęcia Akcji Spółki.

Podstawowe założenia programu motywacyjnego określono w Uchwale Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Capital Park S.A. z dnia 30 września 2013 r. oraz w Regulaminie Programu Motywacyjnego, który jest załącznikiem do wymienionej Uchwały.

W związku ze złożoną rezygnacją z funkcji Członka Zarządu, co miało miejsce 29 stycznia 2016 r., Jerzy Kowalski nie jest już uczestnikiem programu, ale zachował prawo do wyemitowanych wcześniej warrantów.

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego

- program Motywacyjny jest skierowany do Jana Motza, Michała Kościłacza oraz Marcina Juszczyka, tak długo jak pozostają oni członkami Zarządu Spółki dominującej,
- 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. Warranty subskrypcyjne zostaną wyemitowane w seriach oznaczonych kolejnymi literami od A do G i będą wydawane nieodpłatnie. Warranty subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne,
- data przydziału dla warrantów serii A została określona na dzień przypadający nie później niż jeden miesiąc po dokonaniu przydziału akcji w ramach oferty publicznej. Data przydziału dla warrantów serii B-G została określona na dzień nie późniejszy niż dwa miesiące po opublikowaniu rocznego lub półrocznego

sprawozdania finansowego, które podlegało badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta,

- w dacie przydziału warrantów serii A wydano łącznie Marcinowi Juszczykowi i Michałowi Kościłaczowi 604 024 warrantów serii A, natomiast w dacie przydziału warrantów serii B wydano łącznie 853 682 warrantów serii B tym samym osobom. Ilość warrantów serii C-G przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału będzie zależeć od następujących kryteriów ekonomicznych: przyrostu wartości aktywów netto w dacie przydziału oraz przyrostu ceny rynkowej akcji Spółki w dacie przydziału,
- każdy warrant będzie upoważniał do nabycia 1 akcji serii D. Cena emisji akcji będzie wynosić 1 PLN,
- całość praw do objęcia akcji serii D w wykonaniu praw z warrantów wygaśnie dnia 31 grudnia 2019 r.

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 31 grudnia 2015 r. założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 2 343 656 warrantów. Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 10 167 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień 30 czerwca 2016 wyniosło 8 602 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono różnicę pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień 30 czerwca 2016 r. a 31 grudnia 2015 r. co przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Koszty kosztów z tytułu wyceny programu	1 245	2 581	1 469
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	612	1 075	0
<b>Razem</b>	<b>1 857</b>	<b>3 656</b>	<b>1 469</b>

Na podstawie uchwały nr 1/12/2013 Rady Nadzorczej z dnia 19 grudnia 2013 r., w dniu 3 stycznia 2014 r. wydanych zostało Marcinowi Juszczykowi oraz Michałowi Kościłaczowi, w ramach Programu Motywacyjnego obo

wiązującego w Spółce, po 302 012 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do nabycia takiej samej ilości akcji Spółki serii D za cenę 1 PLN. Przyznane warrantu subskrypcyjne mogły zostać zamienione na akcje Spółki nie wcześniej niż po upływie roku od dnia ich wydania, tj. 3 stycznia 2015 r.

W dniu 14 stycznia 2015 r. Marcin Juszczyk oraz Michał Kościłacz wykonali przysługujące im uprawnienia z tytułu przyznanych warrantów i objęli po 302 012 akcji serii D po cenie nominalnej 1 PLN.

W dniu 31 maja 2016 r. Marcin Juszczyk oraz Michał Kościłacz wykonali przysługujące im uprawnienia z tytułu przyznanych warrantów i objęli po 426 841 akcji serii D

po cenie nominalnej 1 PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego akcje te nie zostały zarejestrowane przez KRS.

Szczegółowe informacje na temat akcji Spółki posiadanych przez Członków Zarządu w znajdują się w nocie 5 niniejszego sprawozdania.

## NOTA 15. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE

### PORĘCZENIA

poręczyciel	korzystający	kwota poręczenia	kwota poręczenia w PLN	Rodzaj zabezpieczenia	zapadalność
CP SA	Diamante	28 886 PLN	28 886 PLN	poręczenie spłaty kredytu inwestycyjnego i kredytu vat	Poręczenie obowiązuje do czasu przeprowadzenia przez kolejne 3 miesiące, przez wyznaczony Rachunek Cesji czynszów i opłat za obsługę w pełnej wysokości od wszystkich najemców pierwszy miesiąc do spełnienia warunku to kwiecień 2015r. Łączna kwota czynszów i opłat nie może być niższa niż 200 000 PLN za każdy miesiąc.
CP SA	Dakota	3 000 EUR	12 785 PLN	poręczenie dla obu Etapów	Poręczenie obowiązuje do czasu, gdy współczynnik DSCR dla budowanych nieruchomości osiągnie poziom 1,0 nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2021 r
CP SA	Hazel			wsparcie gdy w ciągu 2 lat po zakończeniu budowy DSCR < 1,05	Poręczenie obowiązuje 2 lata po zakończeniu projektu i co najmniej 6 miesięcy od dnia osiągnięcia wskaźnika DSCR na poziomie minimum 1,05

Ponadto, Capital Park S.A. zobowiązała się wobec banków finansujących do wsparcia spółek celowych w przypadku przekroczenia budżetów projektów inwestycyjnych: Eurocentrum Etap I i II oraz Royal Wilanów do łącznej kwoty 74 020 tys. PLN. Zobowiązanie to wyga-

śnie w momencie konwersji kredytów lub zakończenia budowy projektu. Na dzień bilansowy budowa wszystkich wymienionych projektów została zakończona bez przekroczeń budżetu.

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

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 6 marca 2015 r. spółka Capital Park S. A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Alferno Investments Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 2.500 tys. PLN w okresie do dnia 6 marca 2018 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S. A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 600 tys. PLN
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 18 września 2015 r. spółka Capital Park S. A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej ArtN Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 5.000 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2018 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka

Capital Park S. A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 4.050 tys. PLN.

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 22 sierpnia 2011 r. wraz z późn. zm. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 14.500 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 5.435,4 tys. PLN.
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 18 listopada 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Capital Park Kraków Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 1.500 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. Do dnia 30 czer-

ca r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 1.230 tys. PLN.

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 18 listopada 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Capital Park Kraków Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 1.500 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. Do dnia 30 czerwca r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 1.230 tys. PLN.

- Na mocy umowy pożyczki z dnia 24 września 2015 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej CP Retail SPV2 Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 100 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2018 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 20 tys. PLN.

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 15 maja 2007 wraz z późniejszymi zmianami spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Patron Wilanow s.à r.l. wypłacanej w transzach do maksymalnej kwoty 21.300 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2015 r. z możliwością automatycznego wydłużenia na okres kolejnych 12 miesięcy. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 21.257,7 tys. PLN.

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 25 lutego 2013 r. wraz z późn. zm. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej CP Development s.à r.l. do maksymalnej kwoty 72.000 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 71.538 tys. PLN.

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 14 lutego 2014 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Aspire Investments Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 11.000 tys. PLN w okresie do dnia 11 października 2016 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 8.330 tys. PLN.

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 1 września 2014 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Aspire Investments Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 17.200 tys. PLN w okresie do dnia 31 sierpnia 2017 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 15.830,4 tys. PLN.

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 19 maja 2014 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Aspire Investments Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 4.000 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2018 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. pożyczka nie została wypłacona.

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 25 lipca 2013 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do

udzielenia pożyczki spółce zależnej Dakota Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 19.000 tys. PLN w okresie do dnia 30 czerwca 2032 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 15.979,6 tys. PLN.

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 19 sierpnia 2015 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Dakota Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 6.500 tys. PLN w okresie do dnia 30 czerwca 2032 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 500 tys. PLN.

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 22 sierpnia 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Diamante Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 10.700 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2022 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 7.465,6 tys. PLN.

- Na mocy umowy pożyczki z dnia 5 lutego 2016 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej DT – SPV12 Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 100 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2018 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 30 tys. PLN.

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 8 października 2014 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Elena Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 500 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 280 tys. PLN.

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 27 lipca 2015 r. r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Hazel Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 7.300 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 5.950 tys. PLN.

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 29 stycznia 2016 r. r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Hazel Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 3.000 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2018 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 2.100 tys. PLN.

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 12 grudnia 2011 r. r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Marlene Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 950 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 890 tys. PLN.

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 9 sierpnia 2013, r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Orland Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 2.995,8 tys. PLN w okresie do dnia 9 sierpnia 2016 r. z możliwością przedłużenia na kolejne 12 miesięcy. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 938,4 tys. PLN.
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 29 maja 2015, r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Sagitta Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 6.000 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 4.600 tys. PLN.
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 1 kwietnia 2015 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Sander Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 250 tys. PLN w okresie do dnia 1 kwietnia 2018 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. nie wypłaciła spółce pożyczki.
- Na mocy umowy pożyczki z dnia 5 lutego 2016 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Sporty Department Store Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 200 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2018 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 50 tys. PLN.
- Na mocy umowy pożyczki z dnia 14 maja 2013 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Vera Investments BIS Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 5.400 tys. PLN w okresie do dnia 14 maja 2016 r. z możliwością przedłużenia na kolejne 12 miesięcy. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 3.404 tys. PLN.

#### NOTA 16. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Na zabezpieczenie spłat kredytów i zobowiązań leasingowych zaciągniętych przez spółki zależne zostały

ustanowione zabezpieczenia w postaci zastawów rejestrowych na udziałach w spółkach zależnych.

#### NOTA 17. ZDARZENIA PO DACIE BILANSOWEJ

*Sprzedaż udziałów w spółce Zoe Investments Sp. z o.o.*

Dnia 1 sierpnia 2016 r. Capital Park S.A. zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce Zoe Investments Sp. z o.o.

Spółka ta była właścicielem nieruchomości inwestycyjnej w Warszawie przy ulicy Leszno.



**Warszawa, dnia 30 sierpnia 2016 r.**

**PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:**

**Małgorzata Koc**  
Główna Księgowa

---

**PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:**

**Jan Motz**  
Prezes Zarządu

---

**Marcin Juszczyk**  
Członek Zarządu

---

**Michał Kościacz**  
Członek Zarządu

---

