



ROCZNE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
CAPITAL PARK S.A.
ZA 2017 ROK

GRUPA **CAPITAL PARK**

LIST ZARZĄDU

Szanowni Państwo,

Mamy zaszczyt przekazać na Państwa ręce raport Grupy Capital Park za 2017 rok.

Miniony rok był dla nas czasem podsumowań dotychczasowych osiągnięć jak również przeglądu strategii i wyznaczania celów na najbliższe lata. Jesteśmy dumni z faktu, że wszystkie cele zakładane przez nas w 2013 roku i prezentowane podczas spotkań z inwestorami przed IPO, tj. budowa i komercjalizacja Eurocentrum Office Complex i Royal Wilanów, utworzenie i uplasowanie na rynku funduszy dywidendowych REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN oraz kompleksowe przygotowanie do startu projektu rewitalizacji dawnej fabryki Norblina - ArtN, zostały osiągnięte. Zrealizowaliśmy wszystkie nasze założenia finansowe i biznesowe przyjęte na 2017 rok. Z wynikami osiągniętymi przez Grupę Capital Park zapoznają się Państwo w szczegółowy sposób w dalszej części niniejszego Sprawozdania Finansowego.

Na datę publikacji raportu nasze projekty wynajęte są w 89%, ze średnioważonym okresem wynajmu wynoszącym prawie pięć lat. Rok 2017 był rekordowy pod względem wyników komercjalizacji: wynajęliśmy 25 044 m² nowej powierzchni biurowej oraz przedłużyliśmy umowy z dotychczasowymi najemcami na powierzchnię 7 747 m². Osiągnęliśmy zakładany wzrost przychodów z najmu, nasze nieruchomości zostały sfinansowane docelowymi kredytami inwestycyjnymi, a nasze projekty generują coraz większe przepływy operacyjne.

Zastąpienie dotychczasowych kredytów docelowymi kredytami inwestycyjnymi oraz spłata 109 mln PLN zobowiązań z tytułu obligacji zlotowych i częściowe zastąpienie ich obligacjami denominowanymi w EUR pozwoliły nam obniżyć średnioważony koszt długu do poziomu bliskiego 3%, co w okresie do daty zapadalności tych instrumentów dłużnych wygeneruje dla Grupy łączne oszczędności na kosztach odsetkowych blisko 18,5 mln EUR.

Na początku 2017 r. utworzyliśmy drugi fundusz nieruchomościowy REIA II FIZ AN, który uplasowaliśmy wśród prywatnych inwestorów pozyskując 44 mln PLN. Fundusz obejmuje osiem wynajętych nieruchomości biurowo-handlowych, o łącznej powierzchni 15 550 m², znajdujących się w sześciu miastach w Polsce.

Jesienią, po trwającej ponad 14 miesięcy modernizacji jednego z pierwszych centrów handlowych Wielkopolski – ETC Swarzędz 20 100 m² – oddaliśmy je do użytkownika zgodnie z przyjętym harmonogramem i budżetem. Zależało nam na tym, żeby inwestycja została dostosowana do aktualnych trendów handlowych i architektonicznych, posiadała kompleksową ofertę umożliwiającą robienie zakupów w spokojnej, sąsiedzkiej atmosferze,

bez konieczności wyjazdu do Poznania. Udało nam się nawiązać współpracę z markami dotychczas nieobecnyymi w Swarzędzu, a nawet w Polsce – jak w przypadku sieci Dealz, która otworzyła w zmodernizowanym centrum swój pierwszy sklep w naszym kraju. Cieszymy się, że poza znanymi, sieciowymi markami współpracujemy również z przedstawicielami lokalnych przedsiębiorców. Największym wydarzeniem jesieni ubiegłego roku było rozpoczęcie naszego flagowego projektu ArtN polegającego na rewitalizacji dawnej Fabryki Norblina. ArtN będzie niezwykłym miejscem i wyznacznikiem nowych trendów w sektorze nieruchomościowym. To połączenie nowoczesnej, prestiżowej powierzchni biurowej klasy A z postindustrialnym stylem i handlowymi uliczkami Norblina, w których znajdują się kameralne butikiki, unikalna oferta rozrywkowa, liczne restauracje i kawiarnie, a także Otwarte Muzeum Dawnej Fabryki Norblina i Bio-Bazar z ekologiczną żywnością. ArtN to dodatkowo wizja otwartej przestrzeni doskonale wkomponowanej w tkankę miasta i stanowiącej jej integralną część. ArtN będzie dostępny całą dobę przez siedem dni w tygodniu. Dzięki temu będzie stanowił znakomity przykład tzw. POPS-u (privately owned public space) – przestrzeni publicznej należącej do prywatnego inwestora. W projekcie ArtN wdramy jeszcze bardziej zaawansowane rozwiązania bazując na doświadczeniach z bycia aktywnym operatorem docenianego i wielokrotnie nagradzanego budynku Royal Wilanów wraz z otaczającą go przestrzenią miejską oraz biurowców Eurocentrum Office Complex wraz z unikalnymi przestrzeniami handlowo-usługowymi w parterze kompleksu.

We wrześniu 2017 zaprezentowaliśmy inwestorom cele strategiczne na najbliższe lata. Zakładają one przede wszystkim wynajem pozostałej wolnej powierzchni w projektach ukończonych (ok. 11%) oraz dokończenie budowy, komercjalizację i stabilizację rozpoczętych projektów deweloperskich. Nie zamierzamy sprzedawać kluczowych projektów Grupy, chcemy dostosować strukturę portfela i zoptymalizować sposób jego finansowania tak, aby docelowo stać się spółką dywidendową. Planujemy aktywnie poszukiwać nowego kapitału, aby zwiększać skalę aktywów zarządzanych przez Grupę poprzez kolejne akwizycje i dalszą budowę portfela nieruchomości inwestycyjnych. W wymiarze finansowym w latach 2018-2021 zakładamy realizację istotnej marży deweloperskiej na prowadzonych projektach, podwojenia zysku operacyjnego (NOI) w porównaniu do 2017 r. oraz prawie czterokrotnego zwiększenia Funds From Operations (FFO), co w znaczący sposób przyczyni się do wzrostu potencjału dywidendowego Grupy.

Aktualnie Grupa Capital Park znajduje się w wyjątkowym momencie rozwoju. Ustabilizowanie ukończonych projektów generujących coraz lepsze przepływy gotówkowe

ogranicza ryzyko inwestycyjne. Rozpoczęcie budowy flagowego projektu ArtN, cieszącego się ogromnym zainteresowaniem najemców oraz szereg dalszych projektów w przygotowaniu, znakomicie pozycjonuje nas do dalszego dynamicznego wzrostu. Przed nami kolejny rok pełen wyzwań, których jako Zarząd Grupy wspólnie z naszym zespołem chętnie się podejmujemy w celu dalszej budowy wartości dla inwestorów.

W imieniu członków Zarządu Grupy Capital Park S.A. oraz całego naszego zespołu dziękujemy wszystkim inwesto-
rom, bankom, najemcom, dostawcom, partnerom bizne-

sowym oraz współpracownikom za dotychczasową owocną współpracę i okazane nam zaufanie.

Z wyrazami szacunku

Jan Motz – Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska – Członek Zarządu, Dyrektor Operacyjna

Marcin Juszczyk - Członek Zarządu, Dyrektor Finansowy

WYBRANE DANE FINANSOWE

	31.12.2017		31.12.2016		31.12.2015	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 293 110	310 031	1 268 583	286 750	1 245 423	292 250
Inwestycje w jednostki zależne	593 768	142 360	618 308	139 762	632 317	148 379
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	107 270	25 719	86 168	19 478	11 031	2 589
Kapitał własny	954 844	228 930	976 301	220 683	964 949	226 434
Zobowiązania długoterminowe	192 534	46 161	108 113	24 438	261 856	61 447
Zobowiązania krótkoterminowe	145 732	34 940	184 169	41 630	18 618	4 369

	01.01.2017 - 31.12.2017		01.01.2016 - 31.12.2016		01.01.2015 - 31.12.2015	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Przychody z tytułu dywidend	-	-	2 107	481	-	-
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	(25 581)	(6 027)	12 928	2 955	(6 188)	(1 479)
Zysk/Strata brutto	(24 532)	(5 779)	14 599	3 336	(8 731)	(2 086)
Zysk/Strata netto	(22 379)	(5 272)	8 410	1 922	(9 804)	(2 343)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 136)	(945)	(8 695)	(1 987)	(20 575)	(4 917)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15 617)	(3 569)	93 570	21 384	(66 276)	(15 837)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	40 855	9 337	(9 738)	(2 225)	(25 310)	(6 048)

ROCZNE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
CAPITAL PARK S.A.
ZA ROK 2017

SPIS TREŚCI

I.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	7
II.	SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	8
III.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	9
IV.	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	10
V.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	11
VI.	WPROWADZENIE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
VII.	INFORMACJA DODATKOWA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	21
VIII.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	37
NOTA 1.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	37
NOTA 2.	INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	38
NOTA 3.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	38
NOTA 4.	POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM	39
NOTA 5.	DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	40
NOTA 6.	NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	40
NOTA 7.	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	41
NOTA 8.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	41
NOTA 9.	KAPITAŁY WŁASNE	42
NOTA 10.	POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH	43
NOTA 11.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW	43
NOTA 12.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	44
NOTA 13.	ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	46
NOTA 14.	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	46
NOTA 15.	PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	47
NOTA 16.	ZYSKI/STRATY ZE ZBYCIA UDZIAŁÓW	48
NOTA 17.	KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM	49
NOTA 18.	PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	49
NOTA 19.	KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	49
NOTA 20.	POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE	49
NOTA 21.	POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE	49
NOTA 22.	ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	50
NOTA 23.	OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	51
NOTA 24.	POLITYKA DYWIDENDY	52
NOTA 25.	INSTRUMENTY FINANSOWE	52
NOTA 26.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	53
NOTA 27.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	56
NOTA 28.	INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	56
NOTA 29.	ZATRUDNIENIE	59
NOTA 30.	WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH	59
NOTA 31.	WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ	60
NOTA 32.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE	61
NOTA 33.	ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI	63
NOTA 34.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	63

I. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach zależnych	1	593 768	618 308	632 317
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	2	26 923	26 324	20 469
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym	4	355 151	276 726	540 400
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5,15	27 810	27 606	29 399
Pozostałe aktywa finansowe	3	6 830	12 667	5 682
Pozostałe aktywa trwałe		-	12	17
		1 010 482	961 643	1 228 284
Aktywa obrotowe				
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym	4	172 325	212 088	-
Należności handlowe i pozostałe należności	6	3 016	8 661	5 946
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	17	23	162
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	107 270	86 168	11 031
		282 628	306 940	17 139
AKTYWA RAZEM		1 293 110	1 268 583	1 245 423
PASYWA				
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	9	106 484	106 202	105 348
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		858 320	858 320	858 320
Kapitał zapasowy pozostały		5 795	14 740	24 543
Kapitał rezerwowany z emisji akcji oczekujących na rejestrację		45	170	-
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego		10 040	9 274	7 357
Niepodzielony wynik finansowy		(3 461)	(20 815)	(20 815)
Wynik finansowy bieżącego okresu		(22 379)	8 410	(9 804)
		954 844	976 301	964 949
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	10	6 059	8 317	61 408
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	165 716	55 374	142 828
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	-	21 904	39 327
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14,15	20 759	22 518	18 293
		192 534	108 113	261 856
Zobowiązania krótkoterminowe				
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	10	59 303	57 703	-
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	53 603	113 039	9 286
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	31 188	11 643	7 755
Zobowiązania handlowe	13	261	461	20
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	14	1 377	1 323	1 557
		145 732	184 169	18 618
PASYWA RAZEM		1 293 110	1 268 583	1 245 423

II. SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Przychody ze sprzedaży		241	254	429
Przychody z tytułu dywidend		-	2 107	-
Zyski/straty ze sprzedaży udziałów	16	-	(565)	-
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych		(27 360)	(5 781)	(30 641)
Przychody z tytułu odsetek	18	23 840	36 151	37 669
Koszty z tytułu odsetek	19	(16 094)	(17 244)	(13 632)
Koszty osobowe	17	(733)	(575)	(611)
Pozostałe koszty operacyjne	17	(2 941)	(2 066)	(2 708)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	17	(1 718)	(3 022)	(3 656)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	2	(816)	3 669	6 962
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(25 581)	12 928	(6 188)
Pozostałe przychody finansowe	20	3 470	5 035	52
Pozostałe koszty finansowe	21	(2 421)	(3 364)	(2 595)
Strata (zysk) przed opodatkowaniem		(24 532)	14 599	(8 731)
Podatek dochodowy	15	2 153	(6 189)	(1 073)
Strata (zysk) netto		(22 379)	8 410	(9 804)
Suma dochodów całkowitych		(22 379)	8 410	(9 804)
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)				
Podstawowy za okres obrotowy		(0,21)	0,08	(0,09)
Rozwodniony za okres obrotowy		(0,21)	0,08	(0,09)

III. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny progra- mu motywacyj- nego	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2017	106 202	858 320	14 740	9 274	170	(20 815)	8 410	976 301
Emisja akcji	282	-	-	-	(170)	-	-	112
	-	-	-	-	45	-	-	45
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	765	-	-	-	765
Podział zysku netto	-	-	(8 944)	-	-	17 354	(8 410)	-
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	(22 379)	(22 379)
Kapitał własny na dzień 31.12.2017	106 484	858 320	5 796	10 040	45	(3 461)	(22 379)	954 844
Kapitał własny na dzień 01.01.2016	105 348	858 320	24 543	7 357	-	(20 815)	(9 804)	964 949
Emisja akcji	854	-	-	-	170	-	-	1 024
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	1 917	-	-	-	1 917
Podział zysku netto	-	-	(9 804)	-	-	-	9 804	-
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	8 410	8 410
Kapitał własny na dzień 31.12.2016	106 202	858 320	14 740	9 274	170	(20 815)	8 410	976 301
Kapitał własny na dzień 01.01.2015	104 744	858 320	24 543	4 776	-	4 198	(25 015)	971 566
Emisja akcji	604	-	-	-	-	-	-	604
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	2 581	-	-	25 015	27 596
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	(25 013)	(9 804)	(34 817)
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31.12.2015	105 348	858 320	24 543	7 357	-	(20 815)	(9 804)	964 949

IV. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	(24 532)	14 599	(8 731)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(3 287)	269	2 543
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(10 782)	(24 070)	(24 861)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	816	1 150	(8 265)
Zmiana stanu należności	5 645	(2 715)	(2 252)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(199)	2 351	(5 787)
Wycena programu akcji pracowniczych	765	2 941	2 581
Zmiana stanu pozostałych aktywów	196	(32)	(9 752)
Zmiana stanu rezerw	53	(234)	-
Odpisy aktualizacyjne	27 174	(2 959)	30 641
Amortyzacja	15	5	(17)
Inne korekty	-	-	3 326
Korekty razem	20 396	(23 294)	(11 843)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 136)	(8 695)	(20 574)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Spłata udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych	44 393	169 142	8 585
Odsetki otrzymane	4 563	17 339	824
Zbycie udziałów, zwrot dopłat	-	10 043	-
Wpływy z tytułu dywidendy	-	2 107	-
Nabycie udziałów	(6)	-	(5)
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(64 564)	(105 061)	(75 680)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(3)	-	-
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15 617)	93 570	(66 276)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy z emisji akcji	156	-	-
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	-	3 803	-
Wpływ kredytów	-	-	5 200
Emisja dłużnych papierów wartościowych	162 397	14 980	46 115
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(108 886)	-	(65 000)
Odsetki zapłacone	(12 023)	(12 157)	(11 501)
Spłaty otrzymanych pożyczek od podmiotów powiązanych	(789)	-	(124)
Spłaty kredytów	-	(16 364)	-
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	40 855	(9 738)	(25 310)
D. Przepływy pieniężne netto razem	21 102	75 137	(112 160)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	21 102	75 137	(112 160)
F. Środki pieniężne na początek okresu	86 168	11 031	123 191
G. Środki pieniężne na koniec okresu	107 270	86 168	11 031

V. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

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

Warszawa, dnia 23 marca 2018 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Kinga Nowakowska
Członek Zarządu

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

Niniejszym Zarząd CAPITAL PARK S.A. oświadcza, iż firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań finansowych, oraz biegły rewident przeprowadzający badanie rocznego jednostkowego sprawozdania finan-

sowego CAPITAL PARK S.A., spełnili warunki do wydania bezstronnego i niezależnego sprawozdania biegłego rewidenta z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami zawodowymi.

Warszawa, dnia 23 marca 2018 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Kinga Nowakowska
Członek Zarządu

VI. WPROWADZENIE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Nazwa:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	02-797 Warszawa, ul. Klimczaka 1
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<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

2. CZAS TRWANIA

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

3. IDENTYFIKACJA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku, składające się z:

- Sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2017 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 293 110 tys. PLN,
- Sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku, wykazującego stratę netto 22 379 tys. PLN,
- Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku, wykazującego zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę 21 457 tys. PLN,
- Sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku, wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 21 102 tys. PLN,
- Dodatkowych informacji i objaśnień.

4. OKRESY PREZENTOWANE

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku. Dane porównawcze jednostkowego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku dla sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku dla sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

5. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2017 r.:

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

Zarząd:

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

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Rada Nadzorcza:

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

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

6. NOTOWANIA NA RYNKU REGULOWANYM

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

7. BIEGLI REWIDENCI

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

8. PRAWNICY

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

9. BANKI I INSYTUCJE FINANSOWE

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

10. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Na dzień 31 grudnia 2017 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 106 483 550 PLN i dzielił się na 106 483 550 akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, w tym:

- 1) 100 000 akcji zwykłych Serii A na okaziciela, nieuprzywilejowanych, objętych za wkład pieniężny,
- 2) 71 693 301 akcji zwykłych Serii B na okaziciela, nieuprzywilejowanych, objętych za wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny
- 3) 20 955 314 akcji zwykłych Serii C na okaziciela, nieuprzywilejowanych, objętych za wkład pieniężny
- 4) 1 739 443 akcji zwykłych Serii D na okaziciela, nieuprzywilejowanych, objętych za wkład pieniężny
- 5) 9 230 252 akcji zwykłych Serii E na okaziciela, nieuprzywilejowanych, objętych za wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny
- 6) 2 765 240 akcji zwykłych Serii F imiennych, uprzywilejowanych co do praw głosu, objętych za wkład pieniężny.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. akcjonariuszami Spółki byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 924 836	72,24%	76 924 836	70,41%
Jan Motz	2 849 283	2,68%	5 614 523	5,14%
Metlife	11 876 688	11,15%	11 876 688	10,87%
Pozostali	14 832 743	13,93%	14 832 743	13,58%
Razem	106 483 550	100,00%	109 248 790	100,00%

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego akcjonariuszami Spółki byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 924 836	72,17%	76 924 836	70,33%
Jan Motz	2 894 372	2,72%	5 659 612	5,18%
Metlife	11 751 000	11,02%	11 751 000	10,75%
Pozostali	15 024 701	14,09%	15 024 701	13,74%
Razem	106 594 909	100,00%	109 360 149	100,00%

11. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

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

Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie spółek zależnych oraz współkontrolowanych przez Capital Park S.A. na dzień 31 grudnia 2017 r.:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
1	CP Retail B. V.	Holandia	Działalność holdingowa	100%
2	Dakota Investments Sp. z o. o. ¹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
3	SO SPV 50 Sp. z o.o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	60%
4	Oberhausen Sp. z o. o. ¹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
5	Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ³	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	16%
6	CP Property Sp. z o. o. ⁵	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
7	SO SPV 106 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
8	CP Property 2 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
9	CP Property 3 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
10	CP Property 4 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
11	CP Property 5 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
12	CP Property 6 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
13	CP Property 7 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
14	CP Property S.à r.l. ⁵	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
15	CP Property S.C SP ⁶	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
16	CP Property 2 S.C SP ⁶	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
17	CP Property 3 S.C SP ⁶	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
18	CP Property 4 S.C SP ⁶	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
19	CP Property „SPV1” Sp. z o. o. ⁷	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
20	CP Property Sp. z o. o. „SPV2” SK ⁷	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
21	CP Property Sp. z o. o. „SPV3” SK ⁷	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
22	CP Property „SPV4” Sp. z o. o. ⁷	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
23	CP Property Sp. z o. o. „SPV5” SK ⁷	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
24	CP Property „SPV6” Sp. z o. o. ⁷	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
25	Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ⁴	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	15%
26	Capital Park Raclawicka Sp. z o. o. ⁸	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	15%
27	CP Retail (“SPV1”) Sp. z o. o. ⁸	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	15%
28	Marcel Investments Sp. z o. o. ⁸	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	15%
29	Nerida Investments Sp. z o. o. ⁸	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	15%
30	Orland Investments Sp. z o. o. ⁸	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	15%
31	Sagitta Investments Sp. z o. o. ⁸	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa	15%

nieruchomości				
32	Hazel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
33	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
34	Diamante Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
35	Alferno Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
36	Aspire Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
37	CP Development S. à r. l.	Luksemburg	Działalność holdingowa	100%
38	ArtN Sp. z o. o. ⁹	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
39	Sporty Department Store Sp. z o.o. ¹⁰	Warszawa	Sprzedaż detaliczna	100%
40	Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina ¹⁰	Warszawa	Fundacja	100%
41	CP Management Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości; zarządzanie projektami Grupy	100%
42	Capital Park Opole Sp. z o. o. ¹¹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
43	Elena Investments Sp. z o. o. ¹¹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
44	DT-SPV 12 Sp. z o. o. ¹²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
45	Silverado Investments Sp. z o.o. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
46	Vera Investments – Bis Sp. z o. o. ¹⁴	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
47	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska i obsługa nieruchomości	100%
48	IPOPEMA 141 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ¹⁵	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	100%
49	Roryd Investments Sp. z o. o. ¹⁶	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
50	Marlene Investments Sp. z o. o. ¹⁷	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
51	Sander Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
52	Patron Wilanow S. à r. l. ¹⁸	Luksemburg	Działalność holdingowa	50%
53	Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. ¹⁹	Warszawa	Działalność deweloperska	50%
54	RM1 Sp. z o. o. ¹⁹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	50%
55	Emir 30 Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
56	CP Retail ("SPV2") Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
57	CP Invest Spółka Akcyjna	Warszawa	Działalność holdingowa	100%

Objaśnienia:

¹ Podmioty zależne od CP Retail B.V.

² Podmiot współkontrolowany przez CP Retail B.V. Grupa posiada 60% udziałów w kapitale zakładowym SO SPV 50 Sp. z o.o.

³ Grupa posiada 16% certyfikatów inwestycyjnych funduszu, jednak w świetle MSSF 10, a w szczególności ze względu na sprawowaną pośrednio kontrolę przez podmioty powiązane z Capital Park S.A., konsoliduje REIA FIZAN oraz aktywa do nich należące.

⁴ Grupa posiada 45% certyfikatów inwestycyjnych funduszu, jednak w świetle MSSF 10, a w szczególności ze względu na sprawowaną pośrednio kontrolę przez podmioty powiązane z Capital Park S.A., konsoliduje REIA FIZAN oraz aktywa do nich należące.

⁵ Spółki zależne od Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Grupa posiada pośrednio 16% udziałów w kapitale tej Spółki.

⁶ Spółki zależne od SO SPV 106 sp. z o.o., SO SPV 131 Sp. z o.o., SO SPV 132 Sp. z o.o., SO SPV 133 Sp. z o.o., SO SPV 134 Sp. z o.o.

⁷ Spółki zależne od CP Property SCSp, CP Property 2 SCSp, CP Property 3 SCSp, CP Property 4 SCSp oraz CP Property Sp. z o. o. (komplementariusz, posiada po 1% akcji spółek i 1% udziału w zyskach).

Spółka posiada pośrednio 16% udziałów w kapitałach tych spółek, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania.

- ⁸ Spółki zależne od Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Grupa posiada pośrednio 45% udziałów w kapitale tej Spółki.
- ⁹ Spółka zależna od CP Development S.à r. l.
- ¹⁰ Podmiot zależny od ArtN Sp. z o. o.
- ¹¹ Spółki zależne od CP Management Sp. z o. o.
- ¹² Spółka zależna od Vera Investments – Bis Sp. z o.o. i CP Management Sp. z o. o.
- ¹³ Podmiot zależny od DT-SVPV 12 Sp. z o. o.
- ¹⁴ Podmiot zależny od CP S.A. i CP Management Sp. z o.o.
- ¹⁵ Podmiot zależny od Capital Park Kraków Sp. z o. o.
- ¹⁶ Podmiot zależny od IPOPEMA 141 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych
- ¹⁷ Podmiot zależny od Roryd Investments Sp. z o. o.
- ¹⁸ Spółka posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółki Patron Wilanow S.à r. l.
- ¹⁹ Spółki zależne od Patron Wilanow S. à r. l. Spółka pośrednio posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółek: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM1 Sp. z o. o.

Zmiany w strukturze jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r.:

Sprzedż certyfikatów REIA FIZ AN II

W wyniku przeprowadzonych w ciągu 2017 czterech ofert sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych Real Estate Income Assets FIZAN przez CP Retail B.V., podmiot zależny od Spółki, Grupa sprzedała 142 808 certyfikatów inwestycyjnych funduszu, stanowiących 85% certyfikatów funduszu, uzyskując łączne wpływy ze sprzedaży netto w wysokości 43,6 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2017 r. udział Grupy w funduszu wyniósł 15%.

Nabycie udziałów Oberhausen Sp. z o.o.

W dniu 27 kwietnia 2017 r. CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, jednostka zależna od Capital Park S.A. nabyła 47% udziałów w spółce Oberhausen Sp. z o.o., która jest właścicielem centrum handlowego Zaspas w Gdańsku. Tym samym, od dnia umowy Grupa Capital Park posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Oberhausen Sp. z o.o. i sprawuje pełną kontrolę nad jednostką.

Zgodnie z MSSF 3 Grupa dokonała wyceny aktywów netto nabytej jednostki. Aktywa netto nabytej jednostki ustalone na moment przejęcia kontroli zostały wycenione na 9 264 tys. PLN. Łączna cena nabycia udziałów Oberhausen Sp. z o.o., które Grupa nabyła w 2015 roku (53% udziałów) oraz w 2017 roku (pozostałe 47% udziałów) wyniosła 5 833 tys. PLN. Łączny zysk z okazynego nabycia skalkulowany dla dwóch części akwizycji wyniósł 4 507 tys. PLN.

Zmiany własnościowe związane z IPOPEMA 141 Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych

W dniu 5 maja 2017 r. spółka Capital Park SA podjęła uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w jednostce zależnej Capital Park Kraków sp. z o.o. w zamian za aport 100% udziałów posiadanych w jednostce zależnej Roryd Investments sp. z o.o., będącej pośrednio właścicielem gruntu położonego na Mazurach w gminie Harsz. W dniu 25 maja 2017 r. CP Kraków Sp. z o.o. nabyła 21 591 certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez Ipopema 141 FIZAN, które pokryte zostały wkła-

dem niepieniężnym w postaci 100% udziałów w spółce Roryd Investments o wartości 21 700 tys. PLN.

Zmiany w strukturze REIA FIZAN

W związku z kontynuacją zaplanowanych zmian w strukturze Funduszu mających na celu uproszczenie struktury poprzez wycofanie się z inwestycji w akcje spółek SCSp i lokowanie środków w udziały spółek kapitałowych oraz obligacje, podjęto kroki prawne, które mają doprowadzić do uzyskania jednopoziomowej struktury pod Funduszem. W ramach kolejnego etapu Fundusz Real Estate Income Assets FIZAN w dniu 7 czerwca 2017 r. nabył po 100% udziałów w spółkach CP Property 2 (dawniej: SO SPV 131) Sp. z o.o., CP Property 3 (dawniej: SO SPV 132) Sp. z o.o., CP Property 4 (dawniej: SO SPV 133) Sp. z o.o., CP Property 5 (dawniej: SO SPV 134) Sp. z o.o., CP Property 6 (dawniej: SO SPV 135) Sp. z o.o., CP Property 7 (dawniej: SO SPV 136) Sp. z o.o. o kapitale zakładowym po 5 tys. PLN każda spółka. Następnie, w dniu 30 czerwca 2017 r., z uwagi na wymogi dotyczące dywersyfikacji, akcje poszczególnych spółek SCSp zostały przeniesione do odrębnych spółek kapitałowych.

Następnie rozpoczęto proces rejestracji w KRS przekształcenia polskich spółek komandytowych w spółki kapitałowe. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania przekształcono trzy z sześciu spółek, tj.:

- CP Property Sp. z o.o. „SPV 1” SK w CP Property „SPV 1” Sp. z o.o.,
- CP Property Sp. z o.o. „SPV 4” SK w CP Property „SPV 4” Sp. z o.o.,
- CP Property Sp. z o.o. „SPV 6” SK w CP Property „SPV 6” Sp. z o.o.

Kolejnym etapem będzie połączenie następujących spółek:

- SO SPV 106 sp. z o.o. (spółka przejmująca) oraz CP Property („SPV 1”) sp. z o.o. (spółka przejmowana),
- CP Property 2 sp. z o.o. (dawniej: SO SPV 131 sp. z o.o.; spółka przejmująca) oraz aktualnie: CP Property sp. z o.o. („SPV 2”) SK zaś na dzień połączenia

- nia: CP Property („SPV 2”) sp. z o.o. (spółka przejmowana),
- CP Property 3 sp. z o.o. (dawniej: SO SPV 132 sp. z o.o.; spółka przejmująca) oraz aktualnie: CP Property sp. z o.o. („SPV 3”) SK zaś na dzień połączenia: CP Property („SPV 3”) sp. z o.o. (spółka przejmowana 1) i aktualnie: CP Property sp. z o.o. („SPV 5”) SK zaś na dzień połączenia: CP Property („SPV 5”) sp. z o.o. (spółka przejmowana 2),
 - CP Property 5 sp. z o.o. (dawniej: SO SPV 133 sp. z o.o.; spółka przejmująca) oraz CP Property („SPV 4”) sp. z o.o. (spółka przejmowana),
 - CP Property 6 sp. z o.o. (dawniej: SO SPV 134 sp. z o.o.; spółka przejmująca) oraz CP Property („SPV 6”) sp. z o.o. (spółka przejmowana), a następnie likwidacja spółek SCSp, Sarl oraz CP Property sp. z o.o.

12. WALUTA

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

13. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut.

Kurs EUR/PLN	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,1709	4,4240	4,2615
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,2447	4,3757	4,1848

14. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

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

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

(UE) na dzień 31 grudnia 2017 roku. Zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, MSSF składają się z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR) i Interpretacji wydanych przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

Zarząd Spółki oświadcza, że firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań finansowych, dokonująca badania jednostkowego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego sprawozdania biegłego rewidenta z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą Capital Park S.A. uchwałą z dnia 20 czerwca 2017 r. w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

15. ZATWIERDZENIE JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji i podpisane w dniu 23 marca 2018 roku.

Warszawa, dnia 23 marca 2018 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Elżbieta Warszawska

Zastępca Głównej Księgowej

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

VII. INFORMACJA DODATKOWA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, zwanymi dalej „MSSF UE”.

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

Sporządzając roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2017 Spółka stosuje takie same zasady

rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2016, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku. W 2017 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2017r.

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem zobowiązań z tytułu kredytów i wy-

emitowanych obligacji wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi biegłego rewidenta. Sprawozdanie biegłego rewidenta z badania publikowane jest razem z niniejszym jednostkowym sprawozdaniem finansowym.

3. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Udziały w spółkach zależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych są ujmowane zgodnie z MSR 27 w cenie nabycia.

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

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

- istotną różnicę pomiędzy wartością tej inwestycji ujawnioną w księgach Spółki jako jednostki dominującej a wartością aktywów netto danej jednostki zależnej, która przypada Spółce jako jednostce dominującej;
- znacząco niższy zysk albo poniesiona strata, a w szczególności strata znacząco wyższa, albo znacząco niższe przepływy od tych zakładanych w budżecie.

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

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

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

W szczególnych przypadkach, gdy przyszłe przepływy pieniężne, które mają być wygenerowane przez jednostki zależne, będą miały wartość ujemną, Spółka, oprócz wartości odpisu aktualizującego w wysokości wartości księgowej danej inwestycji, ujmuje również zobowiązanie w wysokości odpowiadającej udziałowi w

zysku lub stracie danej jednostki, która przewyższa wartości jej aktywów własnych netto.

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

Udziały w spółkach współkontrolowanych

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

Na dzień nabycia udziały wyceniane są w równowartości udziału w kapitale własnym jednostki współkontrolowanej ustalonym na dzień nabycia albo dzień zarejestrowania udziałów z tytułu podwyższonego kapitału zakładowego lub 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 ujemną (jeśli cena zapłacona jest niższa niż nabywane udziały) wartość firmy. Zysk z okazjowego nabycia odnoszony jest w wynik fi-

W przypadku gdy, w wyniku przeprowadzonego testu na utratę wartości inwestycji w jednostce zależnej, okaże się że przesłanki do ustalenia odpisu aktualizującego ustały, odpisy takie podlegają odwróceniu zyski wynikające z takiego odwrócenia ujmowane są jako pozostałe przychody finansowe.

nansowy w momencie nabycia. Aktywa z tytułu dodatkowej 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 współkontrolowanej z uwzględnieniem części kapitału zakładowego albo prawa do zysków przysługujących Spółce.

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

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 ujmuje 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 warto-

ściowe, 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 Sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano wyceny należności do wartości godziwej.

W przypadku gdy, w wyniku wyceny należności w kolejnym okresie sprawozdawczym, okaże się 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 wypły-

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

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

Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

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

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

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

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

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

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

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

faktury). Na dzień bilansowy należności w walucie obcej wyceniane są według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych,

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.

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczonego wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień 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 Spółka posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku oraz Spółka zakłada jednoczesną realizację aktywów i rezerw na podatek dochodowy z tego samego tytułu. Kompensacie podlega podatek odroczonego od przychodów i kosztów z tytułu wycen nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych oraz innych należności i zobowiązań. Ujęcie w księgach rachunkowych aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego następuje poprzez księgowanie na koniec okresu sprawozdawczego tylko zmiany sald aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustalonych na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

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

dochodowego dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem (funduszem) własnym odnosi się również na kapitał (fundusz) własny, a nie na wynik finansowy. W sytuacjach określonych w MSR 12 odroczonego podatek dochodowy ujmuje się jako korektę wartości firmy.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów

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

- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową;
- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową;
- podatek od nieruchomości, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów – rozliczane metodą liniową;
- przeniesienie ustalonej na dzień bilansowy nadwyżki kosztów wytworzenia niezakończonych usług budowlanych nad kosztami tych usług współmiernych do przychodów – rozliczane zgodnie z zasadami obowiązującymi dla rozliczania usług budowlanych;
- koszty emisji akcji do dnia emisji – rozliczane w dniu emisji.

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

Nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego wszystkie pozycje rozliczeń międzyokresowych czynnych są weryfikowane pod kątem ich zasadności. Wszystkie pozycje aktywów, których nie można jednoznacznie przypisać do przychodów, które mają zostać osiągnięte

w przyszłych okresach sprawozdawczych powinny być odniesione na wynik bieżący.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują:

- koszty wykonania jeszcze niezakończonych umów usługi budowlane, o których mowa w MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną”;
- zobowiązania wynikające z przyjętych przez Spółkę niefakturowanych dostaw i usług; jednak w sprawozdaniu finansowym zalicza się je do zobowiązań handlowych, i to także wtedy, gdy ustalenie przez Spółkę dokładnej ilości i/lub ceny dostawy/usługi może wymagać szacunków.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują:

- zaliczki i przedpłaty na świadczenia, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych;
- otrzymane wpłaty lub zafakturowane z góry należności za świadczenia, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych – zalicza się do nich przede wszystkim: otrzymane z góry czynsze, dzierżawy oraz inne zapłaty pobrane z góry, rozliczane w równych ratach w okresach miesięcznych przez okres trwania umowy;
- nieotrzymane jeszcze kary umowne i odszkodowania dochodzone na drodze sądowej – ich rozliczenie na pozostałe przychody operacyjne następuje w momencie otrzymania przychodu.

Kapitały

Kapitały własne wyceniane są w wartości nominalnej.

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

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

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

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

Płatności w formie akcji – Program motywacyjny

Wartość godziwa przyznanej opcji zakupu akcji Capital Park S.A. jest ujęta jako koszty z tytułu wynagrodzeń w korespondencji ze zwiększeniem kapitału własnego. Wartość godziwa jest określana na dzień przyznania opcji zakupu akcji przez osoby uprawnione i 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 nie-rynkowe nabywania uprawnień są spełnione. W przypadku płatności w formie akcji z warunkami innymi niż warunki nabywania uprawnień, wartość godziwa nagród przyznawanych w płatnościach w formie akcji jest określana w taki sposób, aby odzwierciedlić te warunki natomiast nie jest dokonywana aktualizacja tej wyceny jeżeli występują różnice pomiędzy oczekiwanymi a aktualnymi wynikami.

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

Do pozycji **Zyski zatrzymane** oprócz wyników finansowych za lata poprzednie, odnosi się również skutki

istotnych błędów lat poprzednich. Za istotny błąd lat poprzednich uznaje się błąd, w wyniku którego zostanie spełniony jeden z poniższych warunków:

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

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

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

Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

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

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

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

Pochodne instrumenty finansowe

Spółka używa pochodnych instrumentów finansowych do zabezpieczenia ryzyka kursowego i ryzyka zmiany stóp procentowych. Wbudowane instrumenty pochodne są wydzielane z umowy zasadniczej i wykazywane oddzielnie, jeśli cechy ekonomiczne i ryzyka umowy zasadniczej i wbudowanego instrumentu po-

chodnego 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.

Rezerwy

Rezerwy zgodnie z MRS 37 tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się,

że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

Podstawą tworzenia rezerwy jest rzetelny szacunek dokonany przez Zarząd Spółki. Na każdy dzień bilansowy

Spółka weryfikuje zasadność i wysokość kwoty utworzonej rezerwy.

Utworzenie lub zwiększenie kwoty rezerwy zalicza się odpowiednio do kosztów podstawowej działalności operacyjnej, kosztów finansowych albo nakładów inwestycyjnych na nieruchomości lub zapasy, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Wykorzystanie rezerwy jest związane z powstaniem zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę, jest ono księgowane jako zmniejszenie rezerwy i zwiększenie zobowiązania. Rezerwa może być wykorzystana wyłącznie zgodnie z celem, na jaki była pierwotnie utworzona. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego ich utworzenie na dzień, na który okazały się zbędne, zmniejszają koszty podstawowej działalności operacyjnej albo odpowiednio zwiększają pozostałe przychody operacyjne lub przychody finansowe, w zależności od tego, które koszty zostały wcześniej obciążone tworzoną rezerwą.

Przykładami rezerw są rezerwy tworzone na:

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

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

Zobowiązania krótkoterminowe, w tym krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń oraz zobowiązania publiczno-prawne są wyceniane na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty. Kwota wymagająca zapłaty oznacza obowiązek naliczenia odsetek, np. z tytułu zaległej zapłaty przypadających do zapłaty na dzień bilansowy.

Na dzień powstania zobowiązania te ujmuje się według wartości nominalnej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu.

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

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

Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

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

Do podstawowych przychodów z działalności operacyjnej Spółka zalicza:

- przychody z tytułu należnych dywidend od spółek zależnych,

- przychody z tytułu udostępniania znaku towarowego,
- przychody z tytułu odsetek od udzielonych przez Spółkę pożyczek,
- przychody z tytułu lokat i środków na rachunku bankowym,
- inne przychody z tytułu sprzedaży usług.

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

Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Do podstawowych kosztów działalności operacyjnej Spółka zalicza:

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

prawne, koszty przygotowania i badania sprawozdań finansowych,

- koszty odpisów aktualizujących wartość aktywów innych niż finansowe, ustalone zgodnie z MSR 36.

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

Przychody i koszty finansowe

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

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

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

Podatki dochodowe – podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów

podatkowych lub podlegających zwrotowi od organów podatkowych.

Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

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

wszelkie inne przepływy gotówkowe nie uwzględnione w żadnej z niżej wymienionych rodzajów działalności,

- działalność inwestycyjną – która przedstawia wpływy i wydatki z tytułu nabycia i sprzedaży inwestycji długo i krótkoterminowych innych niż środki pieniężne, jak również wpływy i wydatki związane z działalnością w segmencie mieszkaniowym,
- działalność finansową – która przedstawia zmiany wysokości i struktury wniesionego kapitału własnego oraz zadłużenia Spółki.

Spółka prezentuje przepływy pieniężne w podziale na:

- działalność operacyjną – która przedstawia wpływy i wydatki z podstawowej działalności Spółki oraz

Działalność operacyjna

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

- wpływy ze sprzedaży usług i refakturowania kosztów na najemców,

- zapłacone dostawy dóbr i usług,
- zapłacone i otrzymane podatki, w tym podatek dochodowy,
- zapłacone świadczenia pracownicze,
- inne wpływy i wydatki związane z podstawową działalnością Spółki.

Działalność inwestycyjna

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

- wpływy i wypyły związane z przejściem lub sprzedażą jednostek zależnych lub ich części,
- wpływy i wydatki z tytułu zaciągniętych i spłaconych kredytów, pożyczek, wyemitowanych obligacji i innych papierów wartościowych,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty w jednostce zależnej, która została przejęta lub sprzedana,

- wpływy i wypyły związane z nabyciem i zbyciem środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, w tym również zaliczki,
- wpływy i wypyły związane z nabyciem i zbyciem inwestycji w nieruchomości, w tym również zaliczki,
- wpływy i wypyły związane z nabyciem i zbyciem inwestycji mieszkaniowych, w tym również zaliczki,
- środki pieniężne otrzymane i zapłacone z tytułu realizacji instrumentów finansowych, chyba że realizacja takiego instrumentu jest ściśle związana z działalnością operacyjną lub finansową,
- wpływy z lokowania środków pieniężnych.

Działalność finansowa

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

- wpływy z tytułu emisji akcji lub innych instrumentów finansowych,
- środki pieniężne zapłacone akcjonariuszom z tytułu ich udziału w zysku i kapitale własnym,
- wpyły z tytułu zapłaconych rat leasingowych.

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Pozycje zawarte w rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe prezentowane jest w tysiącach złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

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

Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego wymaga dokonania przez Zarząd Spółki 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.

Utrata wartości udziałów w spółkach zależnych

Nie rzadziej niż na każdy dzień bilansowy Zarząd dokonuje weryfikacji wartości udziałów pod kątem utraty ich

wartości, biorąc pod uwagę przyszłą wartość strumienia pieniężnego, który zostanie wygenerowany przez daną jednostkę zależną.

Aktywa i rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Spółka rozpoznaje aktywo na podatek dochodowy z tytułu strat podatkowych, które według oceny Zarządu będą wykorzystane w przyszłości, opierając się na projekcjach zysków podatkowych.

4. ZMIANY MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, zwanymi dalej „MSSF UE”.

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

Sporządzając roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2017 Spółka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2016, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku. W 2017 roku Spółka przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2017r. Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017

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.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki, ani w prezentacji danych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okre-

sów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 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.

Nowy MSSF 9 ustala zupełnie nową klasyfikację instrumentów finansowych, która opiera się na ocenie biznesowego modelu zarządzania danym instrumentem oraz ocenie warunków umownych:

- czy dany instrument zawiera tylko przepływy kapitału i odsetek, co odzwierciedla ryzyko kredytowe oraz inne ryzyka, marżę zysku i zmianę wartości pieniądza w czasie. Ta kategoria instrumentów może być wyceniana metodą zamortyzowanego kosztu,
- jeśli instrument zawiera również inne elementy, należy go wyceniać do wartości godziwej.

MSSF 9 wprowadza koncepcję szacowania przewidywanej straty na wartości aktywów finansowych, podczas gdy obecny MSR 39 definiuje szacowanie strat poniesionych. Nowe podejście oznacza szybsze ujmowanie strat z tytułu utraty wartości instrumentu. Już w momencie ujmowania instrumentu po raz pierwszy należy oszacować przewidywane straty przy pomocy 3-stopniowego modelu ryzyk kredytowych. Oznacza to, że coraz bardziej istotne są szacunki co do przewidywanej utraty wartości aktywów finansowych (np., poprzez identyfikację gorszego standingu finansowego, szacowanie potencjalnych strat w odniesieniu do całego okresu funkcjonowania danego instrumentu finansowego).

Podsumowując, szacowanie strat wartości aktywów finansowych należy przeprowadzić w sposób następujący:

- Stwierdzenie, że ryzyko kredytowe jest niskie lub brak pogorszenia jakości kredytowej danego aktywa pozwala na kalkulację należnych odsetek od wartości brutto (niepomniejszonej o oszacowane straty) oraz szacowanie strat w perspektywie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- Stwierdzenie, że ryzyko kredytowe wzrosło, aczkolwiek nadal brak dowodów utraty wartości aktywa pozwala nadal kalkulować należne odsetki od wartości brutto (niepomniejszonej o oszacowane straty), jednak zarazem zobowiązuje do oszacowania strat wartości aktywa w perspektywie całego okresu jego funkcjonowania,
- Stwierdzenie obiektywnych dowodów utraty wartości instrumentu oznacza, że należne odsetki można kalkulować jedynie od wartości netto (pomniejszonej o oszacowane straty) a jednocześnie utratę wartości należy oszacować w perspektywie całego okresu jego funkcjonowania danego instrumentu.

Standard dopuszcza uproszczenia w przypadku szacowania przyszłych strat w odniesieniu do krótkoterminowych należności handlowych, które nie zawierają elementu finansowego (należności z tytułu sprzedaży lub leasingu). Można w tych przypadkach odstąpić od analizy ryzyka kredytowego, a jedynie oszacować straty z tytułu utraty wartości w perspektywie całego okresu funkcjonowania tego instrumentu.

Zarząd szczegółowo przeanalizował zasady nowego MSSF 9 w powiązaniu z MSSF 15 oraz MSR 27 i 28 oraz wszystkie pozycje instrumentów finansowych po stronie aktywów jak i pasywów jednostkowego sprawozdania finansowego. Podsumowanie tej analizy przedstawiają poniższe tabele:

Zobowiązania finansowe	Obecny sposób wyceny	MSSF 9	Komentarz
Kredyty bankowe	Zamortyzowany koszt	Zamortyzowany koszt	Zgodnie z MSSF 9 amortyzowany koszt jest domyślną metodą wyceny zobowiązań finansowych za wyjątkiem sytuacji opisanych w punktach od 4.2.1a do 4.2.1e. Kredyty bankowe nie zaliczają się do żadnej z ww. kategorii, nie zostały one także „wyznaczone” jako podlegające wycenie w wartości godziwej.
Pożyczki otrzymane	Zamortyzowany koszt	Zamortyzowany koszt	Zgodnie z MSSF 9 amortyzowany koszt jest domyślną metodą wyceny zobowiązań finansowych za wyjątkiem sytuacji opisanych w punktach od 4.2.1a do 4.2.1e. Pożyczki otrzymane nie zaliczają się do żadnej z ww. kategorii, nie zostały one także „wyznaczone” jako podlegające wycenie w wartości godziwej.

Obligacje	Zamortyzowany koszt	Zamortyzowany koszt	Zgodnie z MSSF 9 amortyzowany koszt jest domyślną metodą wyceny zobowiązań finansowych za wyjątkiem sytuacji opisanych w punktach od 4.2.1a do 4.2.1e. Obligacje wyemitowane przez Capital Park nie zaliczają się do żadnej z ww. kategorii, nie zostały one także „wyznaczone” jako podlegające wycenie w wartości godziwej.
Instrumenty pochodne	Wartość godziwa	Wartość godziwa	Zgodnie z MSSF 9 instrumenty pochodne muszą być wyceniane w wartości godziwej z wpływem na zyski i straty. Obecny model wyceny jest zgodny z MSSF 9 i nie występuje konieczność wprowadzania zmian.

Aktywa finansowe	Obecny sposób wyceny	MSSF 9	Komentarz
Należności handlowe	początkowa wycena w wartości transakcyjnej (jeżeli nie ma istotnego komponentu finansowego)	początkowa wycena w wartości transakcyjnej (jeżeli nie ma istotnego komponentu finansowego)	Zgodnie z punktem 5.1.3 MSSF 15 początkowa wycena należności z tytułu dostaw i usług powinna być dokonana wg ceny transakcyjnej jeśli nie zawierają one istotnego komponentu finansowego. Następnie konieczna jest ocena ewentualnej utraty wartości z użyciem uproszczonego modelu oczekiwanych strat kredytowych (OSK). Szacowanie utraty wartości zgodnie z OSK jest zmianą w stosunku do obecnie obowiązujących zasad.
Udziały w jednostkach zależnych (sprawozdanie jednostkowe)	koszt historyczny zgodnie z MSR 27	koszt historyczny zgodnie z MSR 27	Zgodnie z punktem 5.2.a. MSSF 9 udziały w jednostkach zależnych w jednostkowych sprawozdaniach finansowych wycenia się zgodnie z MSR 27.
Udziały w jednostkach wspólnie kontrolowanych	metoda praw własności zgodnie z MSR 28	metoda praw własności zgodnie z MSR 28	Zgodnie z punktem 5.2.a. MSSF 9 udziały w JV wycenia się zgodnie z MSR 28 (co wynika z punktu 24 MSSF 11).
Lokaty bankowe	zamortyzowany koszt	zamortyzowany koszt (spełnione warunki opisane dla pożyczek udzielonych)	Ze względu na fakt, iż Spółka posiada środki pieniężne (w tym lokaty bankowe wyłącznie w renomowanych instytucjach finansowych ryzyko kredytowe w tym zakresie wydaje się nieistotne).

Opisana analiza doprowadziła do wniosku, że w porównaniu do obecnie stosowanych zasad rachunkowości nowy standard MSSF 9 będzie miał wpływ na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki w odniesieniu do wartości należności handlowych.

Zarząd dokonał oszacowania oczekiwanego ryzyka kredytowego w odniesieniu do wyżej wymienionych pozycji aktywów na podstawie historycznych danych finansowych oraz oczekiwanych przyszłych przepływów finansowych. Kalkulacja wykazała, że wpływ ten jest nieistotny i wynosi ok 200 tys. PLN.

MSSF 15 Przychody z umów z klientami – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Standard obowiązuje w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku. Standard powinien być zastosowany w odniesieniu do wszystkich umów, które obowiązują na dzień 1 stycznia 2018 roku. Te z umów z klientami, których wpływ był ujmowany we wcześniejszych okresach spr-

wozdawczych powinny być analizowane w ujęciu retrospektywnym.

Zgodnie z punktem 5a MSSF 15, standard ten należy stosować do wszystkich umów z klientami za wyjątkiem umów leasingowych objętych zakresem MSR 17 Leasing (a w przyszłości MSSF 16).

W świetle powyższego Zarząd CP SA stwierdza, że standard MSSF 15 nie ma wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki Capital Park, ponieważ obecnie stosowane zasady polityki rachunkowości są zbieżne z zasadami MSSF 15 w tej części, w jakiej dotyczą one przychodów zidentyfikowanych jako przychody podlegające MSSF 15.

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

Standard obowiązuje w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku. Nowy standard eliminuje pojęcie leasingu operacyjnego, co oznacza, że wszystkie użytkowane aktywa i

odpowiadające im zobowiązania do zapłaty czynszów będą musiały być ujęte w bilansie. Po przeprowadzonej analizie Zarząd CP S.A. stwierdza, że standard MSSF 16 nie ma wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki Capital Park.

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 zawężenie dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

Zarząd CP S.A. stwierdza, że standard MSSF 15 nie ma wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki Capital Park.

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”).

Zarząd CP S.A. stwierdza, że standard MSSF 4 nie ma wpływu na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki Capital Park.

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

MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonej – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu *Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).*

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

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

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

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

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

MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 roku

MSSF 17 zastępuje MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe. MSSF 17 wprowadza jednolite zasady ujmowania i wyceny umów ubezpieczenia i reasekuracji według ich wartości bieżącej. MSSF 17 wymaga, aby umowy ubezpieczenia były ujmowane w oparciu o bieżące szacunki i

założenia, które odzwierciedlają oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne oraz niepewności z nimi związane. Przychody z tytułu umowy ubezpieczenia (umowna marża) są rozpoznawane wraz ze świadczeniem usługi objętej umową ubezpieczenia przez okres objęty ubezpieczeniem.

Zmiany w szacunkach dotyczących przyszłych przepływów pomiędzy datami bilansowymi ujmowane są w sprawozdaniu z wyniku lub jako korekta oczekiwanej marży umownej w zależności od charakteru zmiany oraz przyczyny jej wystąpienia. Jednostka ma wybór w jaki sposób rozpoznawać niektóre zmiany w stopie dyskontowej: w sprawozdaniu z wyniku lub w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za dany okres.

Wcześniejsze zastosowanie MSSF 17 jest możliwe pod warunkiem wdrożenia MSSF 9 oraz MSSF 15.

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.

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.

KIMSF 23 Niepewność interpretacji dotyczących podatku dochodowego - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

Interpretacja wyjaśnia jak odzwierciedlić w sprawozdaniu finansowym niepewność związaną z ujmowaniem podatku dochodowego. Interpretacja dotyczy sytuacji gdy ujęcie danej transakcji lub okoliczności w prawie podatkowym jest niejasne lub sytuacji gdy jednostka nie

jest pewna czy organy podatkowe zaakceptują podejście jednostki lub jej interpretację prawa podatkowego.

Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” - Kontrakty z cechami przedpłat z ujemną rekompensatą (opublikowane w dniu 12 października 2017 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019)

Zmiana doprecyzowuje, iż instrumenty finansowe, które zawierają możliwość wczesnej ich spłaty (przedpłaty) mogąca skutkować ujemną rekompensatą mogą być wyceniane w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, w zależności od modelu biznesowego jednostki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi.

Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” - Udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (opublikowane w dniu 12 października 2017 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019)

Celem zmiany jest wskazanie w jaki sposób wycenić udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach. Dodano paragraf 14A w celu wyjaśnienia, że jednostka stosuje MSSF 9, w tym wymogi dotyczące utraty wartości, do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, które stanowią część inwestycji netto w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, ale do których metoda praw własności nie jest stosowana. Skreślono paragraf 41 ponieważ Rada uznała, że powtórzyła w nim wymogi zawarte w MSSF 9 i wprowadziła zamieszanie w rachunkowości w odniesieniu do długoterminowych udziałów.

Poprawki do MSSF (2015-2017) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

Zmiana do MSSF 3 Połączenia jednostek MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne Precyzuje, co następuje:

- jednostka dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, gdy uzyskuje nad nim kontrolę,
- jednostka nie dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, jeśli zmiana udziału we wspólnej działalności powoduje powstanie współkontroli lub jej utrzymanie.

Zmiana do MSR 12 Podatek dochodowy Precyzuje, iż konsekwencje podatkowe wypłaty dywidend są ujmowane w taki sam sposób jak innych transakcji.

Zmiana do MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego Precyzuje, iż jednostka traktuje jako część finansowania zewnętrznego o ogólnym charakterze każde finansowanie związane z wytworzeniem aktywa, kiedy aktywo to jest gotowe do użytkowania lub sprzedaży.

Zmiany dotyczące MSR 19 Świadczenia pracownicze - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

Zmiana ta wymaga, aby w przypadku zmian, ograniczeń lub rozliczenia programu określonych świadczeń jednostka:

- przyjmowała aktualne założenia w celu ustalenia kosztów bieżącego zatrudnienia oraz wartości bieżącej zobowiązania z tytułu określonych świadczeń dotyczącego pozostałego okresu,
- ujmowała w wyniku, jako „koszty przeszłego zatrudnienia” lub „zyski lub strat” z tytułu rozliczenia programu, kwoty wynikające z wyceny wartości bieżącej zobowiązania z tytułu określonych świadczeń, przed i po zmianie, przy obecnych założeniach i wartości godziwej aktywów programu na dzień dokonania zmiany, w tym także zmianę nadwyżki nierozpoznanej”.

VIII. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Udziały lub akcje	686 338	689 593	715 161
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	(92 570)	(71 285)	(82 844)
	593 768	618 308	632 317

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – W CENIE NABYCIA	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
CP Retail B. V.	332 439	332 439	290 823
CP Development S. à r. l.	96 344	96 344	96 345
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	81 128	81 128	81 128
CP Management Sp. z o. o.	42 735	42 735	42 735
Hazel Investments Sp. z o. o.	31 244	31 244	31 244
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	36 399	14 685	14 685
Diamante Investments Sp. z o. o.	22 597	22 597	22 597
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	20 873	20 873	20 872
Aspire Investments Sp. z o. o.	3 977	3 977	3 977
Emir 30 Sp. z o. o.	3 046	3 046	3 046
Alferno Investments Sp. z o.o.	7 074	5 003	5 003
Sander Investments Sp. z o. o.	6 678	6 678	6 678
CP Invest S.A.	1 050	1 050	1 050
CP Retail ("SPV 2") Sp. z o.o.	521	5	5
Sporty Department Store Sp. z o.o.	233	-	-
Roryd Investments Sp. z o. o.	-	27 789	-
Marlene Investments Sp. z o. o.	-	-	27 776
Orland Investments Sp. z o. o.	-	-	19 983
Capital Park Raclawicka Sp. z o. o.	-	-	18 372
Marcel Investments Sp. z o. o.	-	-	15 286
Sapia Investments Sp. z o. o.	-	-	5 322
Sagitta Investments Sp. z o. o.	-	-	3 400
Nerida Investments Sp. z o. o.	-	-	117
Zoe Investments Sp. z o. o.	-	-	4 720
Razem	686 338	689 593	715 161

Odpisy aktualizujące wartość udziałów

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – ODPISY AKTUALIZUJĄCE	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	(20 291)	(20 291)	(30 061)
Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.*	(18 828)	-	-
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	(15 493)	(11 999)	(11 999)
CP Management Sp. z o. o.	(14 999)	(12 542)	(9 747)
Diamante Investments Sp. z o. o.	(12 854)	(12 854)	(12 562)
Sander Investments Sp. z o. o.	(5 102)	(5 102)	(4 872)
Alferno Investments Sp. z o. o.	(5 003)	(5 003)	(5 003)
Marlene Investments Sp. z o. o.	-	-	(3 652)
Roryd Investments Sp.z o.o.	-	(3 494)	-
Orland Investments Sp. z o. o.	-	-	(3 148)
Zoe Investments Sp. z o. o.	-	-	(1 800)
Razem	(92 570)	(71 285)	(82 844)

* Przesłanką dokonania odpisu aktualizującego było zwiększenie prawdopodobieństwa zrealizowania się warunków przedwstępnej umowy sprzedaży udziałów, w wyniku której kupujący nabył prawo zakupu udziałów Spółki, do której należy nieruchomość hotelowa położona w Gdańsku.

Odpisy aktualizujące są wynikiem dostosowania do bieżącej sytuacji finansowej oraz uwzględnienia pogorszonych prognoz co do możliwości zrealizowania planów biznesowych przez niektóre spółki zależne.

W wyniku przeprowadzonych na dzień 31 grudnia 2017 r. testów na utratę wartości w spółkach zależnych:

- utworzono odpisy na kwotę 24 779 tys. PLN,
- rozwiązano odpisy na kwotę 3 494 tys. PLN.

Przeprowadzone testy na utratę wartości udziałów określiły wartość użytkową jako wartość odzyskiwalną. Wartość użytkowa skalkulowana została w oparciu o prognozy przepływów środków pieniężnych zawartych w przygotowanych przez Spółkę modelach finansowych obejmujący okres 5 lat od dnia bilansowego.

NOTA 2. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE

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

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

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE PATRON WILANÓW	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Wartość udziałów w cenie nabycia	6 637	6 637	6 637
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(6 637)	(6 637)	(6 637)
Udzielone pożyczki długoterminowe*	33 790	32 375	30 189
Udział w stratach/zyskach	(6 867)	(6 051)	(9 720)
Razem	26 923	26 324	20 469

* Udzielone pożyczki długoterminowe wyceniane są w skorygowanej cenie nabycia.

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

	Grupa Patron Wilanów		
Podstawowe dane finansowe	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa jednostek	96 462	82 312	81 738
Zobowiązania jednostek	117 933	102 137	98 832
Kapitał własny jednostek	(21 471)	(19 825)	(9 787)
Wynik jednostek za okres sprawozdawczy	(816)	(935)	10 879
Udzielone pożyczki	33 790	32 375	30 189

NOTA 3. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Na dzień 31 grudnia 2017 r. pozostałe aktywa finansowe obejmowały pożyczki udzielone jednostce pośrednio spółkontrolowanej SO SPV 50 Sp. z o.o.

Oprocentowanie pożyczek wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę w wysokości 5,05%.

WARTOŚĆ UDZIELONYCH POŻYCZEK JEDNOSTKOM WSPÓŁKONTROLOWANYM	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Oberhausen Sp. z o.o.			-	6 211	5 682
SO SPV 50 Sp. z o.o.	WIBOR 3M + 5,05%	2018-12-31	6 830	6 456	-
Razem			6 830	12 667	5 682

NOTA 4. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓŁKONTROLOWANYM**POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM**

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Hazel Investments Sp. z o. o.	6% - 8% WIBOR 6M + marża	2022	124 689	83 620	114 548
Dakota Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 6M + marża	2022	94 440	107 696	172 674
CP Retail ("SPV2") Sp. z o. o.	8%	2019 - 2020	44 585	-	-
CP Development S. à r. l.	6% - 8,25% WIBOR 6M + marża	2018 - 2020	25 006	23 707	128 725
ArtN Sp. z o.o.	4,35% - 8%	2019 - 2020	16 361	10 095	40 772
CP Retail B. V.	8% WIBOR 3M + marża	2019 - 2020	10 420	31 567	2 164
Diamante Investments Sp. z o. o.	8%	2022	9 451	8 961	8 483
Alferno Investments Sp. z o.o.	8%	2022	7 995	7 978	9 105
Aspire Investments Sp. z o. o.	8%	2019	2 318	2 171	27 230
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	8%	2019	13 176	491	5 316
Oberhausen Sp. z o.o.	8%	2019 - 2020	6 551	-	-
Sporty Department Store Sp. z o. o.	8%	2019	56	-	-
Pozostałe	8%	2019	103	387	3 161
Marlene Investments Sp. z o. o.			-	53	1 364
CP Retail ("SPV1") Sp. z o.o.			-	-	14 555
Orland Investments Sp. z o.o.			-	-	2 532
Sagitta Investments Sp. z o. o.			-	-	2 473
Vera Investments-bis Sp. z o.o.			-	-	4 512
Capital Park Kraków Sp. z o. o.			-	-	1 456
Sapia Investments Sp. z o. o.			-	-	1 330
Razem			355 151	276 726	540 400

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
CP Development S. à r. l.	6% - 8,25% WIBOR 6M + marża	2018	117 735	113 086	-
ArtN Sp. z o.o.	6,5% - 8%	2018	47 370	39 944	-
CP Management Sp. z .o.o.	8%	2018	7 159	-	-
DT - SPV 12 Sp. z o. o.	8%	2018	61	56	-
Hazel Investments Sp. z o. o.			-	44 580	-
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.			-	12 922	-
Marlene Investments Sp. z o. o.			-	1 455	-
CP Retail ("SPV2") Sp. z o.o.			-	34	-
Capital Park Opole Sp. z o. o.			-	11	-
Razem			172 325	212 088	-

Żadna z udzielonych pożyczek nie jest przeterminowana, ani nie nastąpiła utrata jej wartości. Oprocentowanie pożyczek wynosi od 4,35% do 8,25% lub WIBOR 3M/6M powiększony o marżę wahającą się w przedziale od

5,05% do 5,75%. Terminy spłat przypadają w latach 2018-2022. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

NOTA 5. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	27 810	27 416	29 380
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	-	190	19
Razem	27 810	27 606	29 399

NOTA 6. NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Należności handlowe	45	462	353
Należności publiczno-prawne	499	702	306
Pozostałe należności	2 472	7 497	5 287
Razem	3 016	8 661	5 946

Na dzień 31 grudnia 2017 r. należności handlowe dotyczą w całości należności handlowych od jednostek powiązanych.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. pozostałe należności obejmowały głównie należności od jednostek powiązanych z tytułu wynagrodzenia za udzielone poręczenia spłaty kredytów w łącznej kwocie 2 454 tys. PLN.

Należności handlowe - struktura przeterminowania na dzień 31.12.2017

	Razem		Przeterminowanie w dniach			
	Nie przeterminowane	< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	> 360 dni	
Należności handlowe	45	15	5	10	10	5
Należności handlowe	45	15	5	10	10	5

Należności handlowe - struktura przeterminowania na dzień 31.12.2016

	Razem	Nie przeterminowane		Przeterminowanie w dniach		
		< 90 dni		91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	462	104	1	357	-	-
Należności handlowe	462	104	1	357	-	-

Należności handlowe - struktura przeterminowania na dzień 31.12.2015

	Razem	Nie przeterminowane		Przeterminowanie w dniach		
		< 90 dni		91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	353	29	273	51	-	-
Należności handlowe	353	29	273	51	-	-

NOTA 7. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Na dzień 31 grudnia 2017 r. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 17 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 r. – 23 tys. PLN, a na dzień 31 grudnia

2015 r. – 162 tys. PLN) obejmowały koszty Spółki rozliczane w czasie, są to koszty dotyczące polisy ubezpieczeniowej.

NOTA 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Getin Bank	12 379	1 897	1 608
Bank Pekao SA	72 690	21 867	205
PKO BP SA	199	202	223
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	85 268	23 966	2 036
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	22 000	62 200	8 993
Naliczone odsetki od lokat krótkoterminowych o okresie realizacji do 3 m-cy	2	2	2
Inne środki pieniężne:	22 002	62 202	8 995
Razem	107 270	86 168	11 031

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Spółka posiada środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 12 099 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosiły 1 586 tys. PLN.

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania związane są z zabezpieczeniem obsługi długu oraz spłatą raty kapitałowej przypadającej zgodnie z harmonogramem na dzień 31 grudnia 2017 r.

NOTA 9. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień 31 grudnia 2017 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	1 739 443	1,0	1 739 443	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	106 483 550		106 483 550		

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 2017 r., w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 924 836	72,24%	76 924 836	70,41%
Jan Motz	2 849 283	2,68%	5 614 523	5,14%
Marcin Juszczyk	860 882	0,81%	860 882	0,79%
Pozostali	25 848 549	24,27%	25 848 549	23,66%
Razem	106 483 550	100,00%	109 248 790	100,00%

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

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	2010-12-17
Seria B, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	2011-10-13
Seria C, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	2014-02-14
Seria D, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	1 850 802	1,0	1 850 802	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	106 594 909		106 594 909		

W dniu 17 maja 2017 r. Marcin Juszczyk i Jan Motz, wraz z innymi osobami uprawnionymi, skorzystali ze swoich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych i naby-

li, odpowiednio 46 840 i 8 840 akcji serii D, po cenie nominalnej 1 PLN za akcję.

19 lipca 2017 r. akcje serii D zostały zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy. W konsekwencji, kapitał zakładowy Spółki wzrósł z kwoty 106 372 191 PLN do kwoty 106 483 550, w drodze emisji 111 359 akcji zwy-

łych na okaziciela serii D, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez wykonywanie praw z 111 359 warrantów subskrypcyjnych.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 924 836	72,16%	76 924 836	70,33%
Jan Motz	2 894 372	2,72%	5 659 612	5,18%
Marcin Juszczyk	871 472	0,82%	871 472	0,80%
Pozostali	25 904 229	24,30%	25 904 229	23,69%
Razem	106 594 909	100,00%	109 360 149	100,00%

NOTA 10. POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
	Termin spłaty				
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	8%	2019	3 651	4 010	56 997
Capital Park Kraków Sp. z o.o.	8%	2019	1 111	2 814	-
Sander Investments Sp. z o.o.	8%	2019	718	660	-
Elena Investments Sp. z o.o.	8%	2019	579	674	-
Emir 30 Sp. z o.o.			-	159	-
Silverado Investments Sp. z o.o.			-	-	2 501
CP Management Sp. z o. o.			-	-	1 910
Razem			6 059	8 317	61 408

KRÓTKOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
	Termin spłaty				
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	8%	2018	56 540	53 124	-
Silverado Investments Sp. z o.o.	8%	2018	2 763	2 669	-
CP Management Sp. z .o.o.			-	1 910	-
Razem			59 303	57 703	-

Żadna z pożyczek nie jest przeterminowana. Oprocentowanie pożyczek wynosi 8%. Terminy spłat przypadają

w latach 2018-2019. Udzielone pożyczki nie zostały w żaden sposób zabezpieczone.

NOTA 11. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW

KREDYTY BANKOWE	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Kredyt bankowy - Getin Noble Bank	31 188	33 547	42 101
Kredyt bankowy - PKO BP	-	-	4 982
Razem	31 188	33 547	47 082
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytu	-	21 904	39 327
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytu	31 188	11 643	7 755

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

W dniu 2 stycznia 2018 r. spółka Capital Park S.A. spłaciła kapitał w kwocie 2,5 mln EUR. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zadłużenie z tytułu umowy kredytowej z Getin Noble Bank wynosi 5 mln EUR.

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania poniżej roku	31 188	-	7 755
Płatne od 1 roku do 3 lat	-	33 547	39 327
Płatne od 3 do 5 lat	-	-	-
Płatne powyżej 5 lat	-	-	-
Razem	31 188	33 547	47 082

NOTA 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Spółka 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. Na żadnej z wyemitowanych serii obligacji nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

Obligacje serii E notowane na rynku Catalyst

W dniu 18 marca 2015 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 111 145 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 11 115 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 18 marca 2018 r.

Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,3 % i jest wypłacane w cyklach 3-miesięcznych. 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 na okaziciela serii F o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 33 116 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 3 czerwca 2018 r.

Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,3 % i jest wypłacane w cyklach 3-miesięcznych. 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 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 1 884 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 14 sierpnia 2018 r.

Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,3 % i jest wypłacane w cyklach 3-miesięcznych. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania bieżącej działalności inwestycyjnej.

Obligacje serii H notowane na rynku Catalyst

Dnia 22 kwietnia 2016 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 92 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 9 200 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 15 kwietnia 2019 r. Oprocento-

wanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,8 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było pozyskanie finansowania projektu Neptun House w Gdańsku oraz Centrum handlowego ETC w Swarzędzu.

Dnia 3 czerwca 2016 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 58 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obli-

gacji na okaziciela 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 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było pozyskanie finansowania na bieżącą działalność inwestycyjną Grupy.

Obligacje serii J

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

Obligacje serii K notowane na rynku Catalyst

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

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

Obligacje serii M notowane na rynku Catalyst

Dnia 21 grudnia 2017 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 151 250 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii M o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 15 125 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 21 grudnia 2020 r. Opro-

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

Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

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

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

centowanie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2018-2019 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

Obligacje notowane na rynku Catalyst	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii A	-	-	-	-	PLN	6M WIBOR + 5%	splacone
Obligacje serii B	-	34 849	34 490	35 000	PLN	6M WIBOR + 5,5%	splacone
Obligacje serii C	-	19 787	19 523	20 000	PLN	6M WIBOR + 5,3%	splacone
Obligacje serii D	-	53 345	52 816	53 886	PLN	3M WIBOR + 4,3%	splacone
Obligacje serii E	11 095	10 989	10 894	11 115	PLN	3M WIBOR + 4,3%	marzec 2018
Obligacje serii F	32 872	32 302	31 793	33 115	PLN	3M WIBOR + 4,3%	czerwiec 2018
Obligacje serii G	1 868	1 847	1 827	1 884	PLN	3M WIBOR + 4,3%	sierpień 2018
Obligacje serii H,I	14 934	14 317	-	15 000	PLN	3M WIBOR + 4,8%	kwiecień 2019
Obligacje serii J	8 152	-	-	2 000	EUR	Stałe 3,75%	marzec 2020
Obligacje serii K,L	87 534	-	-	21 375	EUR	Stałe 4,1%	kwiecień 2020
Obligacje serii M	61 855	-	-	15 125	EUR	Stałe 4,1%	grudzień 2020
Odsetki naliczone	1 009	977	771	-	-	---	2018
Razem	219 319	168 413	152 114				
Obligacje długoterminowe	165 716	55 374	142 828				
Obligacje krótkoterminowe	53 603	113 039	9 286				

NOTA 13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Wobec jednostek powiązanych	21	409	18
Wobec jednostek pozostałych	240	52	2
Razem	261	461	20

Zobowiązania handlowe - struktura przeterminowania:

31.12.2017	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	21	5	16	-	-	-
Wobec jednostek pozostałych	240	217	23	(1)	1	-
	261	222	39	(1)	1	-

31.12.2016	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	68	60	8	-	-	-
Wobec jednostek pozostałych	393	389	15	5	(16)	-
	461	449	23	5	(16)	-

31.12.2015	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	18	17	1	-	-	-
Wobec jednostek pozostałych	2	2	-	-	-	-
	20	19	1	-	-	-

NOTA 14. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	20 759	22 518	18 293
Pozostałe rezerwy	1 263	425	1 022
Zobowiązania z tytułu poręczeń	26	549	412
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	72	80	105
Zobowiązania publicznoprawne	16	268	18
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	1	-
	22 136	23 841	19 850
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	20 759	22 518	18 293
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	1 377	1 323	1 557

Pozostałe rezerwy na 31.12.2017 r. obejmują głównie rezerwy na premie dla członków zarządu w kwocie

1.247 tys. PLN, odpowiednio na 31.12.2016 r. rezerwy na premie dla członków zarządu wynosiły 425 tys. PLN.

NOTA 15. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
STRATA/ ZYSK BRUTTO	(24 532)	14 599	(8 731)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	46 108	22 741	38 495
Odsetki naliczone	15 010	6 440	3 875
Ujemne różnice kursowe	490	1 375	-
Niepodatkowa wartość sprzedanych udziałów	-	19 643	-
Rezerwy na koszty	1 331	505	1 127
Wycena programu motywacyjnego	765	1 389	2 580
Odpisy aktualizujące wartość udziałów, pożyczek	27 360	(6 611)	30 641
Udział w zysku jednostek współkontrolowanych	816	-	-
Inne	336	-	272
Koszty zwiększające koszty uzyskania przychodów	491	1 127	1 449
Rozwiązane rezerwy na koszty	491	1 127	509
Koszty emisji obligacji	-	-	940
Przychody niepodlegające opodatkowaniu	10 537	26 721	44 769
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych	6 680	23 572	36 799
Udział w stracie jednostek współkontrolowanych	-	3 669	6 962
Wycena kredytów i obligacji wg zamortyzowanego kosztu	520	(960)	970
Dodatnie różnice kursowe	2 959	440	38
Inne	378	-	-
Dochód do opodatkowania	10 549	9 492	(16 454)
Wykorzystanie stat z lat ubiegłych	10 549	9 492	-
Podatek dochodowy wykazany w Sprawozdaniu z Zysków i Strat	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Bieżący podatek dochodowy	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy	2 153	(6 189)	(1 073)
Obciążenie podatkowe wykazane w sprawozdaniu z zysków i strat	2 153	(6 189)	(1 073)
Podatek dochodowy wykazany w Sprawozdaniu z Zysków i Strat	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Zysk przed opodatkowaniem	(24 532)	14 599	(8 731)
Podatek dochodowy	2 153	(6 189)	(1 073)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	8,78%	42,39%	12,29%
Straty podatkowe z lat ubiegłych możliwe do odliczenia	Ogółem	Do wykorzystania w latach:	
2013 r.	12 125	2018	
2014 r.	5 506	2018-2019	
2015 r.	16 453	2018-2020	
2016 r.	-	-	
2017 r.	-	-	
Razem	34 084	-	

Aktywa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2017	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2016
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	6 475	-	-	2 005	8 480
Niezapłacone odsetki	3 041	414	-	-	2 627
Ujemne różnice kursowe z wyceny	277	19	-	-	258
Odpis aktualizujący wartość udziałów	17 588	1 633	-	-	15 955
Pozostałe	429	429	96	-	96
Razem	27 810	2 495	96	2 005	27 416
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2017	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2016
Nieotrzymane odsetki	19 828	-	-	2 567	22 395
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	465	342	-	-	123
Pozostałe	466	466	-	-	-
Razem	20 759	808	-	2 567	22 518

Aktywa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2016	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2015
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	8 480	-	-	1 804	10 284
Niezapłacone odsetki	2 627	747	-	-	1 880
Ujemne różnice kursowe z wyceny	258	258	-	-	-
Odpis aktualizujący wartość udziałów	15 955	-	1 047	-	17 002
Pozostałe	96	96	214	-	214
Razem	27 416	1 101	1 261	1 804	29 380
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2016	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2015
Nieotrzymane odsetki	22 395	4 105	-	-	18 290
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	123	120	-	-	3
Pozostałe	-	-	-	-	-
Razem	22 518	4 225	-	-	18 293

NOTA 16. ZYSKI/STRATY ZE ZBYCIA UDZIAŁÓW

ZYSKI/STRATY ZE SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Przychody ze sprzedaży udziałów, w tym:	-	10 046	-
Sapia Investments Sp. z o.o.	-	1 351	-
Sapia Investments Sp. z o.o. Sp. kom.	-	4 564	-
Zoe Investments Sp. z o. o.	-	4 131	-
Koszt własny sprzedanych udziałów, w tym:	-	(10 611)	-
Sapia Investments Sp. z o.o.	-	(5 573)	-
Sapia Investments Sp. z o.o. Sp. kom.	-	(1 100)	-
Zoe Investments Sp. z o. o.	-	(3 938)	-
Roryd Investments Sp. z o.o.	-	-	-
Razem	-	(565)	-

NOTA 17. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM

KOSZTY OPERACYJNE PREZENTOWANE W WERSJI PORÓWNAWCZEJ	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Amortyzacja	15	5	4
Zużycie materiałów i energii	46	131	5
Usługi obce	1 966	1 552	1 735
Podatki i opłaty	361	72	400
Świadczenia pracownicze	733	575	611
Wycena programu motywacyjnego	1 718	3 022	3 656
Pozostałe koszty	527	280	564
Razem	5 366	5 637	6 975

NOTA 18. PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Odsetki od udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych	23 380	36 002	36 803
Odsetki od lokat i depozytów	460	149	866
Razem	23 840	36 151	37 669

NOTA 19. KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Odsetki od kredytów	631	2 615	1 331
Odsetki od obligacji	11 724	10 805	8 396
Odsetki od pożyczek, obligacji wewnątrzgrupowych	3 737	3 817	3 898
Pozostałe odsetki	2	7	7
Razem	16 094	17 244	13 632

NOTA 20. POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE

POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych wewnątrzgrupowych	-	55	9
Nadwyżka innych dodatnich różnic kursowych	2 847	-	43
Przychody z tytułu poręczeń	623	1 883	-
Pozostałe przychody finansowe	-	3 097	-
Razem	3 470	5 035	52

NOTA 21. POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE

POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Koszty związane z emisją obligacji	1 755	1 385	2 229
Koszty związane z kredytem	93	364	138
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych wewnątrzgrupowych	466	-	-
Nadwyżka innych ujemnych różnic kursowych	-	1 432	-
Pozostałe	107	183	3
Razem	2 421	3 364	2 370

NOTA 22. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

cy 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 PRZYPADAJĄCY NA AKCJĘ	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Wyliczenie zysku/straty na jedną akcję - założenia			
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	(22 379)	8 410	(9 804)
Zysk/strata na działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	(22 379)	8 410	(9 804)
Efekt rozwodnienia	-	-	-
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	(22 379)	8 410	(9 804)
Liczba wyemitowanych akcji	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	106 411	105 629	105 246
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	950	745	1 440
- opcje na akcje	1 135	886	1 740
- obligacje zamienne na akcje			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	107 361	106 374	106 685
Strata (zysk) netto na jedną akcję (w zł)			
Podstawowy za okres obrotowy	(0,21)	0,08	(0,09)
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,21)	0,08	(0,09)

Cała osiągnięta strata dotyczy działalności kontynuowanej.

NOTA 23. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2017	31.12.2016
Środki pieniężne w bilansie	107 270	86 168
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	107 270	86 168
WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2017	31.12.2016
Amortyzacja:	15	5
amortyzacja wartości niematerialnych	15	5
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	(10 782)	(24 070)
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	(22 479)	(37 884)
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek jednostkom spółkontrolowanym	(863)	(1 403)
odsetki naliczone od zaciągniętych pożyczek	1 811	-
odsetki naliczone od kredytów	724	3 520
odsetki naliczone od obligacji	10 025	11 697
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	816	1 150
wartość netto sprzedanych udziałów	-	4 819
udział w zysku/stracie jednostek spółkontrolowanych	816	(3 669)
		-
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	(199)	2 351
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(199)	441
korekta z tytułu kompensaty dopłat i zobowiązań	-	1 910
Na wartość pozycji "wycena programu akcji pracowniczych" składają się:	765	2 941
zmiana stanu kapitału zakładowego	-	854
zmiana stanu kapitału z wyceny programu motywacyjnego	765	1 917
zmiana stanu kapitału rezerwego z emisji akcji niezarejestrowanych	-	170
POZYCJE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Dłużne papiery wartościowe na dzień 1 stycznia 2017 r.		168 413
- Emisja dłużnych papierów wartościowych		162 395
- Wykup dłużnych papierów wartościowych		(108 886)
- Odsetki zapłacone od dłużnych papierów wartościowych		(10 812)
- Odsetki naliczone od dłużnych papierów wartościowych		10 024
- Niezrealizowane różnice kursowe		(1 815)
Dłużne papiery wartościowe na dzień 31 grudnia 2017 r.		219 319
Pożyczki od podmiotów powiązanych na dzień 1 stycznia 2017 r.		66 020
- Spłaty pożyczek od podmiotów powiązanych		(789)
- Odsetki zapłacone od pożyczek od podmiotów powiązanych		(26)
- Odpisy aktualizujące		(1 654)
- Odsetki naliczone od pożyczek od podmiotów powiązanych		1 811
Pożyczki od podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia 2017 r.		65 362
Kredyty bankowe na dzień 1 stycznia 2017 r.		33 547
- Odsetki zapłacone od kredytów bankowych		(1 185)
- Odsetki naliczone od kredytów bankowych		724
- Niezrealizowane różnice kursowe		(1 898)
Kredyty bankowe na dzień 31 grudnia 2017 r.		31 188

NOTA 24. POLITYKA DYWIDENDY

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

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

NOTA 25. INSTRUMENTY FINANSOWE

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą kredyty bankowe, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania handlowe. Dzięki kredytom bankowym oraz pożyczkom Spółka pozyskuje środki na finansowanie swojej bieżącej działalności. Spółka posiada aktywa finansowe, takie jak należności handlowe, udzielone pożyczki, gotówka oraz depozyty krótkoterminowe.

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

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

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa			Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe	Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015		
Należności i pożyczki	530 491	497 474	572 535	530 491	Należności i pożyczki
- należności handlowe	45	463	353	45	
- pozostałe należności	2 971	8 198	5 593	2 971	
- udzielone pożyczki w skorygowanej cenie nabycia	527 475	488 813	566 589	527 475	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	107 270	86 168	11 031	107 270	Należności i pożyczki

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa			Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	
Pozostałe zobowiązania finansowe w skorygowanej cenie nabycia, w tym:	315 869	267 980	202 801	Pozostałe zobowiązania finansowe
- Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg zmiennej stopy procentowej	92 228	201 960	199 196	
- Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg stałej stopy procentowej	223 641	66 020	-	
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	307	1 784	1 577	Pozostałe zobowiązania finansowe
- zobowiązania handlowe	261	461	20	
- pozostałe zobowiązania	46	1 323	1 557	

Przychody, zyski z tytułu instrumentów finansowych

AKTYWA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Należności i pożyczki	23 380	101 118	34 788
- należności handlowe	-	-	-
- pozostałe należności	-	-	-
- udzielone pożyczki w skorygowanej cenie nabycia	23 380	101 118	34 788

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Pozostałe zobowiązania finansowe w skorygowanej cenie nabycia, w tym:	3 741	14 153	4 591
- Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg zmiennej stopy procentowej	1 898	1 459	885
- Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg stałej stopy procentowej	1 843	12 694	3 706
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-
- zobowiązania handlowe	-	-	-
- pozostałe zobowiązania	-	-	-

Koszty, straty z tytułu instrumentów finansowych

AKTYWA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Należności i pożyczki	466	34 788	18 610
- należności handlowe	-	-	-
- pozostałe należności	-	-	-
- udzielone pożyczki w skorygowanej cenie nabycia	466	34 788	18 610

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Pozostałe zobowiązania finansowe w skorygowanej cenie nabycia, w tym:	16 586	4 591	4 967
- Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg zmiennej stopy procentowej	9 759	885	892
- Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg stałej stopy procentowej	6 827	3 706	4 075
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	-	-	-
- zobowiązania handlowe	-	-	-
- pozostałe zobowiązania	-	-	-

NOTA 26. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

CZynniki ryzyka finansowego

RODZAJ ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW NARAŻONYCH NA RYZYKO RYNKOWE	31.12.2017		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Zobowiązania finansowe	315 869	189 467	77 213
Pożyczki i należności	530 491	25 757	54 941

RODZAJ ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW NARAŻONYCH NA RYZYKO RYNKOWE	31.12.2016		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Zobowiązania finansowe	267 980	33 547	267 980
Pożyczki i należności	510 142	9 815	102 653

RODZAJ ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW NARAŻONYCH NA RYZYKO RYNKOWE	31.12.2015		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Zobowiązania finansowe	252 849	39 327	252 849
Pożyczki i należności	566 588	-	566 588

Ryzyko zmiany stóp procentowych

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

poziom ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowy Spółki.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r. na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami):

	12 miesięcy 2017		12 miesięcy 2016		12 miesięcy 2015	
	Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny		Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny		Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	
	przy wzroście stóp procentowych o 1 p.p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p.p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p.p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p.p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p.p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p.p.
Zobowiązania finansowe	(772)	772	(2 680)	2 680	(2 528)	2 528
Pożyczki i należności	549	(549)	4 975	(4 975)	5 666	(5 666)
Razem	(223)	223	2 295	(2 295)	3 138	(3 138)

Jeżeli, na dzień 31 grudnia 2017 r. oprocentowanie kredytów i pożyczek oraz papierów dłużnych, wyrażonych w PLN wynosiłaby w skali roku 1 punkt procentowy powyżej/poniżej obecnego poziomu przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy za rok obrotowy oraz kapitały Spółki na 31 grudnia 2017 r. byłyby o 223 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2016 r.

odpowiednio 2 295 tys. PLN, a na dzień 31 grudnia 2015 r. odpowiednio 3 138 tys. PLN) powyżej/poniżej obecnego poziomu, głównie w wyniku wyższych/niejszych przychodów odsetkowych od pożyczek i kosztów odsetkowych od kredytu i obligacji o zmiennym oprocentowaniu.

Ryzyko zmiany kursu walut

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto oraz kapitału własnego (w związku ze zmianą wartości godziwej zobowiązań finansowych)

oraz kapitału własnego Spółki na możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników:

	12 miesięcy 2017		12 miesięcy 2016		12 miesięcy 2015	
	Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny		Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny		Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	
	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.
Zobowiązania finansowe	(1 895)	1 895	(335)	335	(393)	393

do kalkulacji zastosowano kursy: bilansowy 31 grudnia 2017 równy 4,1709 oraz powiększony o 1 p.p. tj. 4,2126

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

o 1.895 tys. PLN, głównie w rezultacie ujemnych/dodatnich różnic kursowych z przeliczenia wyrażonych w walucie EUR zobowiązań finansowych.

RYZYKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach, udzielonych pożyczek oraz niezrealizowanych należności.

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

Struktura przeterminowania należności na dzień 31 grudnia 2017 r., 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. przedstawia się następująco:

31.12.2017	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	45	15	6	10	9	5
Pozostałe należności	2 472	18	-	-	-	2 454
	2 517	33	6	10	9	2 459

31.12.2016	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	463	100	5	4	90	263
Pozostałe należności	8 198	8 198	-	-	-	-
	8 661	8 299	5	4	90	263

31.12.2015	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	353	29	273	51	-	-
Pozostałe należności	5 593	5 593	-	-	-	-
	5 946	5 620	273	51	-	-

RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku, 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku wg zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

31.12.2017	Razem	< 12 miesięcy	Od 1-3	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty	31 188	31 188	-	-	-
Oprocentowane pożyczki	65 362	59 303	6 058	-	-
Wyemitowane obligacje	219 319	53 603	165 716	-	-
	315 869	144 094	171 775	-	-

31.12.2016	Razem	< 12 miesięcy	Od 1-3	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty	33 547	11 643	21 904	-	-
Oprocentowane pożyczki	66 020	57 703	8 317	-	-
Wyemitowane obligacje	168 412	113 039	55 374	-	-
	267 979	182 384	85 595	-	-

31.12.2015	Razem	< 12 miesięcy	Od 1-3	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty	47 082	7 755	39 327	-	-
Oprocentowane pożyczki	61 408	-	61 408	-	-
Wyemitowane obligacje	152 114	9 286	142 828	-	-
	260 604	17 041	243 563	-	-

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

NOTA 27. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Oprocentowane dłużne papiery wartościowe, kredyty i pożyczki	315 869	267 980	260 604
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(107 270)	(86 168)	(11 031)
Zadłużenie netto	208 599	181 812	249 573
Kapitał razem	954 844	976 301	964 949
Kapitał i zadłużenie netto	1 163 443	1 158 112	1 214 522
Wskaźnik zadłużenia netto	17,9%	15,7%	20,5%

NOTA 28. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Jednostki zależne	Należności od podmiotów powiązanych			Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
CP MANAGEMENT	15	451	291	5	2 311	17
ARTN	6	(1)	62	26	312	-
CP RACŁAWICKA	1	1	-	-	1	-
DAKOTA	-	1 964	-	-	1	-
DIAMANTE	2 462	2 637	-	-	56	-
EMIR 30	1	-	-	16	6	1
HAZEL	10	2 901	-	-	-	-
SAGITTA	2	-	-	-	-	-
SANDER	-	6	-	-	-	-
MARLENE	1	-	-	1	129	-

Jednostki zależne	Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym			Pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych		
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
CP DEVELOPMENT	142 741	136 791	128 725	-	-	-
CP MANAGEMENT	7 159	-	-	-	-	1 910
ALFERNO	7 995	7 978	9 105	-	-	-
CP GDAŃSK	13 176	13 414	5 316	-	-	-
ELENA	-	29	1 704	579	674	-
SANDER	-	-	284	718	679	-
ARTN	63 730	50 039	40 772	-	-	-
ASPIRE	2 318	2 171	27 230	-	-	-
CP KRAKÓW	-	-	1 456	1 111	2 814	-
CP OPOLE	-	11	10	-	-	-
CP RACŁAWICKA	-	-	580	-	-	-
CP RETAIL B.V.	10 420	31 567	2 164	-	-	-
CP RETAIL ("SPV1")	-	-	14 555	-	-	-
CP RETAIL ("SPV2")	44 585	118	62	-	-	-
DAKOTA	94 440	107 696	172 674	-	-	-
DIAMANTE	9 451	8 961	8 483	-	-	-
DT SPV-12	164	88	52	-	-	-
EMIR 30	-	-	-	-	159	-
HAZEL	124 689	128 200	114 548	-	-	-
MARCEL	-	-	313	-	-	-
MARLENE	-	1 508	1 364	-	-	-
OBERHAUSEN	6 551	6 210	5 584	-	-	-
ORLAND	-	-	2 532	-	-	-
PATRON WILANOW	29 790	32 375	30 189	-	-	-
RORYD	-	31	-	-	-	-
SAGITTA	-	-	2 472	-	-	-
SAPIA	-	-	1 330	-	-	-
SILVERADO	-	-	-	2 764	2 669	2 501
SPORTY DEPARTMENT STORE	56	219	154	-	-	-
VERA BIS	-	-	4 512	60 190	57 133	56 997

Jednostki zależne	Przychody operacyjne od podmiotów powiązanych			Koszty operacyjne od podmiotów powiązanych		
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
CP MANAGEMENT	172	172	254	444	424	81
ALFERNO	-	-	-	7	-	-
SANDER	5	6	6	-	1	6
ARTN	6	6	58	6	6	6
ASPIRE	-	-	1	-	-	-
CP PROPERTY SPV 1	-	-	-	-	-	-
CP RACŁAWICKA	6	6	6	6	6	6
CP RETAIL ("SPV1")	-	-	50	-	-	-
DAKOTA	5	6	7	5	6	6
DIAMANTE	5	6	6	-	1	6
EMIR 30	6	6	6	6	7	7
HAZEL	5	6	9	-	3	6
MARCEL	-	-	5	-	-	-
MARLENE	6	6	6	6	7	6

OBERHAUSEN	-	-	1	-	-	-
SAGITTA	5	6	6	5	6	6
SAPIA	-	1	3	-	-	6
SAPIA SK	-	2	3	-	2	-

Jednostki zależne	Przychody z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych			Koszty z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych		
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
CP DEVELOPMENT	5 972	7 898	9 504	-	-	-
CP MANAGEMENT	373	-	-	-	-	-
ALFERNO	309	858	802	-	-	-
CP GDAŃSK	-	579	321	738	-	-
ELENA	-	86	109	35	13	19
SANDER	-	-	68	39	29	-
ARTN	2 828	2 119	93	106	53	106
ASPIRE	147	1 136	2 013	-	-	-
CP KRAKÓW	82	20	89	282	183	-
CP OPOLE	1	1	-	-	-	-
CP RACŁAWICKA	-	108	30	-	-	-
CP RETAIL B.V.	1 544	1 047	63	-	-	-
CP RETAIL ("SPV1")	-	724	-	-	-	-
CP RETAIL ("SPV2")	961	7	2	-	-	-
DAKOTA	7 581	14 877	11 685	-	-	-
DIAMANTE	120	1 426	1 228	-	-	-
DT SPV-12	6	6	2	-	-	-
EMIR 30	-	-	-	21	10	-
HAZEL	3 397	9 054	8 243	-	-	-
MARCEL	-	17	13	-	-	-
MAKAI	-	-	82	-	-	-
MARLENE	33	94	-	-	22	44
NERIDA	-	12	-	-	-	-
ORLAND	-	142	190	-	-	-
PATRON WILANOW	866	1 403	1 380	-	-	-
RORYD	1	1	-	-	-	-
SAGITTA	-	1 053	72	-	-	-
SAPIA	-	22	76	-	-	-
SILVERADO	-	-	303	155	168	168
SPORTY DEPARTMENT STORE	14	16	4	-	-	-
VERA BIS	-	212	433	3 187	-	3 561
ZOE	-	13	-	-	-	9
OBERHAUSEN	126	730	-	-	-	-
SO SPV 50	373	9	-	-	-	-

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy Capital Park S.A. a jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy Capital Park S.A. a jednostkami powiązаныmi osobowo.

NOTA 29. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z UMÓW O PRACĘ	2017	2016	2015
Zarząd	3	3	4
Kluczowi Menedżerowie	7	-	-
Razem	10	3	4

NOTA 30. WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH

WYNAGRODZENIE BRUTTO	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Zarząd	188	895	1 322
Rada Nadzorcza	360	360	360
Razem	548	1 255	1 682

Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Członka Zarządu w 2017 roku pobierali poniżsi członkowie:

- Jan Motz 101 tys. PLN
- Marcin Juszczyk 56 tys. PLN
- Kinga Nowakowska 31 tys. PLN

Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w 2017 roku pobierali poniżsi członkowie:

- Frankowska Anna 120 tys. PLN
- Ishikawa Katarzyna 120 tys. PLN
- Kseń Jacek 120 tys. PLN

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

PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU

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

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

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego:

- W ramach Programu Motywacyjnego Spółka może wyemitować nie więcej niż 7 218 738 imiennych warrantów subskrypcyjnych uprawniających łącznie do objęcia 7 218 738 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki po cenie emisyjnej wynoszącej 1,00 PLN.

- Warranty subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne.
- Ilość warrantów przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału zależy od następujących kryteriów ekonomicznych: wzrost wartości aktywów netto oraz wzrost ceny akcji, co zapewnia zrównanie interesów kadry zarządzającej oraz akcjonariuszy Capital Park S.A.
- Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osobom Uprawnionym zostały przydzielone warrant w ramach serii A-I.
- Warranty subskrypcyjne serii A-G zostały objęte wyłącznie przez Pierwotne Osoby Uprawnione, warrant serii I zostały objęte przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione, natomiast warrant subskrypcyjne kolejnych serii J-M mogą być obejmowane przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione.
- Daty przydziału warrantów serii A-I zaprezentowane zostały w tabeli poniżej, natomiast daty przydziału kolejnych serii J-M przypadają nie później niż dwa miesiące po opublikowaniu rocznego lub półrocznego

go sprawozdania finansowego, które będą podlegały badaniu lub przeglądom przez biegłego rewidenta.

- Dаты wykonania praw z warrantów serii A-E zaprezentowane zostały w tabeli poniżej. Możliwość wykonania praw z warrantów serii F-G wygaśnie dnia 31 grudnia 2019 r. natomiast warrantów serii H-M wygaśnie 30 czerwca 2021 r.
- Pan Michał Kościłacz pomimo nie pełnienia funkcji Członka Zarządu, posiada prawo do objęcia w przyszłości akcji serii D w wykonaniu praw z warrantów serii E-G.

Pan Jerzy Kowalski pomimo nie pełnienia funkcji Członka Zarządu, posiada prawo do objęcia akcji serii D w wykonaniu praw z warrantów serii E, z którego to prawa skorzystał w dniu 28 grudnia 2018 r.

- Zgodnie z uchwałą NWZA z dnia 21 marca 2017 r. zostały wyemitowane w dniach 17 maja 2017 r. oraz 15 maja 2017 r. Warranty serii F oraz Warranty serii G na rzecz Pani Kingi Nowakowskiej, z datą wydania przypadającą dla Warrantów serii F w dniu 31 maja 2016 r. dla Warrantów serii G w dniu 29 września 2016 r.

WARRANTY PRZYDZIELONE I ZREALIZOWANE

Seria	Data przydziału warrantów	Data wykonania prawa z warrantów	Jan Motz	Jerzy Kowalski	Marcin Juszczyk	Michał Kościłacz	Kinga Nowakowska	Wtórne Osoby Uprawnione
A	03.01.2014	14.01.2015	-	-	302 012	302 012	-	-
B	31.05.2014	01.06.2016	-	-	426 841	426 841	-	-
C	29.09.2014	30.09.2016	-	-	85 189	85 189	-	-
D	24.04.2015	24.04.2017	8 840	8 839	46 840	46 840	-	-
E	25.12.2015	28.12.2017*	45 089	45 090	10 590	10 590	-	-
F	31.05.2016	-	45 089	-	10 590	10 590	45 089	-
G	29.09.2016	-	127 874	-	30 034	30 034	127 874	-
H	17.05.2017	-	141 918	-	94 612	-	94 612	141 918
I	21.11.2017	-	37 056	-	24 704	-	24 704	37 055

*04.01.2018 – Marcin Juszczyk, 12.01.2018 – Jan Motz, 05.02.2018 – Michał Kościłacz

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

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

Zgodnie z aktualizacją wyceny programu motywacyjnego dokonaną na dzień 31 grudnia 2017 r. założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 3 053 751 warrantów.

Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 14 091 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień 31 grudnia 2017 wyniosło 10 040 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono różnicę pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień 31 grudnia 2017 r. a 31 grudnia 2016 r. co przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Koszty/korekta kosztów z tytułu wyceny programu	805	1 917	2 581
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	913	1 105	1 075
Razem	1 718	3 022	3 656

NOTA 31. WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

W dniu 20 czerwca 2017 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 2017 r. oraz badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2017 r.

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY	2017	2016	2015
Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania CP S.A. i skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej CP	120	110	105
Przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania półrocznego Grupy Kapitałowej CP	65	69	64
Razem	185	179	169

NOTA 32. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Spółka posiada następujące zobowiązania warunkowe:

poręczyciel	korzystający	Rodzaj zabezpieczenia	zapadalność
Capital Park SA	Hazel Investments Sp. z o.o.	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. W dniu 13 lipca 2017 r. kredyt udzielony przez PKO BP SA został zrefinansowany kredytem udzielonym przez konsorcjum banków BGŻ BNP Paribas SA oraz ING Bank Śląski SA, w związku z czym poręczenie spłaty wygasło.
Capital Park SA	Alferno Investments Sp. z o.o.	poręczenie spłaty kredytu inwestycyjnego I VAT	Poręczenie obowiązuje do momentu przeprowadzenia przez spółkę przez 6 kolejnych miesięcy czynszów od najemców w minimalnej kwocie 190 tys. PLN miesięcznie. Pierwszy miesiąc do spełnienia warunku to wrzesień 2018 r.

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 zatwierdzo-

nego 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.

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

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 22 sierpnia 2011 r. z późn. zm. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 14.500 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2018 r. Do dnia 31 grudnia 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 12.235,4 tys. PLN,
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 25 stycznia 2017 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 1.500 tys. PLN w okresie do dnia 24 stycznia 2020 r. Do dnia 31 grudnia 2017 r. spółka Capital Park S.A. nie wypłaciła żadnych środków tytułem tej pożyczki,
- Na mocy umowy z dnia 6 kwietnia 2011 z późn. zm. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Patron Wilanow s.à r.l.

wypłacanej w transzach do maksymalnej kwoty 21.300 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2018 r. Do dnia 31 grudnia 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 21.257,7 tys. PLN,

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 25 lutego 2013 r. z późn. zm. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej CP Development s.à r.l. do maksymalnej kwoty 72.000 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2018 r. Do dnia 31 grudnia 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 71.538 tys. PLN,
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 25 lipca 2013 r. z późn. zm. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Dakota Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 19.000 tys. PLN w okresie do dnia 23 września 2022 r. Do dnia 31 grudnia 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 15.979,6 tys. PLN,

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 19 sierpnia 2015 r. z późn. zm. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Dakota Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 6.500 tys. PLN w okresie do dnia 23 września 2022 r. Do dnia 31 grudnia 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 500 tys. PLN,
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 4 kwietnia 2017 r. z późn. zm. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Dakota Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 37.000 tys. PLN w okresie do dnia 23 września 2022 r. Do dnia 31 grudnia 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 23.200 tys. PLN,
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 2 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej ArtN Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 4.500 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2019 r. z możliwością automatycznego wydłużenia terminu o kolejne 12 miesięcy. Do dnia 31 grudnia 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 3.150 tys. PLN,
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 8 września 2017 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej ArtN Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 3.000 tys. PLN w okresie do dnia 30 września 2020 r. z możliwością automatycznego wydłużenia terminu o kolejne 12 miesięcy. Do dnia 31 grudnia 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 1.500 tys. PLN,
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 27 grudnia 2017 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej ArtN Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 15.650 tys. EUR w okresie do dnia 31 grudnia 2020 r. z możliwością automatycznego wydłużenia terminu o kolejne 12 miesięcy. Do dnia 31 grudnia 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 1.385 tys. EUR,
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 22 sierpnia 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Diamante Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 10.700 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2022 r. Do dnia 31 grudnia 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 7.835,6 tys. PLN,
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 27 lipca 2015 r. z późn. zm. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Hazel Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 7.300 tys. PLN w okresie do dnia 1 lipca 2022 r. z możliwością automatycznego wydłużenia terminu o kolejne 12 miesięcy. Do dnia 31 grudnia 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 5.950 tys. PLN,
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 29 stycznia 2016 r. z późn. zm. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Hazel Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 3.000 tys. PLN w okresie do dnia 1 lipca 2022 r. z możliwością automatycznego wydłużenia terminu o 12 miesięcy. Do dnia 31 grudnia 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 2.100 tys. PLN,
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 5 lutego 2016 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Sporty Department Store Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 200 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2018 r. z możliwością automatycznego wydłużenia terminu o 12 miesięcy. Do dnia 31 grudnia 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 50 tys. PLN,
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 5 lutego 2016 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej CP Retail SPV2 Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 100 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2018 r. z możliwością automatycznego wydłużenia terminu o 12 miesięcy. Do dnia 31 grudnia 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 20 tys. PLN,
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 11 września 2017 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Alferno Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 3.000 tys. PLN w okresie do dnia 30 września 2022 r. z możliwością automatycznego wydłużenia terminu o 12 miesięcy. Do dnia 31 grudnia 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 1.500 tys. PLN.

NOTA 33. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

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

zależnych. Na dzień 31 grudnia 2017 r. szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela.

Zastawca	Dłużnik	Liczba udziałów objętych zastawem	Wartość nominalna udziału	Wysokość kapitału zakładowego objętego przez wspólników	Wysokość kapitału zakładowego obciążonego zastawem
Capital Park S.A.	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	7 000	500 PLN	3 500 000 PLN	3 500 000 PLN
	Diamante Investments Sp. z o.o.	13 000	500 PLN	6 500 000 PLN	6 500 000 PLN
	Sander Investments Sp. z o.o.	100	500 PLN	350 000 PLN	50 000 PLN
	Alferno Investments Sp. z o.o.	200	500 PLN	100 000 PLN	100 000 PLN
	Hazel Investments Sp. z o.o.	4 617	500 PLN	2 308 500 PLN	2 308 500 PLN

NOTA 34. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU*Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki*

W dniu 28 lutego 2018 r. Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego Spółki z kwoty 106 483 550 zł do kwoty 106 594 909 zł w związku z wydaniem 111 359 akcji na okaziciela serii D w

ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku wykonania praw z 111 359 warrantów subskrypcyjnych serii E.

Spłata raty kapitału kredytu Getin Noble Bank

W dniu 2 stycznia 2018 r. spółka Capital Park S.A. spłaciła kapitał w kwocie 2,5 mln EUR. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego zadłużenie z

tytułu umowy kredytowej z Getin Noble Bank wynosi 5 mln EUR.

Połączenie spółek zależnych

W dniu 31 stycznia 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki CP Management Sp. z o.o. z dnia 22 grudnia 2017 r. nastąpiło połączenie spółek zależnych: DT-SPV 12 Sp. z o.o., Capital Park

Opole Sp. z o.o., Silverado Investments Sp. z o.o., Vera Investments - Bis Sp. z o.o., Elena Investments Sp. z o.o., Cp Invest S.A. ze spółką CP Management Sp. z o.o.

Wykup obligacji serii E

W dniu 19 marca 2018 r. Spółka terminowo wykupiła obligacje serii E w kwocie 11 115 tys PLN.

Warszawa, dnia 23 marca 2018 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Elżbieta Warszawska

Zastępca Głównej Księgowej

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu
