



ROCZNE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK
ZA 2016 ROK

LIST ZARZĄDU

W imieniu Zarządu spółki Capital Park SA mamy przyjemność przekazać na Państwa ręce Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy Capital Park za 2016 r.

Miniony rok był dla nas okresem pełnym wyzwań, ale jednocześnie obfitującym w wydarzenia umacniające naszą pozycję rynkową. Konsekwentnie realizowaliśmy kolejne etapy na drodze naszej strategii rozwoju, z którymi w szczegółowy sposób zapoznają się Państwo w dalszej części niniejszego sprawozdania finansowego.

W tym miejscu chcielibyśmy wymienić działania, z których my, jako Zarząd, jesteśmy najbardziej dumni. Przede wszystkim zakończyliśmy budowę trzech projektów – drugiej fazy Eurocentrum Office Complex budynek Delta w Warszawie, kameralnego projektu biurowego o nazwie Topos w Krakowie oraz galerii handlowej Galeria Zaspą w Gdańsku. Budynek Delta oraz Topos zostały oddane do użytku w pierwszym kwartale 2016 r. Budowy zakończyły się zgodnie z zakładanym harmonogramem oraz w ramach planowanego budżetu. W drugim kwartale 2016 r. zakończyliśmy projekt przebudowy jednego z najstarszych obiektów handlowych w Trójmieście – Galeria Zaspą, który realizowany był w formule joint venture z Akron Group.

Pomimo odnotowania rekordowej podaży nowej powierzchni biurowej na rynku warszawskim, udało nam się osiągnąć bardzo dobre wyniki w zakresie komercjalizacji naszych projektów. W 2016 r. wynajęliśmy 16 000 m² powierzchni biurowej, nasze największe projekty osiągnęły poziom wynajęcia równy 71% dla Eurocentrum oraz 85% dla Royal Wilanów. Należy podkreślić, iż projekt Royal Wilanów po ponad roku funkcjonowania idealnie wpisał się w lokalne otoczenie. Dzięki organizowanym przez nas różnorodnym eventom o tematyce sportowej i kulturowej, projekt stał się centralnym miejscem dzielnicy, którego tereny rekreacyjne służą nie tylko naszym najemcom, ale także całej lokalnej społeczności.

W 2016 r. rozpoczęliśmy także budowę projektu hotelowego położonego w centrum gdańskiej starówki. Hotel prowadzony będzie w formule Hampton by Hilton, zakończenie budowy planowane jest na pierwszy kwartał 2018 r. W drugiej połowie roku rozpoczęliśmy także modernizację najstarszego centrum handlowego Wielkopolski – ETC Swarzędz. Inwestycja ta, podobnie jak Galeria Zaspą, realizowana jest we współpracy z Akron Group. Zakończenie budowy planujemy na trzeci kwartał br.

Nasz flagowy warszawski projekt ArtN, znajduje się w ostatniej fazie komercjalizacji w myśl koncepcji „Make stories not stores”, w ramach której tworzymy kolekcję marek, nawiązując tym samym do tradycji miasta i

kolekcji platerów produkowanych tu w przeszłości. Jesteśmy na ostatnim etapie prac przygotowujących projekt do budowy.

Na koniec 2016 roku 81% portfela nieruchomości stanowiły projekty ukończone z wysokim poziomem komercjalizacji i rosnącymi przychodami z najmu. Co widoczne było w naszych wynikach finansowych. Skonsolidowane przychody operacyjne Grupy wyniosły w 2016 roku 108 mln zł, co stanowi niemal 50% wzrost wobec 72 mln zł rok wcześniej. Grupa osiąga również coraz wyższe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w 2016 roku wzrosły one o 143% w stosunku do roku 2015 i wyniosły 76 mln zł. Wzrost ten spowodowany jest m.in. dynamiczną komercjalizacją projektu Eurocentrum Office Complex (budynki Beta Gamma i oddany w Q1 2016 budynek Delta) oraz projektu Royal Wilanów.

Kolejnym sukcesem 2016 r. było pozyskanie nowego finansowania dla projektu Eurocentrum. Nowy kredyt zastąpił dotychczasowy kredyt budowlany, a dodatkowo pozwolił nam istotnie obniżyć koszty finansowania oraz uwolnić zgromadzoną nadwyżkę. Naszym partnerem został Bank of China, a transakcja przekroczyła 124 mln EUR tym samym była to największa transakcja Banku w Europie.

W ślad za sukcesem zarządzania przez Grupę funduszem Real Estate Income Assets FIZ AN, na którym, uczestnicy zarobili od utworzenia funduszu 39,6% (24% w formie dochodu oraz 16% w formie wzrostu wyceny certyfikatu inwestycyjnego), podjęliśmy decyzję o utworzeniu kolejnego produktu tego typu. Pod koniec roku dokonaliśmy refinansowania portfelowego, obejmującego 8 ukończonych i ustabilizowanych nieruchomości biurowych i handlowych o łącznej powierzchni 15,4 tys. m², które następnie weszły do nowo utworzonego Real Estate Income Assets FIZ AN II.

Pozytywny odbiór naszych Funduszy nieruchomościowych przez inwestorów umacnia nas w przekonaniu, że Polska jest gotowa na popularne od wielu lat na całym świecie fundusze i spółki REIT – inwestujące w nieruchomości z przeznaczeniem na wynajem. Uważamy, że są one świetną alternatywą dla obligacji czy lokat bankowych. Wspólnie z GPW jesteśmy zaangażowani w prace konsultacyjne nad ustawą, która umożliwi wprowadzenie REIT na polski rynek.

W imieniu Zarządu Grupy Capital Park S.A. oraz całego naszego Zespołu dziękujemy za powierzone nam zaufanie. Przed nami kolejny rok pełen wyzwań, który mamy nadzieję przyniesie dalszy wzrost wartości firmy.

*Jan Motz
Kinga Nowakowska
Marcin Juszczyk*

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	31.12.2016		31.12.2015		31.12.2014	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	2 084 314	471 138	1 934 579	453 967	1 595 986	374 442
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	156 550	35 386	113 607	26 659	169 586	39 787
Aktywa razem	2 337 450	528 357	2 152 521	505 109	1 858 758	436 093
Zobowiązania oprocentowane	1 243 017	280 971	1 065 552	250 042	805 359	188 949
Razem zobowiązania	1 276 487	288 537	1 120 317	262 893	878 967	206 219
Udziały niekontrolujące	71 745	16 217	72 583	17 032	64 776	15 197
Aktywa netto	989 217	223 602	959 621	225 184	915 015	214 676
Liczba akcji	106 201 813		105 348 131		104 744 107	
Aktywa netto na akcję	9,31	2,11	9,11	2,14	8,74	2,05
Zobowiązania netto do Aktywów razem	0,46		0,44		0,34	
Zobowiązania netto do Kapitałów własnych	1,02		0,92		0,65	
	12 miesięcy 2016		12 miesięcy 2015		12 miesięcy 2014	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody czynszowe	107 732	24 621	72 373	17 294	50 702	12 103
Zysk operacyjny netto	81 411	18 605	55 637	13 295	41 521	9 911
Marża	76%		77%		82%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(16 155)	(3 692)	(14 499)	(3 465)	(12 383)	(2 956)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	55 525	12 689	45 627	10 903	21 034	5 021
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	68 889	15 744	58 754	14 040	(60 976)	(14 593)
Zysk z działalności operacyjnej	124 414	28 433	104 381	24 943	(39 942)	(9 534)
Zysk/strata netto grupy	29 939	6 842	43 952	10 503	(61 468)	(14 673)
EPS	0,28	0,07	0,42	0,10	(0,59)	(0,14)
Przepływy z działalności operacyjnej	75 880	17 341	31 268	7 472	22 632	5 402
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(103 623)	(23 682)	(292 167)	(69 817)	(279 595)	(66 740)
Przepływy z działalności finansowej	70 686	16 154	204 920	48 968	358 535	85 584

ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA ROK 2016

SPIS TREŚCI

1.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
2.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
3.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM	8
4.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
5.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	10
6.	WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
7.	INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	18
Nota 1.	SEGMENTY OPERACYJNE	39
Nota 2.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	44
Nota 3.	DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	46
Nota 4.	POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	48
Nota 5.	ZAPASY	49
Nota 6.	POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	49
Nota 7.	NALEŻNOŚCI HANDLOWE	49
Nota 8.	POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	50
Nota 9.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	51
Nota 10.	KAPITAŁY WŁASNE	52
Nota 11.	KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	54
Nota 12.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	57
Nota 13.	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	58
Nota 14.	ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	59
Nota 15.	PRZYCHODY Z WYNAJMU	60
Nota 16.	KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM	60
Nota 17.	ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	60
Nota 18.	PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	61
Nota 19.	PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODRO CZONY	62
Nota 20.	UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE	63
Nota 21.	ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY	65
Nota 22.	INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE	66
Nota 23.	AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	66
Nota 24.	ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	66
Nota 25.	INSTRUMENTY FINANSOWE	67
Nota 26.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	68
Nota 27.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	71
Nota 28.	ZATRUDNIENIE	71
Nota 29.	WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	72
Nota 30.	TRANSAKCJE Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	74
Nota 31.	INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	74
Nota 32.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	75

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	2	2 084 314	1 934 579	1 595 986
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	15 591	14 111	20 265
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	44 697	30 709	12 098
Pozostałe aktywa finansowe	4	4 187	0	7 824
Pozostałe aktywa trwałe	5	2 243	2 403	656
		2 151 032	1 981 802	1 636 829
Aktywa obrotowe				
Zapasy	6	0	12 937	24 452
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	7	13 240	17 529	16 149
Należności handlowe	8	10 359	9 523	5 933
Pozostałe aktywa finansowe	9	6 269	17 123	5 809
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	156 550	113 607	169 586
		186 418	170 719	221 929
AKTYWA RAZEM		2 337 450	2 152 521	1 858 758
PASYWA	Nota		31.12.2015	31.12.2014
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	11	106 202	105 348	104 744
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		858 320	858 320	858 320
Pozostałe kapitały	11	17 066	15 149	12 568
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego		170	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		(5 418)	(2 134)	397
Niepodzielony wynik finansowy		(17 062)	(61 014)	454
Wynik finansowy bieżącego okresu		29 939	43 952	(61 468)
Udziały niekontrolujące	11	71 745	72 583	64 776
		1 060 962	1 032 204	979 791
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	12	1 003 032	862 764	586 878
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	13	55 374	142 828	106 344
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	14	47	7 384	3 665
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	5 425	6 384	13 309
		1 063 878	1 019 360	710 196
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	12	71 572	50 674	44 739
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	13	113 039	9 286	67 398
Zobowiązania handlowe	15	11 445	14 033	14 569
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	14	16 554	26 964	42 065
		212 610	100 957	168 771
PASYWA RAZEM		2 337 450	2 152 521	1 858 758

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

	Nota	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Przychody z wynajmu podstawowego	16	107 732	72 373	50 702
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	17	(26 321)	(16 736)	(9 181)
Zysk operacyjny netto		81 411	55 637	41 521
Przychody z tytułu usług zarządzania		1 897	907	931
Strata ze sprzedaży nieruchomości		(2 949)	(2 043)	(981)
Koszty funkcjonowania spółek celowych	17	(5 561)	(5 310)	(4 254)
Koszty ogólnego zarządu	17	(10 594)	(8 312)	(6 519)
Koszty remontów i napraw nieruchomości	17	(467)	(682)	(976)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	17	(3 022)	(3 656)	(3 906)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	18	68 889	58 754	(60 976)
Pozostałe koszty		(3 881)	0	0
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		(1 309)	9 086	(4 782)
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		124 414	104 381	(39 942)
Przychody z tytułu odsetek	19	2 654	2 648	4 450
Koszty odsetek	19	(51 716)	(38 263)	(19 698)
Straty z wyceny zobowiązań finansowych	19	(42 045)	(12 560)	(13 963)
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		33 307	56 206	(69 153)
Podatek dochodowy	20	1 904	14	5 538
Zysk/Strata netto		35 211	56 220	(63 615)
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		(3 284)	(2 531)	2 337
Suma dochodów całkowitych		31 927	53 689	(61 278)
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		29 939	43 952	(61 468)
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców nie sprawujących kontroli		5 272	12 268	(2 147)
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)				
Podstawowy za okres obrotowy		0,28	0,42	(0,59)
Rozwodniony za okres obrotowy		0,28	0,41	(0,59)

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej

3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2016	105 348	858 320	0	15 149	(2 134)	(61 014)	43 952	72 583	1 032 204
Emisja akcji/objęcie udziałów	854	0	170	0	0	0	0	0	1 024
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	1 917	0	0	0	0	1 917
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	43 952	(43 952)	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	(4 356)	(4 356)
Zmiany w strukturze Grupy	0	0	0	0	0	0	0	(1 754)	(1 754)
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	(3 284)	0	29 939	5 272	31 927
Kapitał własny na dzień 31.12.2016	106 202	858 320	170	17 066	(5 418)	(17 062)	29 939	71 745	1 060 962
Kapitał własny na dzień 01.01.2015	104 744	858 320	0	12 568	397	454	(61 468)	64 776	979 791
Emisja akcji/objęcie udziałów	604	0	0	0	0	0	0	0	604
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	2 581	0	0	0	0	2 581
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	(61 468)	61 468	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	(4 461)	(4 461)
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	(2 531)	0	43 952	12 268	53 689
Kapitał własny na dzień 31.12.2015	105 348	858 320	0	15 149	(2 134)	(61 014)	43 952	72 583	1 032 204
Kapitał własny na dzień 01.01.2014	74 559	669 809	217 185	9 526	(1 940)	(25 097)	25 551	68 807	1 038 400
Emisja akcji/objęcie udziałów	30 185	188 511	(217 185)	0	0	0	0	0	1 511
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	3 042	0	0	0	0	3 042
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	25 551	(25 551)	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	(4 113)	(4 113)
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	2 337	0	(61 468)	82	(59 049)
Kapitał własny na dzień 31.12.2014	104 744	858 320	0	12 568	397	454	(61 468)	64 776	979 791

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	33 307	56 206	(64 371)
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	42 591	(1 696)	11 655
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	48 584	35 951	(14 759)
Strata (zysk) z działalności inwestycyjnej	(54 118)	(71 773)	62 266
Zmiana stanu należności handlowych	(427)	(5 484)	(4 022)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(2 875)	19 163	7 989
Wycena programu akcji pracowniczych	3 022	3 531	3 906
Zmiana stanu pozostałych aktywów	892	(3 175)	7 140
Zmiana stanu rezerw	1 208	(8 216)	1 181
Odpisy aktualizacyjne	3 881	6 815	11 522
Amortyzacja	380	345	404
Inne korekty	0	(3)	(10)
Korekty razem	43 139	(24 541)	87 272
Gotówka z działalności operacyjnej	76 446	31 665	22 901
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(566)	(398)	(269)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	75 880	31 268	22 632
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Odsetki od depozytów	913	921	2 932
Zbycie inwestycji w nieruchomości i zapasów	21 011	5 917	3 404
Inne wpływy inwestycyjne	0	0	173
Nakłady na inwestycje w nieruchomości	(111 292)	(289 789)	(282 849)
Wydatki na nabycie udziałów	(7 286)	(2 431)	(65)
Udzielone pożyczki	(6 872)	(5 424)	(2 758)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(96)	(1 361)	(432)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(103 623)	(292 167)	(279 595)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy z emisji akcji	0	0	131 795
Wpływy z emisji obligacji	14 980	46 115	108 886
Wpływy z tytułu kredytów	701 954	283 381	198 236
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(4 356)	(4 461)	(4 113)
Odsetki i inne wydatki finansowe	(72 135)	(40 980)	(20 955)
Wykup obligacji	0	(65 000)	(35 000)
Spłaty kredytów i pożyczek, płatności zobowiązań leasingowych	(569 758)	(14 134)	(20 314)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	70 686	204 920	358 535
D. Przepływy pieniężne netto razem	42 943	(55 979)	101 572
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	42 943	(55 979)	101 572
F. Środki pieniężne na początek okresu	113 607	169 586	68 014
G. Środki pieniężne na koniec okresu	156 550	113 607	169 586

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej

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

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

Warszawa, dnia 17 marca 2017r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Kinga Nowakowska
Członek Zarządu

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finanso- wego Grupy Kapitałowej

Niniejszym Zarząd CAPITAL PARK S.A. oświadcza, iż podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, oraz biegły rewident przeprowadzający badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finanso-

wego Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK, spełnili warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii oraz raportu z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami zawodowymi.

Warszawa, dnia 17 marca 2017 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Kinga Nowakowska
Członek Zarządu

6. INFORMACJE OGÓLNE

6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Nazwa:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	02-797 Warszawa, ul. Klimczaka1
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none">• działalność holdingowa• realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków• kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek• wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	373001
Numer statystyczny REGON:	142742125

6.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

6.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku i składa się z:

- Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2016 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 337 450 tys. PLN,
- Skonsolidowanego sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2016 roku, wykazującego zysk w wysokości 35 211 tys. PLN,
- Skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku, wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 28 758 tys. PLN,
- Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2016 roku, wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 42 943 tys. PLN,

- Dodatkowych informacji i objaśnień.

Dane porównawcze skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 31 grudnia 2014 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku dla sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

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

6.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,4240	4,2615	4,2623
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,3757	4,1848	4,1893

6.5. BIEGLI REWIDENCI

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

6.6. PRAWNICY

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

6.7. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank Polska Kasa Opieki S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Alior Bank S.A., Bank BGŻ BNP Paribas Polska S.A., Getin Noble Bank S.A., mBank S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., BOŚ Bank S.A., ING

Bank Śląski S.A.; Hypo Noe Gruppe Bank AG, Bank of China (Luxembourg) S.A. Oddział w Polsce; ABN AMRO Bank N.V.

6.8. AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,38%	76 869 836	70,54%
Jan Motz	2 805 943	2,64%	5 571 183	5,11%
Metlife	10 829 371	10,20%	10 829 371	9,94%
Pozostali	15 696 663	14,78%	15 696 663	14,40%
Razem	106 201 813	100,00%	108 967 053	100,00%

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego akcjonariuszami jednostki dominującej byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,26%	76 869 836	70,43%
Jan Motz	2 805 943	2,64%	5 571 183	5,10%
Metlife	11 876 688	11,17%	11 876 688	10,88%
Pozostali	14 819 724	13,93%	14 819 724	13,58%
Razem	106 372 191	100,00%	109 137 431	100,00%

6.9. STRUKTURA GRUPY

a) Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie spółek zależnych oraz współkontrolowanych, które są wyceniane dla potrzeb konsolidacji na dzień 31 grudnia 2016 r.:

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. ¹	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 Raclawicka Sp. z o. o. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
7	Capital Park Opole Sp. z o. o. ²	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. ¹⁰	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
12	CP Property Sp. z o. o. „SPV1” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
13	CP Property Sp. z o. o. „SPV2” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
14	CP Property Sp. z o. o. „SPV3” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
15	CP Property Sp. z o. o. „SPV4” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
16	CP Property Sp. z o. o. „SPV5” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
17	CP Property Sp. z o. o. „SPV6” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
18	CP Property S.à r.l.	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
19	CP Property S.C SP ⁸	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
20	CP Property S.C SP ²⁸	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
21	CP Property S.C SP ³⁸	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
22	CP Property S.C SP ⁴⁸	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
23	CP Retail B. V.	Holandia	Działalność holdingowa	100%
24	CP Retail (“SPV1”) Sp. z o. o. ¹³	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. ¹²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
27	Diamante Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
28	DT-SPV 12 Sp. z o. o. ⁴	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
29	Elena Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
30	Emir 30 Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
31	Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina ⁵	Warszawa	Fundacja	100%
32	Hazel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
33	Marcel Investments Sp. z o. o. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
34	Marlene Investments Sp. z o. o. ¹⁴	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
35	Nerida Investments Sp. z o. o. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
36	Oberhausen Sp. z o. o. ¹⁶	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	53%
37	Orland Investments Sp. z o. o. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
38	Patron Wilanow S. à r. l. ⁶	Luksemburg	Działalność holdingowa	50%
39	Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ⁷	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	16%
40	Sagitta Investments Sp. z o. o. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
41	Sander Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
42	Silverado Investments Sp. z o.o. ¹¹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
43	Sporty Department Store Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Sprzedaż detaliczna	100%
44	Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. ⁹	Warszawa	Działalność deweloperska	50%
45	RM1 Sp. z o. o. ⁹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	50%
46	Vera Investments – Bis Sp. z o. o. ¹⁵	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
47	Roryd Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
48	SO SPV 106 Sp. z o.o. ¹⁰	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
49	SO SPV 50 Sp. z o.o. ¹⁶	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	60%
50	Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych II ¹²	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	100%

Objaśnienia:

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

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

³ Spółki zależne od CP Property SCSp, CP Property SCSp 2, CP Property SCSp 3, CP Property SCSp 4 oraz CP Property Sp. z o. o. (komplementariusz, posiada po 1% akcji spółek i 1% udziału w zyskach). Grupa posiada pośrednio 16% udziałów w kapitałach tych spółek, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania.

⁴ Spółka zależna od Vera Investments – Bis Sp. z o.o. i CP Management Sp. z o. o.

⁵ Podmiot zależny od ArtN Sp. z o. o.

⁶ Grupa posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółki Patron Wilanow S.à r.l

⁷ Podmiot zależny od CP Retail B. V. Grupa posiada 16% certyfikatów, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania podmiotem.

⁸ Spółki zależne od SO SPV 106 sp. z o.o.

- ⁹ Spółki zależne od Patron Wilanow S. a r. l. Grupa 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.
- ¹⁰ Spółki zależne od Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Grupa posiada pośrednio 15% udziałów w kapitale tej Spółki.
- ¹¹ Podmiot zależny od DT-SVPV 12 Sp. z o.o.
- ¹² Podmioty zależne od CP Retail B.V.
- ¹³ Spółki zależne od Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych II. Grupa posiada pośrednio 100% udziałów w kapitale tej Spółki.
- ¹⁴ Podmiot zależny od Roryd Investments Sp. z o.o.
- ¹⁵ Podmiot zależny od CP S.A. i CP Management Sp. z o.o.
- ¹⁶ Podmioty wspólnie kontrolowane przez CP Retail B.V.

Podstawa konsolidacji (metodą pełną) aktywów, zobowiązań oraz wyniku finansowego jednostek wchodzących w skład portfela REIA FIZ AN, tj. podmiotów zależnych od CP Retail B.V. tj.: CP Property Sp. z o.o.; SO SPV 106 Sp. z o.o., CP Property Sp. z o.o. „SPV 1” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 2” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 3” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 4” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 5” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 6” SK, CP Property S. C. SP, CP Property 2 S. C. SP, CP Property 3 S. C. SP, CP Property 4 S. C. SP CP Property S. à r. l. oraz Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych („FIZ AN”).

W dniu 13 maja 2013 r. Capital Park S.A. zawarła z Open Finance Towarzystwem Funduszy inwestycyjnych S.A. („TFI”) umowę o utworzeniu funduszu inwestycyjnego, którego przedmiotem działalności jest zarządzanie nieruchomościami w celu wypłaty dywidendy inwestorom, którzy nabeżdą certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN. Na podstawie tej umowy oraz Art. 46 ust. 3 Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych zarządzanie portfelem inwestycyjnym REIA FIZ AN zostało powierzone podmiotowi zależnemu od Capital Park S.A., który dysponuje wykwalifikowaną kadrą, tj. CP Management Sp. z o.o.

Dnia 16 maja 2013 r. CP Management, spółka zależna od Capital Park S.A. zawarła z Open Finance TFI S.A. umowę o zarządzanie REIA FIZ AN, na podstawie której CP Management Sp. z o.o. ma pełną swobodę w zakresie kształtowania polityki inwestycyjnej REIA FIZ AN, a w szczególności może podejmować decyzje inwestycyjne dotyczące aktywów REIA FIZ AN, składać oferty i negocjować warunki umów zakupu i sprzedaży aktywów. Zgodnie z powyżej wymienioną umową wynagrodzenie CP Management Sp. z o.o. jest zależne od wartości aktywów netto zarządzanego portfela inwestycji. Umowa ta wygasła w styczniu 2017 r.

Ponadto CP Management Sp. z o.o. świadczy usługi zarządzania nieruchomościami dla Spółek Celowych stanowiących przedmiot inwestycji REIA FIZ AN tj.: CP Property Sp. z o.o. „SPV 1” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 2” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 3” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 4” SK; CP Property Sp. z o.o.

„SPV 5” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 6” SK. W szczególności usługi świadczone przez CP Management Sp. z o.o. polegają na administrowaniu nieruchomościami, negocjowaniu umów z najemcami, poszukiwaniu dodatkowych źródeł przychodów, sporządzaniu budżetów inwestycji, rozliczaniu kosztów na najemców, współpracy z instytucjami zewnętrznymi.

Wyżej opisane warunki umów oznaczają, że CP Management Sp. z o.o. jest ekspozycja na ryzyka i korzyści wynikające z kształtowania się aktywów netto REIA FIZ AN oraz wyniku generowanego na wynajmie nieruchomości przez spółki celowe.

Zgodnie z MSSF 27 obowiązującym dla sprawozdań zaczynających się od 1 stycznia 2013 roku oraz MSSF 10, który obowiązuje Grupę od 1 stycznia 2014 roku, inwestor sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, w przypadku, gdy z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką.

Ze względu na postanowienia powyższych umów o zarządzanie oraz uregulowań MSSF w zakresie kontroli, Capital Park S.A. przyjmuje, że posiada kontrolę nad działalnością tych podmiotów oraz podlega ekspozycji na wyniki tych jednostek. Wyżej wymienione umowy zostały zawarte na okres 3 lat i zostały odnowione w 2017 r. na kolejny 3-letni okres. Po tym okresie umowy te zostaną automatycznie przedłużone o kolejne 2 lata. Spółka dominująca zamierza kontynuować swoje zaangażowanie w projekt REIA FIZ AN w kolejnych latach.

W konsekwencji jednostka dominująca konsoliduje metodą pełną kapitały własne, aktywa i zobowiązania wyżej wymienionych jednostek, a jednocześnie prezentuje Udziały niekontrolujące odpowiadające tej części aktywów, zobowiązań i wyniku finansowego, jaka przypada na certyfikaty inwestycyjne sprzedane inwestorom spoza Grupy.

Metoda wyceny udziałów w podmiotach współkontrolowanych (zgodnie z MSR 28 wycena metodą praw własności), tj. Patron Wilanów S. à r. l., Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o., RM 1 Sp. z o.o., Oberhausen Sp. z o.o. oraz SO SPV 50 Sp. z o.o.

Należności i zobowiązania oraz transakcje Grupy z wymienionymi jednostkami nie są wyłączane i są prezentowane w skonsolidowanym bilansie i rachunku wyników.

- b) Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.:

Zmiana struktury REIA FIZ AN – dywersyfikacja lokat

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

Po zmianie struktury 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.

W dniu 27 grudnia 2016 r. REIA FIZ AN nabył 100% udziałów w SO SPV 106 Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. PLN, a następnie sprzedał tej spółce 100 % udziałów w spółkach luksemburskich: CP Property SCSP, CP Property 2 SCSP, CP Property 3 SCSP, CP Property 4 SCSP.

Sprzedaż 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 była właścicielem nieruchomości mieszkaniowej w Warszawie przy ulicy Śmiałej.

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 współnikiem. 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.

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., która była właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Leszno.

Nabycie udziałów SO SPV 50 Sp. z o.o.

W dniu 3 lutego 2016 r. spółka CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, podmiot zależny od Capital Park S.A. podpisała umowę joint-venture z Galaxy Real Estate Sp. z o.o. podmiotem z grupy Akron. Przedmiotem umowy było nabycie udziałów w spółce SO SPV 50 sp. z o.o., która jest właścicielem nieruchomości położonej w Swarzędzu, gdzie zlokalizowane jest centrum handlowe ETC Swarzędz. Strony umowy postanowiły wspólnie przeprowadzić przebudowę, rekomercjalizację a następnie wspólnie zarządzać wymienionym obiektem handlowym.

W dniu 7 lipca 2016 r. w wykonaniu podpisanej wcześniej umowy JV z Akron, CP Retail BV, podmiot zależny od Capital Park S.A. przystąpił do spółki SO SPV 50 Sp. z o.o. poprzez nabycie nowoutworzonych udziałów. Na dzień bilansowy CP Retail BV posiada 60 % udziałów w spółce SO SPV 50 Sp. z o.o.

Utworzenie REIA II FIZ AN

Uchwałę z dnia 30 listopada 2016 r. Capital Park S.A. podniósł o 41 617 tys. PLN kapitał zakładowy w swojej spółce zależnej CP Retail B.V z siedzibą w Holandii. Nowoutworzone udziały zostały pokryte aportem w postaci udziałów w spółkach: Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o., oraz Capital Park Raclawicka Sp. z o.o.

Następnie w dniu 14 grudnia 2016 r. CP Retail B.V objęła 100% certyfikatów nowoutworzonego funduszu REIA II FIZ AN w zamian za aport w postaci udziałów w

spółkach Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Sagitta

Investments Sp. z o.o., CP Retail („SPV1”) Sp. z o.o., Capital Park Raclawicka Sp. z o.o.

6.10. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową Capital Park w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego 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 przymuso-

wego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania wraz z raportem, 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.

6.11. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji i podpisane przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 17 marca 2017 roku.

Warszawa, dnia 17 marca 2017 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Małgorzata Koc

Główna Księgowa

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mających zastosowanie do sprawozdań finansowych rozpoczynających się po dniu 1 stycznia 2016 r. Zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, MSSF

składają się z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR) i Interpretacji wydanych przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

7.2 ZASADY PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej winno być czytane łącznie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Capital Park S.A. zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej i opublikowanym tego samego dnia co skonsolidowane sprawozdanie finansowe, celem uży-

skania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Opinia i raport z badania publikowany jest razem z niniejszym sprawozdaniem.

7.3 ZASADY KONSOLIDACJI

Jednostki zależne

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

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę, o ile kontrola taka nie ma charakteru tymczasowego. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą przejęcia. Przekazaną zapłatę w ramach przejęcia jednostek wycenia się w wartości godziwej obliczanej jako ustaloną na dzień przejęcia sumę wartości godziwych netto aktywów przeniesionych przez jednostkę przejmującą, zobowiązań zaciągniętych przez jednostkę przejmującą wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez jednostkę przejmującą, zgodnie z treścią MSSF 3

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

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

Jednostki współkontrolowane

Jednostki współkontrolowane, czyli takie co do których Grupa pomimo większościowego udziału w zysku/stracie tych jednostek, nie posiada pełnej zdolności do kierowania ich polityką finansową i operacyjną wyceniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, zgodnie z MSR 28.

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

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

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

- wartość udziałów oraz certyfikatów inwestycyjnych posiadanych przez udziałowców niesprawujących kontroli z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3,
- zmiany w kapitale własnym przypadające na udziały oraz certyfikaty inwestycyjne posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli począwszy od dnia połączenia do dnia bilansowego.

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

Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 31 grudnia 2016 roku obejmuje jednostki wymienione w punkcie 6.9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Metody konsolidacji

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

W przypadku jednostek zależnych od REIA FIZ AN (wymienionych w punkcie 6.9 powyżej), w których Grupa posiada 15% udziałów w kapitale zakładowym, ustalono w skonsolidowanym kapitale własnym udziały/akcje udziałowców/akcjonariuszy niesprawujących kontroli.

W przypadku podmiotów współkontrolowanych przez Spółkę, tj.: Patron Wilanów S. à r. l., Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o., RM 1 Sp. z o.o., Oberhausen Sp. z o.o. oraz SO SPV 50 Sp. z o.o. Grupa wycenia je metodą praw własności, co oznacza, iż ujmuje w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej udział w aktywach netto tych spółek proporcjonalnie do posiadanych udziałów albo praw do partycypacji w wyniku.

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

7.4 OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty, budynki albo części tych gruntów lub budynków, których właścicielem, współwłaścicielem, użytkownikiem wieczystym bądź leasingobiorcą jest Spółka z Grupy i które służą osiągnięciu korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania jak i projekty do realizacji w najbliższych latach ze względu na to, że Zarząd na żadnym etapie inwestycyjnym nie wyklucza możliwości sprzedaży takiej nieruchomości.

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

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

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych w momencie nabycia następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji czyli kosztów bezpośrednio związanych z transakcją zakupu (opłaty za obsługę prawną, prowizja za zakup nieruchomości, podatki związane z nabyciem nieruchomości). Wartość początkową prawa do korzystania z nieruchomości będącej przedmiotem leasingu ustala się zgodnie z zasadami ujmowania leasingu finansowego (MSR 17), czyli wg niższej z dwu wartości: wartości godziwej nieruchomości albo wartości bieżącej minimalnych płatności leasingowych.

Wartość nieruchomości inwestycyjnej, której składnikiem jest budynek wytworzony we własnym zakresie ustala się zgodnie z zasadami MSR 16. Kosztem wytworzenia nieruchomości zbudowanej przez jednostkę jest jej koszt ustalony na dzień zakończenia budowy i przystosowania do użytkowania. Koszty wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej obejmują koszty poniesione do

dnia oddania do użytku danej nieruchomości inwestycyjnej, lub po tym dniu, jeśli dotyczą one wykończenia budynku lub nakładów na przystosowanie powierzchni do potrzeb najemców:

- bezpośrednie koszty budowlane, koszty projektowe oraz wszelkie inne koszty poniesione w celu przeprowadzenia procesu budowlanego zgodnie z zamierzeniami Zarządu jednostki,
- pośrednie koszty doradcze dotyczące ściśle obsługi i zarządzania procesem budowlanym, koszty pośrednictwa przy zawieraniu transakcji dotyczących procesu inwestycyjnego,
- podatki i inne opłaty publicznoprawne (przed wszystkim opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatek od nieruchomości w okresie budowy),
- koszty finansowe dotyczące finansowania zewnętrznego zgodnie z MRS 16, w tym w szczególności odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, w części w jakiej służą finansowaniu nakładów na wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, zrealizowane różnice kursowe od zobowiązań walutowych dotyczących finansowania nakładów inwestycyjnych, prowizje związane z pozyskaniem finansowania na cele inwestycyjne,
- wszelkie koszty poniesione w związku z obecnymi lub przyszłymi przychodami, które zamierza się osiągnąć (koszty pozyskania najemców, koszty dostosowania powierzchni wyjmowanej do wymagań najemców, które można przypisać do konkretnych umów najmu zawartych na czas określony).

Po początkowym ujęciu, nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego, nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Wartość godziwa to cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny. Wartość godziwa odzwierciedla w szczególności wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów najmu oraz racjonalne i uzasadnione założenia co do rynkowej oceny przychodów z czynszów z przyszłych umów najmu, jak również wiarygodnie oszacowane wpływy pieniężne dotyczące nieruchomości. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku finansowym w tym okresie, w którym powstały.

Dla nieruchomości, co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży, albo w inny sposób potwierdzono z nabywcą cenę sprzedaży, przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień. W pozostałych przypadkach

kach Zarząd jednostki dominującej korzysta ze wsparcia ekspertów w zakresie wyceny do wartości godziwej, wykorzystując:

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

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

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

Wartość godziwa nieruchomości jest aktualizowana nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku gdy, na koniec określonego śródrocznego okresu sprawozdawczego wyceny wymienione powyżej nie są aktualizowane, wartość nieruchomości inwestycyjnych wycenianych metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych wzrasta o wartość nakładów inwestycyjnych poniesionych od dnia ostatniej wyceny jak również zmienia się w związku ze zmianą kursu euro, która jest walutą wyceny dla większości nieruchomości inwestycyjnych.

Skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej odnoszone są na wynik finansowy roku, w którym dokonano wyceny. Grupa prezentuje te

skutki w części operacyjnej Rachunku zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

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

Nieruchomości inwestycyjne oraz przychody i koszty z nimi związane kwalifikowane są do jednego z segmentów działalności: biurowego, wielofunkcyjnego, handlowego oraz pozostałych inwestycji.

Udziały w spółkach spółkoodrządzanych

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

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

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

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

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

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 wysięgowywane, 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.

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 oraz 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 że przesłanki

do ustalenia odpisu aktualizującego zanikły, odpisy takie podlegają odwróceniu. Zyski wynikające z takiego odwrócenia ujmowane są jako pozostałe przychody finansowe.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

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

- w przypadku zrealizowanej sprzedaży lub zakupu waluty ewidencja odbywa się według kursu kupna lub sprzedaży użytego do tej transakcji,
- w sytuacji gdy nie dochodzi do nabycia lub sprzedaży waluty wycena wpływów na rachunek walutowy bankowy i wypływów z tego rachunku odbywa się poprzez zastosowanie średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień transakcji,

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

Należności handlowe

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

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

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

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów

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

- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową;
- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową;
- 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;
- 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 o 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 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 ujmowana w całym okresie, w którym będą nabywane prawa do realizacji opcji.

Kwota obciążająca koszty jest korygowana w celu odzwierciedlenia aktualnej liczby przyznanych opcji, dla których warunki świadczenia pracy oraz warunki 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 odchyliły 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 Grupę na dzień ich powstania. Wszystkie pozostałe zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, który jest dniem, w którym Grupa staje się stroną umowy zobowiązującej do wydania instrumentu finansowego.

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

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

Pochodne instrumenty finansowe

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

Pochodne instrumenty finansowe są ujmowane początkowo w wartości godziwej. Koszty transakcji są ujmowane w momencie poniesienia w zysku lub stracie bieżącego okresu. Po początkowym ujęciu, Spółka wycenia pochodne instrumenty finansowe w wartości godziwej, zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej ujmuje się w przychodach lub kosztach finansowych 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 Grupie ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

Podstawą tworzenia rezerwy jest rzetelny szacunek dokonany przez Zarząd każdej Spółki z Grupy. Na każdy dzień 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 utworze-

nie 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 określoną w pozwie, ale również koszty postępowania sądowego;
4. przewidywane straty z podpisanych umów.

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

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

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

Do przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza:

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

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

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

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

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

Koszty działalności operacyjnej

Do kosztów działalności operacyjnej Grupa zalicza:

- **koszty funkcjonowania nieruchomości** biurowych i handlowych oraz koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami, tj. przede wszystkim następujące pozycje: koszty mediów i pozostałe materiały; sprzątnięcie i ochrona; koszty zarządzania nieruchomościami i obsługi technicznej; opłaty na rzecz wspólnot i spółdzielni; podatki od nieruchomości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów; koszty ubezpieczenia, a także koszty wynagrodzeń pracowników obsługujących nieruchomości z wyłączeniem kosztów zrefakturowanych na najemców;
- **koszty funkcjonowania spółek celowych**, które obejmują koszty wynagrodzeń, oraz koszty administracyjne związane z funkcjonowaniem spółek celowych jako podmiotów gospodarczych, jak również inne koszty operacyjne nie dotyczące nieruchomości;
- **koszty ogólnego zarządu** obejmujące koszty wynagrodzeń, oraz koszty administracyjne spółki dominującej Capital Park S.A. oraz podmiotu świadczącego usługi wsparcia operacyjnego dla innych podmiotów z Grupy, tj. CP Management Sp. z o.o. takie jak: koszty konsultantów, wydatki biurowe, koszty prawne, prowizje, amortyzację rzeczowych aktywów trwałych, jak również koszty innych spółek Grupy nieposiadających nieruchomości;
- **koszty remontów i napraw nieruchomości;**
- **koszty sprzedaży;**
- **koszty wyceny programu motywacyjnego dla Członków Zarządu;**

Pozostałe pozycje Rachunku zysków i strat prezentowane w działalności operacyjnej:

- **Zyski/straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych** oraz odpisy aktualizujące wartość zapasów obejmujące przede wszystkim zyski i straty z tytułu aktualizacji wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, które odzwierciedlają zmiany wartości godziwych tych nieruchomości w danym okresie;
- **Udział w zyskach/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności** obejmuje część zysków albo strat jakie w danym roku obrotowych uzyskały/poniosły jednostki wyceniane metodą praw własności, o których mowa w pkt. 6.3 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Ustalanie zysku operacyjnego netto z działalności podstawowej

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

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

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

Przychody i koszty finansowe

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

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

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

Podatki dochodowe – podatek bieżący

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

Wypłata dywidend

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

Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

Grupa sporządza sprawozdanie z przepływów pieniężnych metodą 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.

Grupa prezentuje przepływy pieniężne w podziale na:

- działalność operacyjną – która przedstawia wpływy i wydatki z podstawowej działalności Grupy oraz wszelkie inne przepływy gotówkowe nie uwzględnione w żadnej z niżej wymienionych rodzajów działalności,
- działalność inwestycyjną – która przedstawia wpływy i wydatki z tytułu nabycia i sprzedaży inwestycji długo i krótkoterminowych innych niż środki pieniężne, 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 Grupie przychody. Są to pieniężne skutki transakcji i innych zdarzeń uwzględnionych przy ustaleniu zysku lub straty Grupy, takich jak:

- wpływy ze sprzedaży usług i refakturowania kosztów na najemców
- zapłacone dostawy dóbr i usług,
- zapłacone i otrzymane podatki, w tym podatek dochodowy
- zapłacone świadczenia pracownicze
- 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 podmioty z Grupy kapitałowej. 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
- wpływy odsetek od udzielonych pożyczek.

Działalność finansowa

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

- wpływy z tytułu emisji akcji lub innych instrumentów finansowych
- środki pieniężne zapłacone akcjonariuszom z tytułu ich udziału w zysku i kapitale własnym
- wpływy i wydatki z tytułu zaciągniętych i spłaconych kredytów, pożyczek, wyemitowanych obligacji i innych papierów wartościowych
- wypływy z tytułu zapłaconych rat leasingowych.

7.5 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2016 jednostka dominująca stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2015, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów oraz interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku. W 2016 roku jednostka dominująca przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2016r.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mające zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016:

Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych)

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych doprecyzowano, że metoda amortyzacja 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 wykáže, 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).

Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach

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

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

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.

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

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

Poprawki do MSSF (2012-2014) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF

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.

Doprecyzowano, 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.

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

Standardy i zmiany do standardów z możliwością wcześniejszego zastosowania

Grupa Kapitałowa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku:

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.) – obowiązującym w odniesieniu 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 utrzymywane 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 finansowy 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

tych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

MSSF 9 wprowadzono nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących tj. model oczekiwanych strat kredytowych. Istotny jest także wprowadzony przez MSSF 9 wymóg ujawniania w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

MSSF 15 Przychody z umów z klientami – 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.

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

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 niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

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.

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 klientami - 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 zleceniodawca 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 zawiłości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

Zmiany dotyczące MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawoz-

dawczych 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.

Zmiany dotyczące MSSF 4 Stosowanie MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Zmiany mają na celu usunięcie z rachunków zysków i strat jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe, przypadków niedopasowania księgowego. Zgodnie z tymi zmianami dopuszczalne są następujące rozwiązania:

- stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe wraz z rozpoznawaniem w całkowitych dochodach a nie rachunku zysków i strat, zmian wynikających z zastosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe zamiast MSR 39 Instrumenty finansowe dla wszystkich jednostek, które wystawiają umowy ubezpieczeniowe (tzn. „overlay approach”),
- tymczasowego (do 2021 roku) wyłączenia ze stosowania MSSF 9 Instrumenty finansowe dla jednostek, których działalność jest głównie związana z działalnością ubezpieczeniową i stosowania w tym okresie MSR 39 Instrumenty finansowe (tzn. „deferral approach”).

KIMSF nr 22 Transakcje w walucie obcej - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Interpretacja wyjaśnia ujęcie księgowe transakcji uwzględniających otrzymanie lub zapłatę zaliczki w walucie obcej. Interpretacja dotyczy transakcji w walucie obcej, wówczas, gdy jednostka ujmuje niepieniężne aktywo lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub zapłaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktywo, koszt lub przychód.

Zmiany dotyczące MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.

Zmiany mają na celu doprecyzowanie zasady przeniesienia aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych. Zmiana dotyczy paragrafu 57, w którym stwierdzono, że przeniesienie aktywów z i do nieruchomości inwestycyjnych następuje wyłącznie wówczas, gdy występują dowody na zmianę sposobu ich użytkowania. Lista sytuacji zawarta w paragrafach 57(a)-(d) została określona jako lista otwarta podczas, gdy aktualna lista jest listą zamkniętą.

Poprawki do MSSF (2014-2016) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku/po 1 stycznia 2018 roku.

Zmiana MSR 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy

Poprawka dotyczy eliminacji krótkoterminowych zwolnień przewidzianych w par. E3-E7 MSSF 1, ponieważ dotyczyły one minionych okresów sprawozdawczych i spełniły już swoje zadanie. Zwolnienia te umożliwiły jednostkom stosującym MSSF po raz pierwszy skorzystanie z tych samych ujawnień, jakie przysługiwały jednostkom stosującym je od dawna w odniesieniu do:

Ujawniania pewnych danych porównawczych dotyczących instrumentów finansowych, wymaganych wskutek wprowadzenia poprawek do MSSF 7

Przedstawienie danych porównawczych do ujawnień wymaganych do MSR 19, dotyczących wrażliwości zobowiązań z tytułu zdefiniowanych świadczeń na założenia aktuarialne

Retrospektywnego zastosowania wymogów dotyczących jednostek inwestycyjnych, zawartych w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27.

Zmiana MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach

Poprawka precyzuje zakres MSSF 12 wskazując, że wymogi ujawniania informacji zawarte w tym standardzie, z wyjątkiem wymogów par. B10-B16, dotyczą udziałów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, przeznaczone do podziału między właścicieli lub jako działalność zaniechana zgodnie z MSSF 5. Poprawka powstała w związku z niejasnościami dotyczącymi wzajemnego oddziaływania wymogów ujawniania informacji zawartych w MSSF 5 i MSSF 12.

Zmiany MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

W poprawce doprecyzowano, że decyzja dotycząca wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy (a nie metoda praw własności), którą mogą podjąć organizacje typu venture capital lub

inne kwalifikujące się jednostki (np. fundusze wzajemne, fundusze powiernicze) podejmowana jest indywidualnie dla każdej inwestycji w chwili jej początkowego ujęcia. Poprawka dotyczy także możliwości wyboru metody wyceny jednostki inwestycyjnej, będącej podmiotem stowarzyszonym lub wspólnym przedsięwzięciem jednostki niebędącej jednostką inwestycyjną – może ona zachować wycenę w wartości godziwej wyko-

rzystywana przez ten podmiot, stosując jednocześnie metodę praw własności.

Zarząd jednostki dominującej jest w trakcie szacowania wpływu wyżej wymienionych zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

7.6 WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

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

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

7.7 ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga dokonania przez Zarząd jednostki dominującej określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości i sposób prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym. Większość szacunków oparta jest na analizach sytuacji rynkowej oraz przepisów prawnych i podatkowych funkcjonujących w danym okresie obrotowym. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy

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

7.8 ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU

Założenie sprawowania kontroli nad REIA FIZ AN pomimo posiadania pakietu mniejszościowego, tj. 16% certyfikatów inwestycyjnych

Założenia przyjęte przy ustalaniu sprawowania kontroli nad REIA FIZ AN zostały zawarte w nocie 6.9.

Ujmowanie nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej

Klasyfikacji nabywanych nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się w momencie początkowego ujęcia tych pozycji w księgach na podstawie decyzji Zarządu Grupy, która odzwierciedla założenia co do sposobu wykorzystywania danej nieruchomości. Grupa ujmuje w swoich księgach nieruchomości inwestycyjną jeśli jest prawdopodobne uzyskanie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z tą nieruchomością i można wiarygodnie wycenić cenę nabycia lub koszt wytworzenia.

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

cono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny. Wartość godziwa odzwierciedla w szczególności wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów najmu oraz racjonalne i uzasadnione założenia co do rynkowej oceny przychodów z czynszów z przyszłych umów najmu, jak również wiarygodnie oszacowane wypływy pieniężne dotyczące nieruchomości.

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

Niezależnie od profesjonalnego charakteru metodologii wycen nieruchomości inwestycyjnych, jak w każdym tego typu przypadku, przyjęte założenia są w znaczącym stopniu subiektywne, ponieważ odnoszą się do zdarzeń przyszłych, a więc niepewnych.

Zarząd ściśle monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości będących w posiada-

niu Grupy. Nieruchomości inwestycyjne są wrażliwe na wiele elementów, w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w EURO. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości. Wpływ zmian kursów walutowych na wartość nieruchomości został ujęty w Nocie 18.

Podatek odroczony od aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Grupa nie rozpoznaje aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową nieruchomości, w przypadku których Grupa planuje wyjście z inwestycji poprzez sprzedaż udziałów spółek posiadających nieruchomości. Gdyby wymienione transakcje nie doszły do skutku na warunkach założonych przez Grupę oznaczałoby to konieczność ujęcia rezerwy na podatek odroczony do wysokości 65 133 tys. PLN, co z kolei wpłynęłoby na obniżenie wartości aktywów netto Grupy na dzień 31 grudnia 2016 o taką samą kwotę (za rok 2015 kwota ta wynosiła 55 158 tys. PLN).

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. SEGMENTY OPERACYJNE

Wszystkie nieruchomości portfela Grupy znajdują się na terenie RP. Wszystkie przychody i koszty dotyczą funkcjonowania tych nieruchomości.

Grupa wyodrębnia cztery zaprezentowane poniżej segmenty sprawozdawcze, które stanowią strategiczne wyodrębnione organizacyjnie działy.

W ramach każdego segmentu Grupa nabywa nieruchomości pod budowę lub przebudowę obiektów, przygotowuje projekt, organizuje prace administracyjne oraz finansowanie, prowadzi proces budowlany a jednocześnie poszukuje najemców. Po zakończeniu budowy Grupa zarządza istniejącym budynkiem lub go sprzedaje.

Segment Biurowy - Portfel

Spółka	Inwestycja
Capital Park Raclawicka Sp. z o. o.	Raclawicka Point
Dakota Investments Sp. z o. o.	Eurocentrum – budynek Alfa
Dakota Investments Sp. z o. o.	Eurocentrum – budynki: Beta, Gamma (Etap I)
Dakota Investments Sp. z o. o.	Eurocentrum – budynek Delta (Etap II)
Sagitta Investments Sp. z o. o.	Topos

Podstawowe dane finansowe dla segmentu biurowego

DANE FINANSOWE	2016		2015	
	w tys. PLN	% całości portfela	w tys. PLN	% całości portfela
Wartość nieruchomości	912 175	44%	822 021	42%
Pozostałe aktywa	47 401	19%	37 647	18%
Zobowiązania	613 508	48%	452 800	40%
Przychody z tytułu najmu	50 774	47%	37 826	52%
Pozostałe przychody	38	2%	29	0%
Koszty dotyczące nieruchomości	(14 917)	57%	(10 934)	65%
Pozostałe koszty	(3 438)	13%	(1 560)	8%
Wynik operacyjny	32 457	57%	25 361	56%
Przychody finansowe	271	10%	49	2%
Koszty finansowe	(45 330)	48%	(17 822)	35%
Wynik działalności operacyjnej	(12 602)	37%	7 588	(298%)
Przeszacowanie wartości nieruchomości	49 742	72%	18 460	31%
Wynik przed opodatkowaniem	37 141	108%	26 048	46%

Segment Handlowy - Portfel

Spółka	Inwestycja
Sagitta Investments Sp. z o.o.	Piłsudskiego, Olsztyn
Aspire Investments Sp. z o.o.	KEN, Warszawa
Sagitta Investments Sp. z o.o.	Szosa Lubicka, Toruń – Vis à Vis Toruń
Diamante Investments Sp. z o.o.	Street Mall Vis à Vis, Łódź
Marcel Investments Sp. z o.o.	Street Mall Vis à Vis, Radom
Nerida Investments Sp. z o.o.	Capitol, Lidzbark Warmiński,
Sander Investments Sp. z o.o.	Rubinowy Dom, Bydgoszcz
CP Retail ("SPV 1") Sp. z o.o.	Pileckiego, Warszawa
Real Estate Income Assets FIZ AN	39 nieruchomości

Podstawowe dane finansowe dla segmentu handlowego

DANE FINANSOWE	2016		2015	
	w tys. PLN	% całości portfela	w tys. PLN	% całości portfela
Wartość nieruchomości	306 333	15%	306 870	16%
Pozostałe aktywa	20 610	8%	21 092	10%
Zobowiązania	202 671	16%	167 413	15%
Przychody z tytułu najmu	27 373	25%	26 819	37%
Pozostałe przychody	153	8%	(535)	(6%)
Koszty dotyczące nieruchomości	(2 470)	9%	(3 209)	19%
Pozostałe koszty	(3 248)	12%	(1 718)	9%
Wynik operacyjny	21 808	38%	21 357	47%
Przychody finansowe	(34)	(1%)	72	3%
Koszty finansowe	(18 452)	20%	(12 942)	25%
Wynik działalności operacyjnej	3 322	(10%)	8 487	(333%)
Przeszacowanie wartości nieruchomości	1 978	3%	8 176	14%
Wynik przed opodatkowaniem	5 300	15%	16 663	30%

Segment Wielofunkcyjny - Portfel

Spółka	Inwestycja
ArtN Sp. z o. o.	Warszawa Żelazna
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Neptun House
Hazel Investments Sp. z o. o.	Royal Wilanów
Orland Investments Sp. z o. o.	Warszawa, Sobieskiego

Podstawowe dane finansowe dla segmentu wielofunkcyjnego

DANE FINANSOWE	2016		2015	
	w tys. PLN	% całości portfela	w tys. PLN	% całości portfela
Wartość nieruchomości	790 360	38%	720 947	37%
Pozostałe aktywa	58 040	23%	68 811	34%
Zobowiązania	346 253	27%	289 014	26%
Przychody z tytułu najmu	28 495	26%	7 229	10%
Pozostałe przychody	92	5%	738	8%
Koszty dotyczące nieruchomości	(8 802)	33%	(2 325)	14%
Pozostałe koszty	(2 142)	8%	(2 854)	15%
Wynik operacyjny	17 643	31%	2 788	6%
Przychody finansowe	332	13%	2	0%
Koszty finansowe	(26 136)	28%	(13 153)	26%
Wynik działalności operacyjnej	(8 161)	24%	(10 363)	407%
Przeszacowanie wartości nieruchomości	26 188	38%	43 330	74%
Wynik przed opodatkowaniem	18 027	52%	32 967	59%

Segment projektów z wartością dodaną - Portfel

Spółka	Inwestycja
CP Management Sp. z o.o.	Al. Słomińskiego 10, Gdańsk
CP Management Sp. z o.o.	Kościuszki, Tuchola,
CP Management Sp. z o.o.	Pomorzanin, Bydgoszcz
CP Management Sp. z o.o.	Tivoli, Grudziądz
Dakota Investments Sp. z o.o.	Eurocentrum – Crown, Warsaw
Emir 30 Sp. z o.o.	Unieście
Marlene Investments Sp. z o.o.	Święcajty, Mazury

Podstawowe dane finansowe dla segmentu projektów z wartością dodaną

DANE FINANSOWE	2016		2015	
	w tys. PLN	% całości portfela	w tys. PLN	% całości portfela
Wartość nieruchomości	75 446	3%	97 678	5%
Pozostałe aktywa	15 327	6%	11 345	6%
Zobowiązania	4 138	0%	824	0%
Przychody z tytułu najmu	1 090	1%	499	1%
Pozostałe przychody	25	1%	(1 403)	(16%)
Koszty dotyczące nieruchomości	(132)	1%	(268)	2%
Pozostałe koszty	(6 359)	24%	(413)	2%
Wynik operacyjny	(5 377)	(9%)	(1 585)	(3%)
Przychody finansowe	0	0%	243	9%
Koszty finansowe	(1 198)	1%	(7)	0%
Wynik działalności operacyjnej	(6 575)	19%	(1 350)	53%
Przeszacowanie wartości nieruchomości	(9 019)	(13%)	(11 212)	(19%)
Wynik przed opodatkowaniem	(15 594)	(45%)	(12 562)	(22%)

Zestawienie danych finansowych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za rok 2016

DANE FINANSOWE	biurowy	handlowy	wielofunkcyjny	wartości dodanej	Inne	RAZEM
Wartość nieruchomości, w tym zapasy	912 175	306 333	790 360	75 446	0	2 084 314
Pozostałe aktywa	47 401	20 610	58 040	15 327	111 758	253 136
Zobowiązania	613 508	202 671	346 253	4 138	109 918	1 276 488
Przychody z tytułu najmu	50 774	27 373	28 495	1 090	0	107 732
Pozostałe przychody	38	153	92	25	1 589	1 897
Koszty dotyczące nieruchomości	(14 917)	(2 470)	(8 802)	(132)	0	(26 321)
Pozostałe koszty	(3 438)	(3 248)	(2 142)	(6 359)	(12 597)	(27 784)
Wynik operacyjny	32 457	21 808	17 643	(5 377)	(11 006)	55 525
Przychody finansowe	271	(34)	332	0	2 085	2 654
Koszty finansowe	(45 330)	(18 452)	(26 136)	(1 198)	(2 645)	(93 761)
Wynik działalności operacyjnej	(12 602)	3 322	(8 161)	(6 575)	(11 566)	(35 582)
Przeszacowanie wartości nieruchomości	49 742	1 978	26 188	(9 019)	0	68 889
Wynik przed opodatkowaniem	37 141	5 300	18 027	(15 595)	(11 566)	33 307

Zestawienie danych finansowych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za rok 2015

DANE FINANSOWE	biurowy	handlowy	wielofunkcyjny	wartości dodanej	Inne	RAZEM
Wartość nieruchomości, w tym zapasy	822 021	306 870	720 947	97 678	0	1 947 516
Pozostałe aktywa	37 647	21 092	68 811	11 345	66 110	205 005
Zobowiązania	452 800	167 413	289 014	824	210 265	1 120 316
Przychody z tytułu najmu	37 826	26 819	7 229	499	0	72 373
Pozostałe przychody	29	(535)	738	(1 403)	9 998	8 827
Koszty dotyczące nieruchomości	(10 934)	(3 209)	(2 325)	(268)	0	(16 736)
Pozostałe koszty	(1 560)	(1 718)	(2 854)	(413)	(12 293)	(18 837)
Wynik operacyjny	25 361	21 357	2 788	(1 585)	(2 295)	45 627
Przychody finansowe	49	72	2	243	2 283	2 648
Koszty finansowe	(17 822)	(12 942)	(13 153)	(7)	(6 899)	(50 823)
Wynik działalności operacyjnej	7 588	8 487	(10 363)	(1 350)	(6 911)	(2 548)
Przeszacowanie wartości nieruchomości	18 460	8 176	43 330	(11 212)	0	58 754
Wynik przed opodatkowaniem	26 048	16 663	32 967	(12 562)	(6 911)	56 206

Nota 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się nieruchomości, co do których Grupa posiada tytuł własności, współwłasności, prawo wieczystego użytkowania lub takie, w przypadku których Grupa jest leasingobiorcą/korzystającym na podstawie umów leasingu finansowego. Zgodnie z MSR 40 wszystkie te nieruchomości wyceniane są w wartości godziwej.

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

tów, w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w EURO. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości.

Grupa dzieli swój portfel na segmenty działalności, w ramach których wyróżnia cztery podstawowe sektory: (i) biurowy, (ii) wielofunkcyjny, (iii) handlowy i (iv) pozostałych inwestycji.

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na			
		31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Biurowe	5	44%	912 175	822 021	681 662
Wielofunkcyjne	4	38%	790 360	720 947	536 947
Handlowe	47	15%	306 333	306 870	285 490
Projekty z wartością dodaną	7	3%	75 446	84 741	91 887
Razem	63	100%	2 084 314	1 934 579	1 595 986

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 934 579	1 595 986	1 321 653
Zwiększenia stanu, z tytułu:	164 393	340 710	328 165
nabycie nieruchomości	0	8 090	26 938
aktywowanie późniejszych nakładów ¹	89 541	257 661	301 227
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	74 852	74 959	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	(14 658)	(2 117)	(53 832)
zbycie nieruchomości	(14 658)	(2 117)	(3 335)
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	0	0	(50 497)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	2 084 314	1 934 579	1 595 986
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	471 138	453 967	374 442

¹ Na aktywowane nakłady składają się w głównej mierze: koszty budowlane, koszty architektów, usługi doradcze, koszty finansowania (odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, prowizje, różnice kursowe od odsetek), koszty prawne, podatki i inne opłaty publicznoprawne (przede wszystkim opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatek od nieruchomości w okresie budowy), wszelkie koszty poniesione w związku z obecnymi lub przyszłymi przychodami które spółki zamierzają osiągnąć (koszty pozyskania najemców, koszty dostosowania powierzchni wynajmowanej do wymagań najemców, które można przypisać do konkretnych umów najmu zawartych na czas określony) i koszty usług pomocniczych, jakimi podmiot z Grupy: CP Management Sp. z o. o. obciąża spółki celowe za zarządzanie projektami deweloperskimi. Wartość usług pomocniczych odnoszonych na wartość nieruchomości inwestycyjnych kalkulowana jest w oparciu o koszty bezpośrednio przypisane do projektów inwestycyjnych. Na koniec każdego roku obrotowego ma miejsce rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów, które dotyczą projektów inwestycyjnych. W trakcie roku szacuje się wartość tych usług w oparciu o przybliżone dane o poniesionych kosztach.

Zysk z przeszacowania wartości nieruchomości odzwierciedlający wzrost wartości rynkowej nieruchomości, wynika głównie z następujących czynników:

- wzrostu kursu EUR/PLN,
- nakładów na nieruchomości (ukończenie projektu Eurocentrum Phase II – Delta, prace wykończeniowe w

projekcie Royal Wilanów i Eurocentrum Phase I – Beta Gamma)

- nieznacznej kompresji stóp kapitalizacji,
- rosnącego udziału powierzchni wynajętej w największych projektach - Eurocentrum i Royal Wilanów,

- skonsumowania okresów rent free w umowach najmu zawartych w latach poprzednich.

Spadek wartości nieruchomości z tytułu sprzedaży wynika z 4 transakcji zawartych w 2016 roku, które

dotyczyły nieruchomości w Gdańsku, Warszawie i Brodnicy, które nie stanowiły podstawowej działalności Grupy.

Poniższa tabela przedstawia aktywowane nakłady poniesione na najważniejsze projekty nieruchomościowe Grupy:

AKTYWOWANE NAKŁADY NA PROJEKTY NIERUCHOMOŚCIOWE	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Dakota Investments – Eurocentrum Etap I i II	50 488	110 933	159 147
Hazel Investments - Royal Wilanów	19 740	127 474	104 685
Capital Park Gdańsk – Neptun House	10 872	1 695	315
ArtN – Dawna Fabryka Norblina	4 879	8 991	7 186
Pozostałe projekty	3 562	8 568	29 894
Razem	89 541	257 661	301 227

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

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd Grupy przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień 31 grudnia 2015 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Wynika to z faktu, że nie stwierdzono bieżących transakcji o podobnych warunkach, a do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęto liczne założenia, które w istotny sposób wpłynęły na ustalenie wartości godziwej.

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

Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna

W metodzie tej stosuje się dwie techniki: dyskontowania strumieni pieniężnych oraz kapitalizacji prostej. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości o zakończonym procesie inwestycyjnym i przeznaczeniu komercyjnym. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w przyjętym okresie prognozy, która na potrzeby tej wyceny wynosi 10 lat, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji.

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 83% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	NOI (w tys. zł)	Stopa kapitalizacji	Wartość księgowa (w tys. zł)**
Eurocentrum Office Complex Etap I - Beta, Gamma	Warszawa	ukończony	43	33 618*	6,66%	485 300
Eurocentrum Office Complex Etap II - Delta	Warszawa	ukończony	27	20 566*	6,66%	265 100
Eurocentrum Alfa	Warszawa	ukończony	14	9 084*	8,00%	119 800
Royal Wilanów	Warszawa	ukończony	36	31 371*	7,00%	430 300
Raławicka Point	Warszawa	ukończony	2	2 372	7,35%	32 282
Sobieskiego 104	Warszawa	ukończony	4	2 618	7,87%	33 251
Vis à Vis Radom	Radom	ukończony	4	2 544	8,14%	31 270
Vis à Vis Łódź	Łódź	ukończony	6	3 058	8,00%	38 221
Vis à Vis Toruń	Toruń	ukończony	3	1 519	8,14%	18 669
Olsztyn, Piłsudskiego	Olsztyn	ukończony	0,3	465	7,62%	6 111
Topos	Kraków	ukończony	1	688	7,10%	9 693
Warszawa, KEN	Warszawa	ukończony	0,4	378	7,75%	4 881
Warszawa, Pileckiego	Warszawa	ukończony	1	840	7,61%	11 041

* NOI – docelowy średni roczny zysk operacyjny netto

** wartość księgowa na dzień 31 grudnia 2016 r. – może się różnić od wartości docelowej w związku z przyszłymi nakładami oraz potencjalną marżą deweloperską

Podejście mieszane, metoda pozostałościowa

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

komercyjnym, biurowym oraz mieszanym komercyjno-biurowym. Wartość docelową, tj. po zrealizowaniu rozwoju, określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 16% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	NOI (w tys. zł)	Stopa kapitalizacji	Nakłady do poniesienia po 31.12.2016	Wartość księgowa (w tys. zł)
ArtN	Warszawa	w przygotowaniu	65	67 854	5,6%	703 020	298 576
Neptun House	Gdańsk	w budowie	7	5 567	7,25%	42 145	28 233

Podejście porównawcze (metoda porównywania parami lub korygowania ceny średniej)

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

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

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

Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Patron Wilanów	26 324	20 469	12 098
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Oberhausen	8 624	10 240	0*
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	9 749	0**	0**
Razem	44 697	30 709	12 098

*Brak danych porównawczych. Grupa nabyła udziały w dniu 1 kwietnia 2015 r.

**Brak danych porównawczych. Grupa nabyła udziały w dniu 7 lipca 2016 r.

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

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	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Wartość udziałów	6 637	6 637	6 637
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(6 637)	(6 637)	(6 637)
Udzielone pożyczki długoterminowe	32 375	30 189	28 780
Udział w stracie/zysku	(6 051)	(9 720)	(16 682)
Razem	26 324	20 469	12 098

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE OBERHAUSEN	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014*
Wartość udziałów	2 426	2 426	0
Udział w zysku jednostki współkontrolowanej	(12)	2 132	0
Udzielone pożyczki długoterminowe	6 210	5 682	0
Udział w stracie/zysku	0	0	0
Razem	8 624	10 240	0

*Brak danych porównawczych. Grupa nabyła udziały w dniu 1 kwietnia 2015 r.

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SO SPV 50	31.12.2016	31.12.2015*	31.12.2014*
Wartość udziałów	6 105	0	0
Udział w stracie jednostki współkontrolowanej	(5 134)	0	0
Udzielone pożyczki długoterminowe	6 457	0	0
Zysk z okazynego nabycia	2 321	0	0
Udział w stracie/zysku	0	0	0
Razem	9 749	0	0

*Brak danych porównawczych. Grupa nabyła udziały w dniu 7 lipca 2016r.

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

	Grupa Patron Wilanów	Oberhausen	SO SPV 50
Spółki współkontrolowane	Patron Wilanów S. a r. l. z siedzibą w Luksemburgu oraz jej jednostki zależne: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o.	Oberhausen Sp. z o.o.	SO SPV 50 Sp. z o.o.
Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie	50 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Patron Wilanów S. a r.l. (bezpośrednio) oraz w spółkach Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 64 % udziałów w zysku/stracie	53 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Oberhausen SP. z o.o. 53 % udziałów w zysku/stracie	60 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Oberhausen Sp. z o.o. 60 % udziałów w zysku/stracie
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 r. z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie Wilanowa.	Porozumienie zawarte 1 kwietnia 2015 roku z Galaxy Sp. z o.o. Celem porozumienia jest przebudowa, rekomercjalizacja, repozycjonowanie oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Gdańsku.	Porozumienie zawarte 3 lutego 2016 roku z Galaxy Sp. z o.o. Celem porozumienia jest przebudowa, rekomercjalizacja, repozycjonowanie oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu.

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

	Grupa Patron Wilanów		
Podstawowe dane finansowe	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa jednostki/jednostek	82 312	81 738	79 600
Zobowiązania jednostki/jednostek	102 137	98 832	99 415
Kapitał własny jednostki/jednostek	(19 825)	(9 787)	(19 815)
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	(935)	10 879	(17 601)
Udzielone pożyczki (wartość netto)	32 375	30 189	24 780

	Oberhausen		
Podstawowe dane finansowe	31.12.2016	31.12.2015*	31.12.2014*
Aktywa jednostki/jednostek	69 159	63 379	0
Zobowiązania jednostki/jednostek	59 126	49 242	0
Kapitał własny jednostki/jednostek	10 034	14 137	0
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	(4 085)	4 007	0
Udzielone pożyczki (wartość netto)	6 210	5 682	0

*Brak danych porównawczych. Grupa nabyła udziały w dniu 1 kwietnia 2015 r.

	SO SPV 50		
Podstawowe dane finansowe	31.12.2016	31.12.2015*	31.12.2014*
Aktywa jednostki/jednostek	106 483	0	0
Zobowiązania jednostki/jednostek	100 996	0	0
Kapitał własny jednostki/jednostek	5 487	0	0
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	(8 329)	0	0
Udzielone pożyczki (wartość netto)	6 457	0	0

*Brak danych porównawczych. Grupa nabyła udziały w dniu 3 lutego 2016 r.

Nota 4. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	4 187	0	7 824
Razem	4 187	0	7 824

W pozycji pozostałych aktywów długoterminowych Grupa prezentuje nowy instrument finansowy (CAP)

związany z nowym kredytem w Bank of China zawartym w 2016 r.

Nota 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Rzeczowe aktywa trwałe	802	954	442
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	249	742	161
Wartości niematerialne i prawne	666	707	53
Należności długoterminowe	526	0	0
Razem	2 243	2 403	656

Na rzeczowe aktywa trwałe będące w posiadaniu Grupy składają się przede wszystkim inwestycje w obcych środkach trwałych w siedzibie Grupy. W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała rzeczowe aktywa trwałe w grupach: budynki i budowle, maszyny i urządzenia

oraz pozostałe środki trwałe. Grupa nie tworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych. Grupa zlikwidowała niezamortyzowane środki trwałe (wykończenie i wyposażenie biura) w związku ze zmianą biura. Wszystkie rzeczowe aktywa trwałe są własnością spółek z Grupy i nie występują

ograniczenia w dysponowaniu rzeczowymi aktywami trwałąmi.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała wartości niematerialne i prawne w grupach: oprogramowanie komputerowe

czyli system służący do obsługi księgowości i zarządzania nieruchomościami.

Grupa nie stworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych.

Nota 6. ZAPASY

ZMIANA WARTOŚCI ZAPASÓW	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Wartość bilansowa na początek okresu	12 937	24 452	33 733
Zwiększenia, w tym:	0	581	365
Nakłady inwestycyjne	0	386	365
Odpisy aktualizacyjne (wyksięgowanie)	0	195	0
Zmniejszenia, w tym:	(12 937)	(12 096)	(9 646)
Sprzedaż mieszkań, domów	(12 937)	(4 131)	(5 021)
Odpisy aktualizacyjne	0	(7 965)	(4 625)
Wartość bilansowa na koniec okresu	0	12 937	24 452

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Grupa posiadała 4 projekty mieszkaniowe. W trakcie 2016 zbyła te nieruchomości:

Bydgoszcz – Rubinowy Dom, Kraków, Warszawa i Grudziądz (Helios).

Nota 7. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Należności publiczno-prawne	5 788	8 902	6 124
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 715	1 254	800
Pozostałe należności	137	672	3 377
Zapłacone zaliczki na poczet nieruchomości	5 600	6 701	5 848
Razem	13 240	17 529	16 149

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

Zapłacone zaliczki na poczet nieruchomości dotyczą planowanego nabycia nieruchomości w Warszawie przy ulicy Belgradzkiej.

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Rozliczenie usług pomocniczych w czasie	0	534	515
Koszty projektów w toku	1 430	0	0
Rozliczenia przychodów w czasie	0	327	0
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym podatki	285	393	285
Razem	1 715	1 254	800

Koszty projektów w toku dotyczą planowanego nabycia nieruchomości w Warszawie przy ulicy Belgradzkiej i

zawierają między innymi prowizje od podpisanych umów najmu, koszty projektów aranżacyjnych.

Nota 8. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Należności handlowe brutto	14 630	9 957	6 352
Odpisy aktualizujące	(4 271)	(434)	(419)
Należności handlowe netto	10 359	9 523	5 933

Struktura wiekowa należności handlowych na dzień 31 grudnia 2016, na dzień 31 grudnia 2015 oraz 31 grudnia 2014:

	Razem	Nieprzetworzone	Przetworzenie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Stan na dzień 31.12.2016						
Należności handlowe brutto	14 630	6 215	4,153	1,712	1,005	1,545
Odpisy aktualizujące	(4 271)	0	(2 290)	(17)	(1,005)	(959)
Należności handlowe netto	10 359	6,215	1 863	1,695	0	586
Stan na dzień 31.12.2015						
Należności handlowe brutto	9 957	1 714	5 496	1 622	755	370
Odpisy aktualizujące	(434)	0	0	0	(76)	(358)
Należności handlowe netto	9 523	1 714	5 496	1 622	679	12
Stan na dzień 31.12.2014						
Należności handlowe brutto	6 352	1 356	3 780	929	220	67
Odpisy aktualizujące	(419)	(342)	0	0	(13)	(64)
Należności handlowe netto	5 933	1 014	3 780	929	207	3

Nota 9. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

W pozostałych aktywach finansowych Grupa prezentuje jedynie pożyczki krótkoterminowe.

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Udzielone pożyczki krótkoterminowe*	6 269	6 039	5 809
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0	11 084	0
Razem	6 269	17 123	5 809

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

Aktywa z tytułu wyceny pochodnych instrumentów finansowych (forwardy zawarte dla projektów Eurocen-

trum) prezentowane na dzień 31 grudnia 2016 r. zostały rozliczone w roku 2016 w związku ze spłatą kredytu bankowego (Pekao SA).

Nota 10. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Bank Pekao S.A.	92 663	14 968	14 428
Bank of China	9 459	0	0
Raiffeisen Bank	6 574	4 127	3 444
PKO BP S.A.	23 900	59 887	3 494
BOŚ Bank	5 551	0	0
BRE Bank S.A.	131	3 738	3 644
Getin Bank	1 897	1 608	1 327
BNP Paribas Bank	30	2 232	2 207
Alior Bank	713	0	0
RBS	0	724	797
Bank BZ WBK	0	809	2 251
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	0	33	33
Środki pieniężne jednostek zagranicznych oraz kasa	4 155	772	591
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	145 073	88 898	32 216
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	11 477	16 239	128 018
Lokaty overnight	0	8 470	9 352
Inne środki pieniężne:	11 477	24 709	137 370
Razem	156 550	113 607	169 586

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania, na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosiły one 37 310 tys. PLN (odpowiednio na dzień 31 grudnia 2015 r. 68 666 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2014 r. 14 577 tys.

DOSTĘPNE A NIEWYKORZYSTANE KREDYTY BANKOWE

Grupa w ramach podpisanych umów kredytowych posiada dostępne, ale niewykorzystane środki pieniężne. Na dzień 31 grudnia 2016 r. wynoszą one

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

44 063 tys. PLN i dotyczą kredytu budowlanego i VAT na budowę budynku hotelowego w Gdańsku – projekt Neptun House.

Nota 11. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 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	1 457 706	1.0	1 457 706	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
Razem	106 201 813		106 201 813		

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 31 grudnia 2016 r., w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S.à r.l.	76 869 836	72,38%	76 869 836	70,54%
Jan Motz	2 805 943	2,64%	5 571 183	5,11%
Marcin Juszczyk	728 853	0,69%	728 853	0,67%
Pozostali	25 797 181	24,29%	25 797 181	23,68%
Razem	106 201 813	100,00%	108 967 053	100,00%

Struktura kapitału zakładowego jednostki dominującej według stanu na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego 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	1 628 084	1.0	1 628 084	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 na imienne, uprzywilejowane (co do prawa głosu)	2 765 240	1.0	2 765 240	wkład pieniężny	2013-12-05
Razem	106 372 191		106 372 191		

W dniu 1 czerwca 2016 r. Marcin Juszczyk i Michał Kościacz 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. Dnia 2 września 2016 r. akcje serii D zostały zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy. W konsekwencji, kapitał zakładowy Spółki wzrósł z kwoty 105 348 131 PLN do kwoty 106 201 813, w drodze emisji 853 682 akcji zwykłych na okaziciela serii D, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez wykonywanie praw z 853 682 warrantów subskrypcyjnych.

W dniu 29 września 2016 r. Marcin Juszczyk i Michał Kościacz skorzystali ze swoich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych i nabyli każdy z nich po 85 189 akcji serii D, po cenie nominalnej 1 PLN za akcję. Dnia 26 stycznia 2017 r. akcje serii D zostały zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy. W konsekwencji, kapitał zakładowy Spółki wzrósł z kwoty 106 201 813 PLN do kwoty 106 372 191, w drodze emisji 170 378 akcji zwykłych na okaziciela serii D, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez wykonywanie praw z 170 378 warrantów subskrypcyjnych.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S.à r.l.	76 869 836	72,26%	76 869 836	70,43%
Jan Motz	2 805 943	2,64%	5 571 183	5,10%
Marcin Juszczyk	814 042	0,77%	814 042	0,75%
Pozostali	25 882 370	24,33%	25 882 370	23,72%
Razem	106 372 191	100,00%	109 137 431	100,00%

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Kapitał wynikający ze zmian z strukturze Grupy, jakie miały miejsce w 2013 r. (oraz odpowiednio w 2012 r.)	7 792	7 792	7 792
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla Zarządu	9 274	7 357	4 776
Razem	17 066	15 149	12 568

Zwiększenie wartości kapitałów dotyczących wyceny programu motywacyjnego w porównaniu do stanu na koniec 2015 r. wynika z aktualizacji wyceny tego programu na dzień

31 grudnia 2016 r. Szczegółowy opis programu motywacyjnego oraz zasad jego wyceny w Nocie 31 niniejszego sprawozdania finansowego.

Kapitał przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli

ZMIANA STANU KAPITAŁU PRZYPADAJĄCEGO NA UDZIAŁOWCÓW	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Na początek okresu	72 583	64 776	68 807
Nabycie/zbycie certyfikatów	(1 754)	0	0
Dywidendy wypłacone inwestorom	(4 356)	(4 461)	(4 113)
Udział w wyniku jednostek zależnych	5 272	12 268	82
Na koniec okresu	71 745	72 583	64 776

Nota 12. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Grupa wycenia kredyty bankowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR 39), co oznacza, że wartość zobowiązania wynika z plano-

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

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Kredyty bankowe	1 063 652	862 959	473 827
Zobowiązania leasingowe	0	41 198	151 459
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)*	10 952	9 281	6 331
Razem	1 074 604	913 438	631 617
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	1 003 032	862 764	586 878
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	71 572	50 674	44 739

* instrumenty pochodne dotyczą zabezpieczeń Grupy przed zmianą stóp procentowych i kursu EUR/PLN w zaciągniętych przez Grupę zobowiązaniach i nie są przedmiotem obrotu

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania poniżej roku	71 572	50 674	44 739
Płatne od 1 roku do 3 lat	131 317	109 013	294 978
Płatne od 3 do 5 lat	269 023	156 184	58 722
Płatne powyżej 5 lat	602 692	597 567	233 178
Razem	1 074 604	913 438	631 617

Na dzień 31 grudnia 2016 roku zobowiązania wymagalne w ciągu roku zawierają tylko 6,7% sumy zobowiązań z tytułu kredytów i zawierają:

- krótkoterminową część kredytów długoterminowych w kwocie 70 901 tys. PLN,

- krótkoterminową część wycen instrumentów finansowych na dzień bilansowy w kwocie 671 tys. PLN.

NAJISTOTNIEJSZE KREDYTY BANKOWE

Grupa współpracuje z kilkoma bankami, większość kredytów zaciągniętych przez spółki z Grupy to kredyty inwestycyjne lub budowlane. W umowach kredytowych spółki z Grupy zobowiązują się do utrzymania wybranych wskaźników finansowych na określonych poziomach. Najważniejsze z nich to: wskaźnik wartości kredytu do wartości nierucho-

mości (Loan-to-Value) oraz wskaźnik obsługi zadłużenia (Debt Service Coverage Ratio). Większość kredytów jest denominowana w euro i wyceniana na dzień bilansowy. W związku z tym zmiany kursu EUR/PLN mają istotny wpływ na strukturę bilansową Grupy wyrażoną w PLN.

Umowa kredytu Getin Noble Bank

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

równiej Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada dnia 20 grudnia 2018 r. Na dzień 31 grudnia 2016 r. saldo zadłużenia kredytu wyniosło 7 500 tys. EUR.

Umowa kredytu Bank of China

W dniu 22 września 2016 r. Dakota Investments Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bank of China (Luxembourg) SA Oddział w Polsce w kwocie 124 429,5 tys. EUR w celu refinansowania kredytu udzielonego spółce przez Bank Polska Kasa Opieki SA, udzielonego na refinansowanie ceny zakupu nieruchomości (projekt Alfa) oraz finansowania budowy Eurocentrum Faza I i II (projekty Beta Gamma i

Delta). Refinansowanie kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa Opieki SA nastąpiło w dniu 3 października 2016 r.

Kredyt udzielony przez Bank of China jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M plus marża banku. Termin spłaty kredytu przypada na 22 wrze-

śnia 2022 r. Na dzień 31 grudnia 2016 r. saldo zadłużenia wyniosło 123 807,4 tys. EUR.

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

maksymalnego poziomu 0,35%. Dodatkowo umowa kredytowa zawiera ograniczenie stopy procentowej na poziomie nie niższym niż 0,0%.

Umowa kredytu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA

W dniu 29 czerwca 2012 r. Hazel Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z PKO BP S.A. umowę kredytową, na mocy której kredytobiorca pozyskał kredyt inwestycyjny w wysokości 61 131 tys. EUR oraz 20 000 tys. PLN w celu finansowania inwestycji budowlanej Royal Wilanów oraz wszelkich związanych z tym dodatkowych wydatków. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Wibor 1M albo Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada najpóźniej do dnia 30 września 2025 r.

W dniu 31 marca 2016 r. kredyt w kwocie 57 131 tys. EUR został przekształcony w kredyt inwestycyjny, rozpoczęła się obsługa raty kapitałowo – odsetkowej. Kredyt w kwocie

20 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie VAT został spłacony w pierwszym kwartale 2016 r.

Na dzień bilansowy saldo niewykorzystanej kwoty kredytu budowlanego, zgromadzonego na rachunku escrow banku, wyniosło 16 748 tys. PLN. Środki przeznaczone są na sfinansowanie pozostałych prac wykończeniowych. Zgodnie z aneksem nr 4 do umowy kredytowej dostępność środków na rachunku escrow została wydłużona do 30 czerwca 2017 r.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. saldo zadłużenia kredytu budowlanego wyniosło 56 357,8 tys. EUR.

Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,8% , który zabezpiecza 50% salda kredytu.

Umowa kredytowa z Hypo Noe Gruppe Bank AG

W dniu 30 kwietnia 2015 r. jednostki zależne od Spółki, tj. CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k., zawarły z HYPO NOE Gruppe Bank AG z siedzibą w Austrii umowę kredytową, na podstawie której Bank udzielił kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 26 150 tys. EUR w celu refinansowania zobowiązań z tytułu umów leasingu finan-

sowego zawartych przez wymienione jednostki z Raiffeisen-Leasing Polska S.A. Oprocentowanie kredytu udzielonego przez HYPO NOE Gruppe Bank AG zostało ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 3M plus marża Banku. Okres trwania umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat. Na dzień 31 grudnia 2016 r. saldo zadłużenia wyniosło 25 030 tys. EUR.

Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,59% , który zabezpiecza 100% salda kredytu.

Umowa kredytowa z Hypo Noe Gruppe Bank AG

W dniu 19 grudnia 2016 r. jednostki zależne od Spółki, tj. Capital Park Raclawicka Sp. z o.o., CP Retail SPV1 Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Nerida Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o. oraz Sagitta Investments Sp. z o.o. zawarły z HYPO NOE Gruppe Bank AG z siedzibą w Austrii umowę kredytową, na podstawie której Bank udzielił kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 20 838 tys. EUR w celu refinansowania dotychczasowych zobowiązań wynikających z umów kredytowych i leasingowych (spółki Capital Park Raclawicka Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Nerida Investments Sp. z o.o.) oraz refinansowania zakupu nieruchomości (CP Retail SPV1 Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o.). Zrefinansowane kredyty i leasingi zostały opisane poniżej. Oprocentowanie kredytu udzielonego przez HYPO NOE Gruppe Bank AG zostało ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 6M plus marża Banku. Okres trwania umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat. Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,5% , który zabezpiecza 100% salda kredytu.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. saldo zadłużenia wyniosło 20 838 tys. EUR.

Poniżej wymienione kredyty i leasingi zostały spłacone przez spółki w poniższych datach, a następnie zrefinansowane z kredytu udzielonego przez HYPO NOE Gruppe Bank AG:

- Capital Park Raclawicka Sp. z o.o. – kredyt udzielony przez BGŻ BNP Paribas SA, zawarty w dniu 28 czerwca 2013 r. Kredyt został spłacony w dniu 17 listopada 2016 r.
- Marcel Investments Sp. z o.o. – leasing udzielony przez mLeasing Sp. zo.o., zawarty w dniu 1 czerwca 2011 r. Leasing został spłacony w dniu 30 listopada 2016 r.
- Nerida Investments Sp. z o.o. – leasing udzielony przez Raiffeisen-Leasing Polska SA, zawarty w dniu 26 lipca 2013 r. Leasing spłacony w dniu 31 października 2016 r.
- Orland Investments Sp. z o.o. – leasing udzielony przez BGŻ BNP Paribas SA, zawarty w dniu 31 sierpnia 2010 r. Leasing został spłacony w dniu 2 grudnia 2016 r.

Umowa kredytowa z Bankiem Ochrony Środowiska

W dniu 16 marca 2015 roku spółka Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. podpisała z bankiem Bank Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu nieodnawialnego (budowlanego) na kwotę 49 650 tys. PLN oraz umowę kredytu odnawialnego (na VAT) na kwotę 1 430 tys. PLN z przeznaczeniem na realizację inwestycji Neptun House w Gdańsku. Zgodnie z umową, kredyt nieodnawialny ma zostać spłacony do 30 listopada 2031 r. natomiast kredyt odnawialny do 31 marca 2017 r. Oprocentowanie kredytów zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M plus marża Banku.

W dniu 5 września 2016 r. został podpisany aneks nr 1 do umowy kredytu nieodnawialnego, zgodnie z którym okres

dostępności kredytu został wydłużony do 31 marca 2018 r., a ostateczny termin spłaty kredytu do dnia 31 marca 2033 r.

W dniu 5 września 2016 r. został także podpisany aneks nr 1 do kredytu odnawialnego, zgodnie z którym zwiększona została kwota kredytu do 3 000 tys. PLN, okres dostępności kredytu wydłużono do 31 marca 2018 r., a ostateczny termin spłaty do dnia 30 czerwca 2018 r.

W dniu 30 września 2016 r. została uruchomiona pierwsza transza kredytu nieodnawialnego i odnawialnego.

Spółka zawarła umowę na instrument (Forward) zabezpieczający kwotę konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny, który pokrywa 100% salda kredytu.

Umowa kredytu Alior Bank SA

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

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

Na dzień 31 grudnia 2016 r. saldo zadłużenia kredytu wyniosło 6 533,9 tys. EUR.

Nazwa banku	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	Kwota kredytu wg umowy*	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Bank of China	542 444	0	0	124 429	EUR	3M EURIBOR+marża	do 2022
PKO BP S.A.	250 117	245 293	52 558	57 131	EUR	1M EURIBOR+marża	2024
Getin Noble Bank S.A.	32 259	42 101	42 623	10 000	EUR	3M EURIBOR+marża	do 2018
Alior Bank S.A.	28 909	28 824	27 117	6 972	PLN	3M EURIBOR+marża	do 2022
Hypo Noe Gruppe Bank AG (FIZ 1)	110 006	108 600	0	26 150	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2020
Hypo Noe Gruppe Bank AG (FIZ 2)	91 305	0	0	20 838	EUR	6M EURIBOR + marża	do 2021
BOŚ Bank	8 612	0	0	49 650	PLN	3M WIBOR + marża	do 2033
Pekao S.A.	0	101 133	105 020	31 146	EUR	3M EURIBOR + marża	spłacone
Pekao S.A.	0	307 761	218 817	445 992	PLN	3M WIBOR + marża	spłacone
PKO BP S.A.	0	6 241	1 683	20 000	PLN	1M WIBOR+marża	spłacone
Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	0	21 466	24 363	6 000	EUR	1M EURIBOR+marża	spłacone
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	0	1 540	1 646	2 120	PLN	3M WIBOR + marża	spłacone
Razem	1 063 652	862 959	473 827				

* kwoty w walucie z umowy

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

W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,

- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- cesje wierzytelności do istniejących i przyszłych umów najmu, umów ubezpieczenia, umów budowlanych i gwarancji dobrego wykonania,
- zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach zależnych,
- depozyty,
- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach, których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. Łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosła 219 791 tys. PLN oraz 737 787 tys. EUR.

Nota 13. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Grupa wycenia obligacje wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR 39), co oznacza, że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych

związanych z jego realizacją z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

Obligacje serii B notowane na rynku Catalyst

W dniu 12 czerwca 2014 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 350 tys. sztuk 3-letnich, niezabezpieczonych obligacji serii B o wartości nominalnej 100 PLN, o łącznej wartości nominalnej 35 mln PLN z terminem wykupu w dniu 12 czerwca 2017 r. Oprocentowanie

obligacji wynosi 6M WIBOR + marża 5,5%. Odsetki płatne są w okresach 6-miesięcznych. Wpływy z emisji zostały wykorzystane na częściową wcześniejszą spłatę obligacji serii A, co miało miejsce 9 lipca 2014 r.

Obligacje serii C notowane na rynku Catalyst

W dniu 23 września 2014 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 200 tys. sztuk 3-letnich, niezabezpieczonych obligacji serii C o wartości nominalnej 100 PLN, o łącznej wartości nominalnej 20 mln PLN z terminem wykupu w dniu 23 września 2017. Oprocentowanie

obligacji wynosi 6M WIBOR + marża 5,3%. Odsetki płatne są w okresach 6-miesięcznych. Wpływy z emisji zostały wykorzystane na sfinansowanie budowy projektu Eurocentrum – Faza II (budynek Delta).

Obligacje serii D notowane na rynku Catalyst

W dniu 23 grudnia 2014 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 538 855 tys. sztuk 3-letnich, niezabezpieczonych obligacji serii D o wartości nominalnej 100 PLN, o łącznej wartości nominalnej 53 886 tys. PLN z terminem wykupu 23 grudnia 2017 r. Oprocentowanie obli-

gacji wynosi 3M WIBOR + marża 4,3%. Odsetki płatne są w okresach 3-miesięcznych. Wpływy z emisji zostały wykorzystane na 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 serii E o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 11 115 tys. PLN z terminem

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

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 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 3M powiększony o marżę 4,3 %. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania bieżącej działalności inwestycyjnej.

Obligacje serii G notowane na rynku Catalyst

W dniu 14 sierpnia 2015 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 18 840 sztuk 3-letnich niezabezpieczo-

nych obligacji 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 3M powiększony o mar-

żę 4,3%. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania bieżącej działalności inwestycyjnej.

Obligacje serii H notowane na rynku Catalyst

W dniu 22 kwietnia 2016 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 92 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji 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%. Obligacje zostały wyemitowane w celu sfinansowania projektu Neptun House w Gdańsku i ETC w Swarzędzu.

nych obligacji serii I o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 5 800 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 15 kwietnia 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,8%. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania bieżącej działalności inwestycyjnej.

Dnia 17 sierpnia 2016 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych dokonał asymilacji obligacji serii H i I, łącznie.

W dniu 3 czerwca 2016 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 58 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczo-

Obligacje notowane na rynku Catalyst	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	Kwota nominalna	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii A	0	0	64 374	0	6M WIBOR + 5%	splacone
Obligacje serii B	34 875	34 490	34 446	35 000	6M WIBOR + 5,5%	czerwiec 2017
Obligacje serii C	20 171	19 523	19 405	20 000	6M WIBOR + 5,3%	wrzesień 2017
Obligacje serii D	52 138	52 816	52 493	53 886	3M WIBOR + 4,3%	grudzień 2017
Obligacje serii E	11 013	10 894	0	11 115	3M WIBOR + 4,3%	marzec 2018
Obligacje serii F	32 454	31 793	0	33 116	3M WIBOR + 4,3%	czerwiec 2018
Obligacje serii G	1 861	1 827	0	1 884	3M WIBOR + 4,3%	sierpień 2018
Obligacje serii H	14 924	0	0	15 000	3M WIBOR + 4,8%	kwiecień 2019
Odsetki naliczone	977	771	3 024	0	---	2017
Razem	168 413	152 114	173 742	170 001		

Obligacje długoterminowe	55 374	142 828	106 344
Obligacje krótkoterminowe	113 039	9 286	67 398

Nota 14. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	1 546	23 326	37 332
Kaucje od najemców	9 161	6 635	3 433
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	2 780	2 081	2 674
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	80	114	113
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	2 460	1 267	2 178
Rozliczenia międzyokresowe przychodów - zaliczki na mieszkania/domy	0	218	0
Pozostałe zobowiązania	574	707	0
Razem	16 601	34 348	45 730
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	47	7 384	3 665
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	16 554	26 964	42 065

POZOSTAŁE REZERWY	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Rezerwa na audyt	180	207	20
Rezerwy na niezafakturowane nakłady na nieruchomości	976	19 490	35 281
Rezerwy na koszty utrzymania nieruchomości	0	2 676	1 190
Rezerwy na bonusy	390	953	841
Razem	1 546	23 326	37 332

Spadek wartości rezerw z tytułu niezafakturowanych usług wynika z faktu, że na dzień 31 grudnia 2015 roku obejmowały one wartość niezafakturowanych usług dotyczących ówczesnie prowadzonych projektów bu-

dowlanych: Eurocentrum – Etap II (głównie prace fit-out) oraz Royal Wilanów (fit-out). Na dzień 31 grudnia 2016 roku pozycja ta obejmuje jedynie niezafakturowane usługi dotyczące bieżącej działalności operacyjnej.

ZMIANA STANU REZERW	31.12.2016	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2015
Rezerwa na audyt	180	180	0	(207)	207
Rezerwy na niezafakturowane nakłady na nieruchomości	0	0	(1 744)	(17 746)	19 490
Rezerwy na koszty utrzymania nieruchomości	976	976	0	(2 676)	2 676
Rezerwy na bonusy	390	390	0	(953)	953
Razem	1 546	1 546	(1 744)	(21 852)	23 326

Nota 15. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Wobec jednostek pozostałych	11 445	14 033	14 569
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0
Razem	11 445	14 033	14 569

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania:

Stan na dzień 31.12.2016	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	11 444	11 444	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe	11 445	11 445	0	0	0	0

Stan na dzień 31.12.2015	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	14 033	12 617	1 416	0	0	0
Zobowiązania handlowe	14 033	12 617	1 416	0	0	0

Stan na dzień 31.12.2014	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	14 569	14 056	513	0	0	0
Zobowiązania handlowe	14 569	14 056	513	0	0	0

Nota 16. PRZYCHODY Z WYNAJMU

Przychody z najmu obejmują przychody uzyskiwane z wynajmu oraz opłaty eksploatacyjne i bezpośrednie refaktury kosztów eksploatacyjnych. Grupa prezentuje przychody z wynajmu w podziale na segmenty opera-

cyjne. Portfel najemców jest bardzo zdywersyfikowany, tym samym udział w całości przychodów pojedynczego najemcy jest niewielki i nie przekracza kilku procent.

PRZYCHODY Z WYNAJMU	2016 udział	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Projekty biurowe	47%	50 774	37 826	25 117
Projekty handlowe	25%	27 373	26 819	22 286
Projekty wielofunkcyjne	27%	28 495	7 229	3 134
Projekty o wartości dodanej	1%	1 090	499	165
Razem	100%	107 732	72 373	50 702

Wzrost przychodów z tytułu wynajmowanych powierzchni wynika głównie z ujęcia przychodów z kilku nowych projektów, które zostały oddane do użytku w 2016 lub w 2015 roku (przychody za pełne 12 miesięcy w porównaniu do kilku miesięcy w 2015 r.) oraz w wyniku pozyskania nowych najemców:

- Budynku wielofunkcyjnego Royal Wilanów w Warszawie, który został oddany do użytku w trzecim kwartale 2015 r.,

- Budynku biurowego Beta-Gama oraz Delta w kompleksie Eurocentrum.

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

Nota 17. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM

KOSZTY OPERACYJNE	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Amortyzacja	380	345	404
Zużycie materiałów i energii	22 101	20 137	12 552
Usługi obce	10 305	6 551	4 982
Podatki i opłaty	6 191	1 229	808
Wynagrodzenia	2 812	1 885	1 653
Koszty programu motywacyjnego	3 022	3 656	3 906
Pozostałe koszty	1 154	1 770	2 141
Razem	45 965	35 573	26 446

Nota 18. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

AKTUALIZACJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Udział 2016	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Nieruchomości biurowe	64%	47 534	24 872	(36 629)
Nieruchomości wielofunkcyjne	45%	34 026	44 246	(2 027)
Nieruchomości handlowe	3%	2 310	9 281	(12 329)
Projekty o wartości dodanej	(12%)	(9 018)	(3 440)	488
	100%	74 852	74 959	(50 497)
Korekta przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych z tytułu memoriałowej prezentacji przychodów z umów najmu		(5 962)	(8 435)	(5 854)
Aktualizacja wartości nieruchomości mieszkaniowych		0	(7 770)	(4 625)
Razem		68 889	58 754	(60 976)

Nie rzadziej niż na każdy dzień bilansowy Grupa wycenia posiadane nieruchomości według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian tych wartości ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu. Wyniki Grupy zależą w dużym stopniu od zmian cen na rynkach nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki: wysokość czynszów, poziom wynajętej powierzchni nieruchomości, zmiany stóp kapitalizacji, zmiany stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

Zysk z przeszacowania wartości nieruchomości odzwierciedlający wzrost wartości rynkowej nieruchomości, wynika głównie z następujących czynników:

- wzrostu kursu EUR/PLN,
- nakładów na nieruchomości (ukończenie projektu Eurocentrum Phase II – Delta, prace wykończeniowe w projekcie Royal Wilanów i Eurocentrum Phase I – Beta Gamma)
- nieznacznej kompresji stóp kapitalizacji,
- rosnącego udziału powierzchni wynajętej w największych projektach - Eurocentrum i Royal Wilanów,
- skonsumowania okresów rent free w umowach najmu zawartych w latach poprzednich.

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

Nota 19. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Odsetki od lokat i depozytów	913	851	2 932
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 741	1 797	1 518
Razem	2 654	2 648	4 450

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Odsetki od kredytów i leasingu finansowego	(40 663)	(31 222)	(16 108)
Odsetki od obligacji	(10 805)	(6 785)	(3 450)
Pozostałe odsetki	(248)	(256)	(140)
Razem	(51 716)	(38 263)	(19 698)

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	(31 226)	(4 639)	(8 093)
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	0	0	(4 000)
Koszty emisji	(1 385)	(1 880)	(970)
Wycena instrumentów pochodnych	(1 750)	(3 512)	(327)
Pozostałe	(7 684)	(2 529)	(573)
Razem	(42 045)	(12 560)	(13 963)

Wyższe koszty odsetek zarówno od kredytów jak i obligacji wiążą się z oddanymi do użytkowania projektami, a co tym idzie odpowiednia część odsetek jest ujmowana w rachunku wyników, podczas gdy w okresie do momentu oddania do użytkowania koszty te stanowiły nakłady inwestycyjne.

Grupa wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu, zgodnie z MSR 39. Wynik tej wyceny odnoszony jest na wynik finansowy jako korekta kosztów odsetek od kredytów i leasingu finansowego. Korekta wartości kosztów odsetek z tego tytułu za rok

2016 spowodowała wzrost kwoty odsetek o 1 986 tys. PLN.

Nadwyżka ujemnych różnic kursowych wynika ze zrealizowanych różnic kursowych w związku z wcześniejszą spłatą kilku kredytów oraz zobowiązań leasingowych, co miało miejsce w 2016 r. jak również w wyniku zamknięcia transakcji Forward (spółka Dakota) w związku z refinansowaniem kredytu oraz wyceny nowych instrumentów zabezpieczających, które zostały zawarte w 2016 r.

Wyceny instrumentów pochodnych obejmują wyceny kontraktów terminowych typu Forward oraz instru-

mentów zabezpieczających IRS, które zabezpieczają kredyty oraz ich przewalutowaniem. przyszłe przepływy związane z planowanymi spłatami

Nota 20. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Bieżący podatek dochodowy	(535)	(757)	(1 798)
Odroczony podatek dochodowy	2 439	771	7 336
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków i strat i innych całkowitych dochodów	1 904	14	5 538
BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Zysk przed opodatkowaniem	33 307	56 206	(69 153)
Podatek dochodowy	1 904	14	5 538
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	(5,72%)	(0,02%)	8,00%

UZGODNIENIE EFEKTYWNEJ STOPY PODATKOWEJ	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Zysk przed opodatkowaniem	33 307	56 206	(69 153)
Pozycje różnicujące wynik finansowy Grupy od podstawy opodatkowania			
Dochody jednostek niepodlegających opodatkowaniu	23 691	(25 192)	(7 271)
Zyski z wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych	(68 889)	(11 342)	(4 211)
Podatkowa amortyzacja nieruchomości	(41 538)	(23 744)	(13 421)
Niezapłacone odsetki od zaciągniętych zobowiązań	7 938	16 726	10 547
Nietrzymane odsetki od udzielonych pożyczek	(12 489)	49 500	(7 463)
Przychody nieopodatkowane	(7 007)	0	0
Odpisy na aktywa	3 881	0	0
Rezerwy na koszty	2 818	2 677	2 527
Niewykorzystane rezerwy na koszty	0	(1 938)	(1 048)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	3 385	0	0
Odliczenie strat podatkowych z lat poprzednich	(9 826)	(28 984)	22 521
Zmiana stanu niewykorzystanych strat podatkowych	(5 901)	0	0
Niezrealizowane różnice kursowe	29 983	816	21 000
Pozostałe	30 624	(34 809)	16 824
Podstawa opodatkowania	(10 023)	(74)	(29 148)
Obciążenie wyniku finansowego	1 904	14	5 538

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCONEGO PODATKU	31.12.2016	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2015
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	5 533	13 365	(14 399)	(1 954)	8 521
Niezapłacone odsetki od zobowiązań finansowych	2 129	2 129	0	(621)	621
Ujemne różnice kursowe z wyceny	7 338	7 338	0	(2 893)	2 893
Pozostałe	591	591	(2 076)	0	2 076
Razem	15 591	23 423	(16 475)	(5 468)	14 111

REZERWA Z TYTUŁU ODROCNIEGO PODATKU	31.12.2016	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2015
Niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	2 724	2 373	0	0	351
Przeszacowanie inwestycji w nieruchomości	1 372	(3 176)	0	0	4 548
Wycena instrumentów finansowych	781	781	0	(1 050)	1 050
Pozostałe	548	548	(435)	0	435
Razem	5 425	526	(435)	(1 050)	6 384

AKTYWA Z TYTUŁU ODROCNIEGO PODATKU	31.12.2015	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2014
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	8 521	733	(5 874)	(366)	14 028
Niezapłacone odsetki od zobowiązań finansowych	621	621	0	(3 342)	3 342
Ujemne różnice kursowe z wyceny	2 893	2 893	0	(1 998)	1 998
Pozostałe	2 076	2 076	(897)	0	897
Razem	14 111	6 323	(6 771)	(5 706)	20 265

REZERWA Z TYTUŁU ODROCNIEGO PODATKU	31.12.2015	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2014
Niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	351	351	(7 451)	(1 954)	9 405
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	0	0	0	0	0
Przeszacowanie inwestycji w nieruchomości	4 548	2 261	0	0	2 287
Wycena instrumentów finansowych	1 050	1 050	0	0	0
Pozostałe	435	435	(1 617)	0	1 617
Razem	6 384	4 097	(9 068)	(1 954)	13 309

Podatek odroczony od aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Grupa nie rozpoznaje aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową nieruchomości, w przypadku których Grupa planuje wyjście z inwestycji poprzez sprzedaż udziałów spółek posiadających nieruchomości. Gdyby wymienione transakcje nie doszły do

skutku na warunkach założonych przez Grupę oznaczałoby to konieczność ujęcia rezerwy na podatek odroczony do wysokości 65 133 tys. PLN, co z kolei wpłynęłoby na obniżenie wartości aktywów netto Grupy na dzień 31 grudnia 2016 o taką samą kwotę (za rok 2015 kwota ta wynosiła 55 158 tys. PLN).

Nota 21. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2016
Środki pieniężne w bilansie	156 550
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	156 550

WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2016
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych:	42 591
Różnice kursowe z wyceny zobowiązań finansowych	45 875
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(3 284)
Odsetki i udziały w zyskach:	48 583
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	(1 741)
Odsetki naliczone od kredytów	40 663
Odsetki naliczone od obligacji	10 805
Odsetki naliczone od depozytów	(913)
Pozostałe odsetki	(231)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej:	(54 118)
Przeszacowanie wartości nieruchomości	(68 598)
Zysk przypadający na udziały niekontrolujące	(5 272)
Strata na sprzedaży zapasów z uwzględnieniem odpisów aktualizujących z lat poprzednich	8 668
Wyksiegowanie wyceny bilansowej instrumentu finansowego	11 084
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów:	(2 669)
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań	(2 588)
Pozostałe pozycje	(81)
Zmiana stanu należności:	(427)
Bilansowa zmiana stanu należności	3 454
Korekta o odpisy na należności	(3 881)
Zmiana stanu rezerw:	1 208
Bilansowa zmiana stanu rezerw	(17 748)
Wykorzystanie rezerw na nabycie inwestycji w nieruchomości	19 490
Pozostałe pozycje	(534)

Nota 22. UDZIELONE PORĘCZENIA**PORĘCZENIA**

poręczyciel	korzystający	kwota poręczenia	kwota poręczenia w tys. PLN	Rodzaj zabezpieczenia	zapadalność
CP SA	Diamante	28 886 PLN	28 886 PLN	poręczenie spłaty kredytu inwestycyjnego i kredytu vat	Spółka spełniła umowne warunki zwolnienia poręczenia. W grudniu 2016 r. Bank wyraził zgodę na zwolnienie zabezpieczenia kredytu w postaci poręczenia CP SA. Stosowny aneks do umowy kredytowej został podpisany w dniu 17 stycznia 2017 r.
CP SA	Hazel			poręczenie spłaty kredytu inwestycyjnego - 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

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 wygaśnie w momencie konwersji kredytów lub zakończenia budowy projektu. Na dzień bilansowy budowa wszystkich wymienionych projektów została zakończona bez przekroczeń budżetu, ponadto w dniu 3 października 2016 r. kredyt spółki Dakota Investments Sp. z o.o. udzielony przez Pekao SA został zrefinansowany ze środków pochodzących z kredytu udzielonego spółce przez Bank of China.

Ponadto Capital Park SA zobowiązała się wobec Banku Ochrony Środowiska, tj. banku finansującego budowę inwestycji Neptun House w Gdańsku, do wsparcia projektu do, w przypadku wystąpienia braku środków w spółce celowej realizującej inwestycję (Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.) pozwalających na obsługę raty kapitałowo odsetkowej w terminie jej wymagalności. Umowa wsparcia obowiązuje do czasu przedłożenia

zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2019 r. oraz spełnienia łącznie następujących warunków:

- braku naruszenia kowenantów (dług netto/EBITDA oraz wskaźnik płynności bieżącej).
- osiągnięcie zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytu Inwestycyjnego wskaźnika WOD większego niż 1,1.
- ustanowieniu na rzecz Banku depozytu obsługi długu w wysokości 3-miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej.

CP Retail BV, spółka zależna od Capital Park SA zobowiązała się wobec banku Erste Group Bank AG, banku finansującego przebudowę ETC Swarzędz (SO SPV50 Sp. z o.o.), do finansowego wsparcia projektu w przypadku przekroczenia kosztów budowy, stwierdzonych przez bankowego inspektora nadzoru do maksymalnej kwoty 10% budżetu inwestycji. Umowa obowiązuje do dnia dostarczenia przez bankowego inspektora nadzoru raportu stwierdzającego zakończenie budowy wraz z potwierdzeniem braku przekroczenia budżetu budowy.

Nota 23. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

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

W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- cesje wierzytelności do istniejących i przyszłych umów najmu, umów ubezpieczenia, umów budowlanych i gwarancji dobrego wykonania,

- zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach zależnych,
- depozyty,
- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach, których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. Łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosła 219 791 tys. PLN oraz 737 787 tys. EUR.

Nota 24. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa posiadała zobowiązania inwestycyjne wynikające z zawartego kontraktu dotyczącego realizacji rozpoczętego procesu budowlanego w wysokości 42 221 tys. PLN wynikające z umowy

zawartej z generalnym wykonawcą oraz innymi wykonawcami projektu Hampton by Hilton w Gdańsku. Zobowiązania te będą sfinansowane z dostępnych środków pieniężnych Grupy oraz w ramach istniejących umów kredytowych.

Nota 25. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Zgodnie z MSR 23 Grupa ujmuje jako zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych i odpowiednio zapasów koszty finansowania zewnętrznego poniesione w okresie prowadzonego procesu budowlanego. Są to

głównie koszty od kredytów i obligacji, które zostały wykorzystane na finansowanie inwestycji (odsetki, prowizje oraz różnice kursowe).

AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Nieruchomości inwestycyjne	1 914	5 027	17 745
Zapasy	0	0	2
Razem	1 914	5 027	17 747

Spadek wartości aktywowanych kosztów finansowania zewnętrznego w roku 2015 w stosunku do lat poprzednich wynika z faktu, że w roku obrotowym nie aktywo-

wano już kosztów związanych z budową projektu Eurocentrum – Faza II (budynek Delta), który został oddany do użytku w trzecim kwartale 2015.

Nota 26. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

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

WYLICZENIE STRATY (ZYSKU) NA JEDNĄ AKCJĘ - ZAŁOŻENIA	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	29 939	43 952	(61 468)
Zysk/strata na działalności zaniechanej	0	0	0
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	29 939	43 952	(61 468)
Efekt rozwodnienia	0	0	0
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	29 939	43 952	(61 468)

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	105 629	105 246	104 744
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	745	1 440	2 666
Warranty pozostałe do realizacji	886	1 740	3 554
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	105 629	106 685	107 410

Strata (zysk) netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy	0,28	0,42	(0,59)
Rozwodniony za okres obrotowy	0,28	0,41	(0,59)
Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.			

Nota 27. INSTRUMENTY FINANSOWE

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzystają spółki z Grupy należą kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, leasing finansowy, instrumenty pochodne oraz zobowiązania handlowe. Dzięki kredytom bankowym, pożyczkom oraz leasingom Grupa pozyskuje środki na finansowanie swojej bieżącej działalności. Spółki posiadają aktywa finansowe, takie jak należności handlowe, udzielone pożyczki, instrumenty pochodne, gotówka oraz depozyty krótkoterminowe.

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

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

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych:

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa			Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	
Należności i pożyczki	74 909	64 963	52 672	Należności i pożyczki
Należności handlowe	10 359	9 523	5 933	
Pozostałe należności	13 239	17 529	16 149	
Udzielone pożyczki	51 311	37 910	30 590	
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	4 187	11 085	7 823	Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pochodne instrumenty finansowe	4 187	11 085	7 823	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	156 550	113 607	169 586	Należności i pożyczki

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa			Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	1 232 064	1 015 073	647 568	
Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 232 064	1 015 073	647 568	Zobowiązania finansowe
Oprocentowane wg stałej stopy procentowej	0	0	0	
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	10 953	50 479	157 790	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0	41 198	151 459	Zobowiązania finansowe
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)	10 953	9 281	6 331	
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	28 045	48 381	72 981	Zobowiązania finansowe
Zobowiązania handlowe	11 445	14 033	14 569	
Pozostałe zobowiązania	16 600	34 348	58 412	

Hierarchia aktywów i zobowiązań wycenianych w sprawozdaniu w wartości godziwej

W grupie występują następujące aktywa wyceniane w wartości godziwej:

- nieruchomości inwestycyjne (poziom 3 hierarchii - nota 2)
- instrumenty pochodne (poziom 2 hierarchii)

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe jest równe wartości godziwej. Zarówno w przypadku aktywów jak i zobowiązań finansowych wartość bilansowa równa jest wartości godziwej. Wynika to z faktu, iż Grupa prezentuje instrumenty pochodne w wartości godziwej a pozostałe pozycje są równe wartościom po jakimś dane aktywo lub zobowiązanie mogłoby być sprzedane lub kupione.

Poniższa tabela przedstawia zyski i straty Grupy wynikające z instrumentów finansowych, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

AKTYWA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Należności i pożyczki	1 741	1 797	1 518
- należności handlowe	0	0	0
- pozostałe należności	0	0	0
- udzielone pożyczki	1 741	1 797	1 518
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE			
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	(85 829)	(47 162)	(28 765)
- oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	(85 829)	(47 162)	(28 765)
- oprocentowane wg stałej stopy procentowej	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(248)	(256)	(140)
- zobowiązania handlowe	(174)	(179)	(98)
- pozostałe zobowiązania	(74)	(77)	(42)

Nota 28. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

CZYNNIKI RYZYKA FINANSOWEGO

Aktywa i zobowiązania finansowe na dzień 31 grudnia 2016 r., na dzień 31 grudnia 2015 r., oraz na dzień 31 grudnia 2014 r.

Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	31.12.2016		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	2 084 314	2 084 314	0
Zobowiązania finansowe	1 243 017	141 844	1 232 064
Środki pieniężne i należności	235 646	4 187	51 311
31.12.2015			
Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	1 934 579	1 934 579	0
Zobowiązania finansowe	1 065 552	595 103	1 056 272
Środki pieniężne i należności	189 654	5 682	37 910
31.12.2014			
Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	1 595 986	1 595 986	0
Zobowiązania finansowe	805 359	326 422	799 027
Środki pieniężne i należności	230 080	0	30 590

RYZYKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

Narażenie Grupy na zmiany stóp procentowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności i stosowanych źródeł finansowania (płatności rat kapitałowo-odsetkowych). Kredyty i pożyczki oraz papiery dłużne o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Grupa na bieżąco analizuje poziom ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowych Grupy. W celu minimalizowania ekspozycji na ryzyko

zmiany stóp procentowych, zawierane są transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, do których należą przede wszystkim kontrakty na zmianę stóp procentowych (swapy procentowe) oraz opcje (CAP).

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto za okres 12 miesięcy 2016 oraz 12 miesięcy 2015 i 12 miesięcy 2014 roku na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami):

Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	12 miesięcy 2016		12 miesięcy 2015		12 miesięcy 2014	
	przy wzroście stóp procentowych o 1 p. p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p. p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p. p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p. p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p. p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p. p.
Zobowiązania finansowe	(12 321)	12 321	(10 563)	10 563	(7 990)	7 990
Pożyczki i należności	513	(513)	379	(379)	306	(306)
Razem	(11 808)	11 808	(10 184)	10 184	(7 684)	7 684

Jeżeli, na dzień 31 grudnia 2016 r. oprocentowanie kredytów i pożyczek oraz papierów dłużnych, wyrażonych w PLN wynosiłoby w skali roku 1 punkt procentowy powyżej/poniżej obecnego poziomu przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy za rok obrotowy oraz kapitał Grupy za okres 12 miesięcy 2016 r. byłby o 11 808 tys. PLN (za okres 12 miesięcy

2015 r. odpowiednio 10 184 tys. PLN) poniżej/powyżej obecnego poziomu, głównie w wyniku wyższych/nizszych kosztów odsetkowych od kredytów, pożyczek i obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Powyższe kalkulacje nie uwzględniają efektu zabezpieczającego zawartych umów na instrumenty finansowe, które opisane są w Nocie 12 niniejszego sprawozdania.

RYZYKO ZMIANY KURSU WALUT

Narażenie Grupy na zmiany kursów walutowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności (przychody wyrażone w walucie EUR) oraz z dokonywania transakcji sprzedaży lub zakupu oraz transakcji przepływów finansowych z tytułu spłat kredytów w walutach innych niż jej waluta funkcjonalna.

Grupa stara się ograniczać to ryzyko stosując naturalny hedging, tj. zapewnienie pokrycia waluty, w której osiągane są przychody z walutą, w której dokonywane

są wydatki lub poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto (w związku ze zmianą wartości godziwej aktywów, a w szczególności nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań pieniężnych) oraz kapitału własnego Grupy na możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników:

Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	12 miesięcy 2016		12 miesięcy 2015		12 miesięcy 2014	
	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p. p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p. p.
Nieruchomości inwestycyjne i zobowiązania finansowe	(23 654)	23 654	(19 347)	19 347	(12 696)	12 696

* do kalkulacji zastosowano kursy: bilansowy 31 grudnia 2016 równy 4,4240 oraz powiększony o 1 p.p. tj. 4,4682

Gdyby PLN osłabił/wzmocnił się o 1 punkt procentowy w stosunku do EUR, przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy Grupy za okres 12 miesięcy 2016 r. byłby wyższy/nizszy o 23 654 tys. PLN (za analogiczny okres roku 2015 odpowiednio o 19 347 tys. PLN), głównie w rezultacie dodatnich/ujemnych różnic

kursowych z przeliczenia wyrażonych w walucie EUR nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań finansowych.

Powyższe kalkulacje nie uwzględniają efektu zabezpieczającego zawartych umów na instrumenty finansowe, które opisane są w Nocie 12 niniejszego sprawozdania.

RYZIKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach, udzielonych pożyczek, jak również zaangażowania kredytowego w stosunku do najemców, co dotyczy głównie niezrealizowanych należności. Ryzyko to jest minimalizowane poprzez zawieranie transakcji z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej oraz stosowanie zabezpieczeń umów najmu najczęściej w postaci kaucji lub gwarancji bankowych standardowo odpowiadających równowartości trzymiesięcznego czynszu oraz poprzez dywersyfikację

w deponowaniu aktywów pieniężnych (Grupa współpracuje z kilkunastoma bankami) – patrz Nota nr 10.

W odniesieniu do aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz niektóre instrumenty pochodne, maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe jest równe wartości bilansowej tych instrumentów.

Struktura przeterminowania należności na dzień 31 grudnia 2016, na dzień 31 grudnia 2015 i 31 grudnia 2014 przedstawia się następująco:

31.12.2016	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	>360
Należności handlowe brutto	14 629	6 214	4 153	1 712	1 005	1 545
Pozostałe należności	13 239	13 239	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	55 311	55 311	0	0	0	0
Razem	83 179	74 764	4 153	1 712	1 005	1 545

31.12.2015	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	>360
Należności handlowe brutto	9 956	1 713	5 496	1 622	755	370
Pozostałe należności	17 529	17 529	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	37 910	37 910	0	0	0	0
Razem	65 395	57 152	5 496	1 622	755	370

31.12.2014	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	>360
Należności handlowe brutto	5 933	1 014	3 780	929	207	3
Pozostałe należności	16 149	16 149	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	30 590	30 590	0	0	0	0
Razem	52 672	47 753	3 780	929	207	3

RYZIKO BRAKU PŁYNNOŚCI

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania działalności inwestycyjnej a terminową spłatą zadłużenia, poprzez pozyskiwanie różnych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, umowy leasingu finansowego.

Zarząd Grupy zarządza ryzykiem płynności monitorując realizację budżetów inwestycyjnych prowadzonych projektów, terminów wymagalności/zapadalności zobowiązań finansowych, oraz prognozując przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Zarząd Grupy stale monitoruje wykonanie wszystkich umów kredytowych i leasingowych pod kątem zachowania kowenantów.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2016 r., na dzień 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku wg zapadalności na podstawie umownych niezdykontowanych płatności.

31.12.2016	Razem	> 3 miesiące	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing	919 491	17 725	53 176	129 970	266 263	452 357
Wyemitowane obligacje	170 101	977	112 062	57 062	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11 445	11 445	0	0	0	0
Instrumenty pochodne	10 281	168	503	1 347	2 759	5 504
Razem	1 111 318	30 315	165 741	188 379	269 022	457 861

31.12.2015	Razem	> 3 miesiące	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing	913 438	11 747	35 242	109 013	156 184	601 253
Wyemitowane obligacje	152 114	771	0	151 343	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	48 381	48 381	0	0	0	0
Instrumenty pochodne	9 281	1 259	3 778	943	943	2 357
Razem	1 123 214	62 158	39 020	261 299	157 127	603 610

31.12.2014	Razem	> 3 miesiące	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing	631 617	8 806	35 934	294 978	58 722	233 177
Wyemitowane obligacje	173 742	3 024	64 374	106 344	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	72 980	72 980	0	0	0	0
Instrumenty pochodne	6 331	150	450	5 731	0	0
Razem	884 670	84 960	100 758	407 053	58 722	233 177

Nota 29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing, obligacje	1 243 017	1 065 552	805 359
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(156 550)	(113 607)	(169 586)
Zadłużenie netto	1 086 467	951 945	635 773
Aktywa razem	2 337 450	2 152 521	1 858 758
Zadłużenie netto do aktywów razem	46%	44%	34%

Nota 30. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z UMÓW O PRACĘ	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Zarząd	3	4	4
Administracja	2	3	3
Pozostali	3	4	4
Razem	8	11	11

Nota 31. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Zarząd	6 761	4 247	5 432
Rada Nadzorcza	417	416	390
Razem	7 178	4 663	5 822

Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w 2016 roku pobierali poniżsi członkowie:

- Frankowska Anna 142 tys.PLN
- Ishikawa Katarzyna 142 tys.PLN
- Kseń Jacek 132 tys.PLN

Należności oraz przychody z tytułu pożyczki udzielonej Prezesowi Zarządu Janowi Motzowi (w celu nabycia nieruchomości gruntowej w Krynicy na potrze-

by Grupy) zostały zaprezentowane w Nocie 33 niniejszego sprawozdania. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6% w skali roku.

PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU

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

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

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego

- program Motywacyjny był skierowany do Jana Motza, Jerzego Kowalskiego, Michała Kościłacza oraz Marcina Juszczyka, tak długo jak pozostają oni członkami Zarządu Spółki dominującej, 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 serii D-E.

W związku ze złożoną rezygnacją z funkcji Członka Zarządu, co miało miejsce 19 października 2016 r., Michał Kościłacz nie jest już uczestnikiem programu, ale zachował prawo do wyemitowanych wcześniej warrantów serii D-G.

- 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 wyemitowane zostały w seriach oznaczonych kolejnymi literami od A do G i wydawane były 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 pierwotnej oferty publicznej. Data przydziału dla warrantów serii B-G została określona na dzień nie później niż dwa miesiące po opublikowaniu rocznego lub półrocznego sprawozdania finansowego, które podlegało badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta.

Szczegóły dotyczące przyznanych warrantów zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

WARRANTY PRZYDZIELONE

Seria	Dzień przydziału	Jan Motz	Jerzy Kowalski	Marcin Juszczyk	Michał Kościłacz
A	03.01.2014	-	-	302 012	302 012
B	31.05.2014	-	-	426 841	426 841
C	29.09.2014	-	-	85 189	85 189
D	24.04.2015	8 840	8 839	46 840	46 840
E	25.12.2015	45 089	45 090	10 590	10 590
F	31.05.2016	45 089	-	10 590	10 590
G	29.09.2016	127 874	-	30 034	30 034

Ilość warrantów serii D-G przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału zależała od następujących kryteriów ekonomicznych: przyrostu wartości aktywów netto w dacie przydziału oraz przyrostu ceny rynkowej akcji Spółki w dacie przydziału,

- każdy warrant upoważniał do nabycia 1 akcji serii D. Cena emisji akcji wynosiła 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 2016 r. założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 2 105 014 warrantów. Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 9 928 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień 31 grudnia 2016 wyniosło 9 274 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono różnicę pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień 31 grudnia 2016 r. a 31 grudnia 2015 r. co przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Koszty/korekta kosztów z tytułu wyceny programu	1 917	2 581	3 042
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	1 105	1 075	864
Razem	3 022	3 656	3 906

Szczegóły dotyczące warrantów zrealizowanych zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

WARRANTY ZREALIZOWANE

Seria	Dzień przydziału	Jan Motz	Jerzy Kowalski	Marcin Juszczyk	Michał Kościacz
A	14.01.2015	-	-	302 012	302 012
B	01.06.2016	-	-	426 841	426 841
C	30.09.2016	-	-	85 189	85 189
D	24.04.2017	-	-	-	-
E	25.12.2017	-	-	-	-
F	31.05.2018	-	-	-	-
G	29.09.2018	-	-	-	-

Na dzień 21 marca 2017 roku zaplanowane zostało Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, na którym zostaną podjęte uchwały o zmianach w Regulaminie Programu Motywacyjnego. Celem zmian w Regulaminie Programu Motywacyjnego jest uchwalenie nowego Programu na okres kolejnych trzech lat dla Jana Motza, Kingi Nowakowskiej, Marcina Juszczyka oraz kadry zarządzającej w drodze uchwały uprawnionego organu Spółki.

Program opiera się na takich samych kluczowych czynnikach jak poprzednio, tj.: wzrost wartości aktywów netto oraz wzrost ceny akcji, co zapewnia zrównanie interesów kadry zarządzającej oraz akcjonariuszy Capital Park S.A.

Szczegółowe informacje na temat akcji Spółki posiadanych przez Członków Zarządu w znajdują się w nocie 11 niniejszego sprawozdania.

Nota 32. TRANSAKcje Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 28 czerwca 2016 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Capital Park S.A. podjęło uchwałę o wyborze PKF Consult Sp z o.o. Sp.k do badania sprawozdania finansowego Capital Park S.A. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r. oraz badania

skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Za badanie rocznego oraz przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	417	311	353
Za inne usługi poświadczające	0	68	6
Razem	417	379	359

Nota 33. INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek			Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek		
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Patron Wilanów S.à r.l	32 375	30 189	28 780	0	0	0
Oberhausen Sp. z o.o.	6 210	5 682	0	0	0	0
SO SPV 50 Sp. z o.o.	6 456	0	0	0	0	0
Jan Motz	6 269	6 039	5 809	0	0	0
Razem	51 310	41 910	34 589	0	0	0
	Pozostałe należności od podmiotów powiązanych			Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o.	186	186	186	0	0	0
Oberhausen Sp. z o.o.	359	170	0	0	0	0
Marcin Juszczyk	0	0	0	53	0	0
Razem	545	356	186	53	0	0
	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek			Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek		
	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Patron Wilanów S.à r.l	1 403	1 380	1 279	0	0	0
Oberhausen Sp. z o.o.	713	212	0	0	0	0
SO SPV 50 Sp. z o.o.	9	0	0	0	0	0
Jan Motz	231	230	230	0	0	0
Razem	2 356	1 822	1 509	0	0	0
	Przychody z tytułu sprzedaży usług			Koszty z tytułu zakupu usług		
	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Oberhausen Sp. z o.o.	562	271	0	0	0	0
SO SPV 50 Sp. z o.o.	717	0	0	0	0	0
Jan Motz	0	0	0	2 147	1 458	1 686
Marcin Juszczyk	0	0	0	636	563	473
Kinga Nowakowska	0	0	0	613	498	511
Razem	1 279	271	0	3 396	2 519	2 670

Nota 34. ROZLICZENIA PODATKOWE

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

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

Dodatkowe informacje zostały zaprezentowane w pkt 7.8 niniejszego sprawozdania oraz w Sprawozdaniu Zarządu Grupy Kapitałowej Capital Park za okres zakończony 31 grudnia 2016 r. („Czynniki ryzyka i zagrożenia: Ryzyko związane z wyceną nieruchomości oraz prezentacją podatku odroczonego”).

Nota 35. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU*Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki*

W dniu 26 stycznia 2017 r. Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego Spółki z kwoty 106 202 tys. PLN do kwoty 106 372 tys. PLN w związku z wydaniem 170 378 akcji na okaziciela

serii D w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku wykonania praw z 170 378 warrantów subskrypcyjnych serii C.

Nowy Regulamin Programu Motywacyjnego

Na dzień 21 marca 2017 roku zaplanowane zostało Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, na którym będą głosowane uchwały o zmianach w Regulaminie Programu Motywacyjnego. Celem zmian w Regulaminie Programu Motywacyjnego jest uchwalenie nowego Programu na okres kolejnych trzech lat dla Jana Motza, Kingi Nowakowskiej, Marcina Juszczyka oraz kadry zarządzającej Spółki, niebędącej członkami Zarządu, ustalonej według uznania Zarządu, w drodze uchwały. Celem Nowego Programu Motywacyjnego jest

stworzenie bodźców, które wspierają, pomagają zachować i promować lojalność oraz motywację Członków Zarządu oraz kadry zarządzającej Spółki. Program opiera się na takich samych kluczowych czynnikach jak poprzednio, tj.: wzrost wartości aktywów netto oraz wzrost wartości ceny akcji, który zapewnia zrównanie interesów kadry zarządzającej oraz akcjonariuszy Capital Park S.A.

Transakcje z Penton TFI

W dniu 26 stycznia 2017 r. Penton TFI S.A. przejęło zarządzanie funduszem Real Estate Income Assets FIZ AN od Open Finance TFI S.A. W dniu 14 grudnia 2016 r. CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, spółka zależna od Capital Park S.A., nabyła 100% certyfikatów inwestycyjnych funduszu Real Estate Income Assets II FIZ AN i zawarła umowę zarządzania funduszem inwestycyjnym

z Penton TFI S.A. W dniu 28 lutego 2017 r. Jan Motz, Prezes Zarządu Spółki, nabył 91% akcji Penton TFI S.A. Zarząd Spółki dostrzega potencjał we współpracy z Penton TFI SA. Współpraca, prowadzona w najbliższej czy też w dalszej przyszłości, odbywać się będzie na warunkach rynkowych. Ponadto Spółka przyjęła politykę w zakresie zarządzania konfliktami interesów.

Warszawa, dnia 17 marca 2017r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Małgorzata Koc

Główna Księgowa

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu
