

2013

R A P O R T P Ó Ł R O C Z N Y
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

SPIS TREŚCI

1.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	3
2.	WYBRANE DANE FINANSOWE	5
3.	ŚRODROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE	6
4.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU	46
5.	RAPORT BIEGŁEGO REWIDENTA Z PRZEGLĄDU	71

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

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

Warszawa, dnia 24.09.2013 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Jerzy Kowalski
Wiceprezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Michał Kościacz
Członek Zarządu

**Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A.
w sprawie podmiotu uprawnionego do przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego
sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej**

Niniejszym Zarząd CAPITAL PARK S.A. oświadcza, iż podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, oraz biegły rewident dokonujący przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK, spełnili warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami zawodowymi.

Warszawa, dnia 24.09.2013 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Jerzy Kowalski
Wiceprezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Michał Kościacz
Członek Zarządu

WYBRANE DANE FINANSOWE

	30.06.2013		31.12.2012	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 432 697	330 938	1 344 794	328 945
Nieruchomości inwestycyjne	1 283 156	296 396	1 168 740	285 881
Zapasy	69 903	16 147	72 989	17 854
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38 765	8 954	65 767	16 087
Kapitał własny	786 220	181 609	739 289	180 835
Kapitał akcyjny	74 559	17 222	74 559	18 238
Pożyczki od podmiotów powiązanych	90 481	20 900	86 671	21 200
Zobowiązania długoterminowe	410 677	94 862	366 033	89 534
Zobowiązania krótkoterminowe	145 319	33 567	152 801	37 376
	01.01.2013 - 30.06.2013		01.01.2012 - 30.06.2012	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Zysk ze sprzedaży	6 407	1 520	8 756	2 073
Zysk z działalności operacyjnej	65 624	15 573	11 574	2 740
Zysk netto	46 337	10 996	6 256	1 481
Przepływy z działalności operacyjnej	2 348	557	459	109
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(15 462)	(3 669)	(82 001)	(19 410)
Przepływy z działalności finansowej	(13 888)	(3 296)	69 665	16 490

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK
ZA OKRES KOŃCZĄCY SIĘ 30 CZERWCA 2013 ROKU**

SPIS TREŚCI

1.	INFORMACJE OGÓLNE	8
1.1	DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	8
1.2	CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ	8
1.3	OKRESY PREZENTOWANE	8
1.4	WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH	8
1.5	BIEGLI REWIDENCI	8
1.6	PRAWNICY	8
1.7	BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE.....	9
1.8	AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	9
1.9	STRUKTURA GRUPY.....	9
1.10	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	11
1.11	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
2.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	13
3.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW.....	14
4.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM.....	15
5.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	16
6.	INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	17
6.1	ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ	17
6.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	17
6.3	ZASADY KONSOLIDACJI	17
6.4	OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI	18
6.5	ZMIANY MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ	23
6.6	WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI	24
6.7	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	24
6.8	ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU	24
7.	DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	26

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1 DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Nazwa:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	02-674 Warszawa, ul. Marynarska 11
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

1.2 CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

1.3 OKRESY PREZENTOWANE

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

Dane porównawcze skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- za okres od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku oraz za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 roku dla sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

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

1.4 WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2013 - 30.06.2013	01.01.2012 - 31.12.2012	01.06.2012 - 30.06.2012
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,3292	4,0882	4,2613
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,2140	4,1736	4,2246

1.5 BIEGLI REWIDENCI

PKF Audyt Sp. z o. o.; 02 -695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B

1.6 PRAWNICY

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

1.7 BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank Polska Kasa Opieki S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Alior Bank S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A., Fortis Lease Polska Sp. z o.o., DZ Bank Polska S.A., Pekao Bank Hipoteczny S.A., Getin Noble Bank S.A., BRE Leasing Sp. z o.o., BRE Bank S.A., Raiffeisen-Leasing Polska S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., Bank Zachodni WBK S.A.

1.8 AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

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

1.9 STRUKTURA GRUPY

a) Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie Spółek powiązanych bezpośrednio i pośrednio z jednostką dominującą Capital Park S.A. podlegających konsolidacji na dzień 30 czerwca 2013 r.:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
1	Alferno Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
2	Art Norblin Sp. z o. o. ¹	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
3	Aspire Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
4	Calista Investments Sp. z o. o. w likwidacji	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
5	Camael Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
6	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
7	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska i obsługa nieruchomości	100%
8	Capital Park Raclawicka Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
9	Capital Park Opole Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
10	Capital Park Opole Sp. z o. o. Sp. Kom. w likwidacji ³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
11	Capital Park TMI Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
12	Capone Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
13	CP Development S. à r. l.	Luksemburg	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
14	CP Management Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości; zarządzanie projektami Grupy	100%
15	CP Property Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
16	CP Property Sp. z o. o. „SPV1” SKA ⁴	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
17	CP Property Sp. z o. o. „SPV2” SKA ⁴	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
18	CP Property Sp. z o. o. „SPV3” SKA ⁴	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
19	CP Property Sp. z o. o. „SPV4” SKA ⁴	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
20	CP Property Sp. z o. o. „SPV5” SKA ⁴	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
21	CP Property Sp. z o. o. „SPV6” SKA ⁴	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
22	CP Retail B. V.	Holandia	Działalność holdingowa	100%
23	Cressida Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
24	Dakota Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
25	Delphine Investments Sp. z o. o. w likwidacji ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
26	Diamante Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
27	Doria Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
28	DT-SPV 12 Sp. z o. o. ⁵	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
29	Elena Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
30	Emily Investments Sp. z o. o. w likwidacji	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
31	Emir 30 Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
32	Felipe Investments Sp. z o. o. w likwidacji	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
33	Foxy Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
34	Fundacja Otwartego Przemysłu na Woli Art Norblin ⁶	Warszawa	Fundacja	100%
35	Hazel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
36	Makai Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
37	Marcel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
38	Marco Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
39	Marlene Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
40	Nerida Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
41	Octavio Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
42	Orland Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
43	Pablo Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
44	Patron Willanów S. à r. l. ⁷	Luksemburg	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	64%
45	Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ⁸	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	100%
46	Roan Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
47	Sagitta Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
48	Sander Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
49	Sapia Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
50	Sapia Investments Sp. z o. o. Sp. Kom. ⁹	Warszawa	Działalność deweloperska	67%
51	Silverado Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
52	Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. ¹⁰	Warszawa	Działalność deweloperska	64%
53	RM1 Sp. z o. o. ¹⁰	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	64%
54	Tetrao Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
55	Vera Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
56	Vika Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
57	Zoe Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%

Objaśnienia:

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

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

³ Spółka zależna od CP Opole Sp. z o. o. i CP Management Sp. z o. o.

⁴ Spółki zależne od Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych oraz CP Property Sp. z o. o. (komplementariusz, posiada po 1% akcji spółek i 0,1% udziału w zyskach)

⁵ Spółka zależna od Cressida Investments Sp. z o. o.; Roan Investments Sp. z o. o. i CP Management Sp. z o. o.

⁶ Podmiot zależny od Art Norblin Sp. z o. o.

⁷ Grupa posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółki Patron Willanów S. a r. l. Grupa konsoliduje tę spółkę metodą proporcjonalną ponieważ posiada w niej współkontrolę z JV Partnerem (Wspólnikiem).

⁸ Podmiot zależny od CP Retail B. V.

⁹ Spółka zależna od Sapia Investments Sp. z o. o. 33% udziałów w spółce posiada Wspólnik, podmiot spoza Grupy.

¹⁰ Spółki zależne od Patron Willanów S. a r. l. Grupa pośrednio posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółek: Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. oraz RM1 Sp. z o. o. Grupa konsoliduje te spółki metodą proporcjonalną ponieważ posiada w niej współkontrolę z JV Partnerem (Wspólnikiem).

b) Zmiany w strukturze jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym, tj. od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 r.:

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

- W pierwszym półroczu Grupa stworzyła strukturę FIZ. Obejmuje ona 6 spółek celowych, których bezpośrednim akcjonariuszem jest zamknięty fundusz inwestycyjny aktywów niepublicznych pod nazwą Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Spółki kontrolują 39 nieruchomości generujących dochód, którego część mają otrzymywać inwestorzy posiadający certyfikaty FIZ. Na dzień 30 czerwca 2013 struktura FIZ obejmuje 8 podmiotów:
 - CP Retail B.V. z siedzibą w Amsterdamie, która powstała 21 maja 2013 roku, 100% udziałów w tej spółce posiada Capital Park S.A.,
 - Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (FIZ), w którym na dzień powstania, tj. 6 maja 2013 roku, wszystkie certyfikaty objęła Capital Park S.A., a następnie w dniu 21 maja 2013 roku wniosła je aportem do CP Retail B.V.
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV1”) S. K. A.,
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV2”) S. K. A.,
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV3”) S. K. A.,
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV4”) S. K. A.,
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV5”) S. K. A.,
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV6”) S. K. A.,

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa posiada 15% certyfikatów w FIZ. Więcej informacji na ten temat znajduje się w pkt 2.10 Sprawozdania Zarządu Grupy Kapitałowej Capital Park za okres zakończony 30 czerwca 2013 r. („Zdarzenia po dacie bilansu”).

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

Zmiany w strukturze Grupy zostały szerzej omówione w punkcie 1.2 Sprawozdania Zarządu Grupy Kapitałowej Capital Park za okres zakończony 30 czerwca 2013 r. („Zmiany w strukturze grupy, której jednostką dominującą jest Spółka”).

c) Poniżej zaprezentowano zestawienie spółek powiązanych bezpośrednio i pośrednio z jednostką dominującą Capital Park S. A., które nie podlegały konsolidacji na dzień 30 czerwca 2013 r.:

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
1	Twinflexar Limited	Cypr	Działalność deweloperska	100%

Grupa nie objęła skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym spółki Twinflexar Limited, gdyż dane tej jednostki nie były istotne dla rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy (spółka nie posiada majątku ani nie prowadzi działalności).

1.10 OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Przy sporządzeniu niniejszego sprawozdania finansowego przyjęto założenie, że zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Grupy, będzie ona kontynuowała swoją działalność w ciągu co najmniej 12 miesięcy od daty sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 roku.

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Biegły rewident został wybrany przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Capital Park S.A. uchwałą nr 3 z dnia 9 sierpnia 2013 r. w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie dokonało powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

1.11 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone i podpisane przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 24 września 2013 roku.

Warszawa, dnia 24.09.2013 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Małgorzata Koc, Główna Księgowa

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Jerzy Kowalski
Wiceprezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Michał Kościacz
Członek Zarządu

2. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2013	31.12.2012
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	1	1 283 156	1 168 740
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	10 422	9 261
Pozostałe aktywa finansowe	2	59	98
Pozostałe aktywa trwałe	3	2 806	5 072
		1 296 443	1 183 171
Aktywa obrotowe			
Zapasy	4	69 903	72 989
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	5	17 959	13 522
Należności handlowe	6	4 126	3 960
Pozostałe aktywa finansowe	7	5 501	5 385
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	38 765	65 767
		136 254	161 623
AKTYWA RAZEM		1 432 697	1 344 794
PASYWA	Nota	30.06.2013	31.12.2012
Kapitały własne			
Kapitał zakładowy	9	74 559	74 559
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		669 809	669 809
Pozostałe kapitały		16 062	14 840
Różnice kursowe z przeliczenia		(2 479)	(1 851)
Niepodzielony wynik finansowy		(20 533)	94 362
Wynik finansowy bieżącego okresu		46 341	(114 895)
Udziały/akcje udziałowców nie sprawujących kontroli		2 461	2 465
		786 220	739 289
Pożyczki od podmiotów powiązanych	10	90 481	86 671
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	11	301 767	251 587
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	97 499	96 872
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	5 283	6 338
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	6 128	11 236
		410 677	366 033
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	11	115 969	139 830
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	4 260	4 890
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		804	0
Zobowiązania handlowe	14	14 276	3 716
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	10 010	4 365
		145 319	152 801
PASYWA RAZEM		1 432 697	1 344 794

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

	Nota	6 miesięcy 2013	6 miesięcy 2012
Przychody z działalności operacyjnej			
Przychody z wynajmu	15	19 832	22 215
Zysk (strata) ze zbycia inwestycji		12	(4)
		19 844	22 211
Koszty działalności operacyjnej			
Amortyzacja		102	69
Zużycie materiałów i energii		2 956	2 667
Usługi obce		7 541	6 075
Podatki i opłaty		739	1 194
Świadczenia pracownicze		1 611	2 844
Pozostałe koszty		488	606
		13 437	13 455
Zysk ze sprzedaży		6 407	8 756
Pozostałe przychody operacyjne			
Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	16	60 734	3 144
Inne przychody operacyjne		376	766
		61 110	3 910
Pozostałe koszty operacyjne			
Inne koszty operacyjne		1 893	1 092
		1 893	1 092
Zysk z działalności operacyjnej		65 624	11 574
Przychody finansowe			
Odsetki		561	1 775
Inne przychody finansowe		729	5 509
	17	1 290	7 284
Koszty finansowe			
Odsetki		9 179	6 208
Inne koszty finansowe		14 947	812
	17	24 126	7 020
Zysk przed opodatkowaniem		42 788	11 838
Podatek dochodowy	18	(3 549)	5 582
Zysk netto		46 337	6 256
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		(629)	(2 259)
Suma dochodów całkowitych		45 708	3 997
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		46 341	6 392
Zysk netto przypadający na udziałowców nie sprawujących kontroli		(4)	(136)
Zysk netto		46 337	6 256

Cały wypracowany zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały/akcje udziałowców nie sprawujących kontrolni	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2013	74 559	669 809	14 840	(1 851)	94 362	(114 895)	2 465	739 289
Emisja akcji/objęcie udziałów	0	0	0	0	0	0	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0	1 222	0	0	0	0	1 222
Zmiany w strukturze Grupy	0	0	0	0	0	0	0	0
Podział zysku netto	0	0	0	0	(114 895)	114 895	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	(628)	0	46 341	(4)	45 709
Kapitał własny na dzień 30.06.2013	74 559	669 809	16 062	(2 479)	(20 533)	46 341	2 461	768 220
Kapitał własny na dzień 01.01.2012	74 559	669 809	1 972	0	1 613	92 749	44 749	885 451
Emisja akcji/objęcie udziałów	0	0	0	0	0	0	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0	2 367	0	0	0	0	2 367
Zmiany w strukturze Grupy	0	0	11 375	0	0	0	(42 145)	(30 770)
Podział zysku netto	0	0	0	0	92 749	(92 749)	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	(2 259)	0	6 392	(136)	3 997
Kapitał własny na dzień 30.06.2012	74 559	669 809	15 714	(2 259)	94 362	6 392	2 468	861 045
Kapitał własny na dzień 01.07.2012	74 559	669 809	15 714	(2 259)	94 362	6 392	2 468	861 045
Emisja akcji/objęcie udziałów	0	0	0	0	0	0	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0	(874)	0	0	0	0	(874)
Zmiany w strukturze Grupy	0	0	0	0	0	0	0	0
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	408	0	(121 287)	(3)	(120 882)
Kapitał własny na dzień 31.12.2012	74 559	669 809	14 840	(1 851)	94 362	(114 895)	2 465	739 289

5. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	6 miesięcy 2013	6 miesięcy 2012
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	42 788	11 838
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	15 224	(5 963)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 451	4 147
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(58 225)	(2 012)
Zmiana stanu zapasów	0	(8 806)
Zmiana stanu należności	(24 360)	(13 664)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	23 220	13 203
Wycena programu akcji pracowniczych	1 222	2 367
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(1 049)	(3 586)
Zmiana stanu rezerw	7 051	3 199
Odpisy aktualizacyjne	1 037	0
Amortyzacja	102	69
Inne korekty	(51)	320
Korekty razem	(33 378)	(10 726)
Gotówka z działalności operacyjnej	9 410	1 112
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	(2 453)	(653)
Gotówka z działalności operacyjnej	6 957	459
Zmiana stanu podatku VAT z działalności inwestycyjnej	(4 609)	0
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 348	459
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy		
Inne wpływy inwestycyjne	0	1 317
Odsetki od depozytów	493	0
Zbycie inwestycji w nieruchomości	4 343	2 289
	4 836	3 606
Wydatki		
Nabycie inwestycji w nieruchomości	17 253	14 293
Wydatki na aktywa finansowe	3 045	71 246
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	68
	20 298	85 607
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15 462)	(82 001)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy		
Wpływy z wydania udziałów (emisji akcji)	(621)	(431)
Kredyty i pożyczki	10 031	90 360
Inne wpływy finansowe	0	268
	9 410	90 197
Wydatki		
Odsetki	15 745	7 034
Spłaty kredytów i pożyczek, płatności zobowiązań leasingowych	7 553	12 792
Inne wydatki finansowe	0	706
	23 298	20 532
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(13 888)	69 665
D. Przepływy pieniężne netto razem	(27 002)	(11 877)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(27 002)	(11 877)
F. Środki pieniężne na początek okresu	65 767	35 529
G. Środki pieniężne na koniec okresu	38 765	23 652

6. INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1 ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa, oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2013 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2012 roku zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia sprawozdania finansowego.

Sporządzając śródroczne sprawozdanie finansowe jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2013 roku.

6.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w rachunku zysków i strat, oraz zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi biegłego rewidenta. Raport z przeglądu publikowany jest razem z niniejszym sprawozdaniem.

6.3 ZASADY KONSOLIDACJI

a) jednostki zależne

Jednostki zależne to wszelkie jednostki, w odniesieniu do których Grupa ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle, choć nie zawsze, towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą przejęcia. Przekazaną zapłatę w ramach przejęcia jednostek wycenia się w wartości godziwej obliczanej jako ustaloną na dzień przejęcia sumę wartości godziwych aktywów przeniesionych przez jednostkę przejmującą, zobowiązań zaciągniętych przez jednostkę przejmującą wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez jednostkę przejmującą.

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

Przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski oraz przepływy wynikające z transakcji pomiędzy spółkami Grupy są eliminowane. Niezrealizowane straty również podlegają eliminacji, chyba, że transakcja dostarcza dowodów na utratę wartości przez przekazany składnik aktywów. Dla celów konsolidacji zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne zostały zmienione, tam gdzie było to konieczne, dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

b) Udziały/akcje udziałowców nie sprawujących kontroli oraz transakcje z udziałowcami/akcjonariuszami nie sprawującymi kontroli

Udziały/akcje udziałowców nie sprawujących kontroli obejmują nienależące do Grupy udziały w spółkach objętych konsolidacją. Udziały/akcje udziałowców nie sprawujących kontroli ustala się jako wartość aktywów netto jednostki powiązanej przypadających na dzień nabycia udziałowcom spoza Grupy Kapitałowej. Zidentyfikowane udziały/akcje udziałowców nie sprawujących kontroli w aktywach netto skonsolidowanych jednostek zależnych ujmuje się oddzielnie od udziału własnościowego jednostki dominującej w tych aktywach netto. Udziały/akcje udziałowców nie sprawujących kontroli w aktywach netto obejmują:

- wartość udziałów/akcji udziałowców nie sprawujących kontroli z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3,
- zmiany w kapitale własnym przypadające na udziały/akcje udziałowców nie sprawujących kontroli począwszy od dnia połączenia do dnia bilansowego.

Zyski i straty oraz każdy składnik innych całkowitych dochodów przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów/akcjonariuszy udziałowców nie sprawujących kontroli. Łączne całkowite dochody przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów/akcji udziałowców nie sprawujących kontroli nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały/akcje udziałowców nie sprawujących kontroli przybierają wartość ujemną.

c) Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 30 czerwca 2013 roku obejmuje jednostki wymienione w punkcie 1.9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

d) Metody konsolidacji

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

W przypadku spółki Sapia Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa, w której Grupa posiada mniej niż 100% udziałów w kapitale zakładowym, ustalono w skonsolidowanym kapitale własnym udziały/akcje udziałowców nie sprawujących kontroli.

Jednostki zależne, co do których Grupa pomimo większościowego udziału w zysku tych spółek, nie posiada pełnej zdolności do kierowania ich polityką finansową i operacyjną konsolidowane są metodą proporcjonalną. Dotyczy to trzech podmiotów: Patron Willanów S. A r. l. (64% udziałów w zyskach ale 50% udziału w kapitale własnym), Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. (64% udziałów w zyskach ale 50% udziału w kapitale własnym) oraz RM1 Sp. z o. o. (64% udziałów w zyskach ale 50% udziału w kapitale własnym).

6.4 OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

Po powyżej opisanym ujęciu nieruchomości w księgach, nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego, nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Wartość godziwa to cena, po jakiej nieruchomość mogłaby zostać wymieniona na warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami. Wartość godziwa odzwierciedla w szczególności

wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów najmu oraz racjonalne i uzasadnione założenia co do rynkowej oceny przychodów z czynszów z przyszłych umów najmu, jak również wiarygodnie oszacowane wypływy pieniężne dotyczące nieruchomości. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w którym powstały.

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

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne w Grupie podzielone zostały na cztery główne segmenty działalności: biurowy, wielofunkcyjny, handlowy oraz pozostałych inwestycji. Szczegółowy opis tych segmentów znajduje się w **Nocie 21**.

Pozostałe aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielą się na następujące kategorie:

- Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa w wartości godziwej,
- Pożyczki i należności,
- Aktywa dostępne do sprzedaży.

Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do terminu wymagalności. Aktywa te wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Grupa prezentuje tu przede wszystkim dłużne papiery wartościowe. Na dzień bilansowy Grupa nie posiadała takich aktywów.

Aktywa w wartości godziwej są wyceniane z uwzględnieniem ich wartości rynkowej na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Grupa zalicza do tej kategorii przede wszystkim instrumenty pochodne takie jak transakcje CAP oraz transakcje wymiany stóp procentowych typu IRS (Interest Rate Swap).

Pożyczki i należności. W tej kategorii Grupa prezentuje niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Aktywa dostępne do sprzedaży to aktywa finansowe zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży i niezaklasyfikowane do trzech wyżej wymienionych kategorii.

Pozostałe aktywa trwałe

Pozostałe aktywa trwałe obejmują:

- Rzeczowe aktywa trwałe,
- Wartości niematerialne,
- Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe,

- Należności długoterminowe.

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów: urządzenia biurowe i pozostałe środki trwałe (3-5 lat), komputery (5 lat), inwestycje w obcych środkach trwałych (10 lat). Środki trwałe o niskiej wartości jednostkowej, tj. poniżej 3,5 tys. zł odpisuje się w koszty w momencie oddania do użytkowania. Do rzeczowych aktywów trwałych Grupa zalicza przede wszystkim: inwestycje w obcych środkach trwałych takie jak nakłady poniesione na urządzenie biura oraz urządzenia i wyposażenie nieruchomości będących w posiadaniu spółek z Grupy.

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają odpowiednie kryteria) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenę nabycia lub koszcie wytworzenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenę nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Oprogramowanie jest amortyzowane metodą liniową przez okres ekonomicznego użytkowania nie przekraczający pięciu lat. Na wartości niematerialne w Grupie składają się przede wszystkim oprogramowanie i znaki towarowe.

W należnościach długoterminowych Grupa prezentuje głównie wpłacone kaucje wynikające z podpisanych przez spółki z Grupy umów najmu.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwanej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy. W roku obrotowym, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie finansowe nie było podstaw do utworzenia żadnych odpisów z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych.

Zapasy

Jako zapasy Grupa prezentuje wyłącznie projekty deweloperskie mieszkaniowe. Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Koszty wytworzenia obejmują: prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub własności gruntów, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowami, skapitalizowane koszty zawierające koszty planowania i projektu oraz pozostałe koszty dotyczące budowy, w tym koszty finansowania. Koszty finansowania obejmują głównie odsetki, prowizje oraz różnice kursowe dotyczące obsługi kredytów oraz pożyczek zaciągniętych w celu finansowania projektu deweloperskiego. Kapitalizacji podlegają tylko te koszty finansowania, które odnoszą się do faz inwestycji podlegających aktywnym pracom deweloperskim lub budowlanymi w okresie objętym tymi pracami. W momencie zawieszenia lub zaprzestania prac deweloperskich lub budowlanych koszty finansowania dotyczące okresu zawieszenia ujmowane są w bieżącym wyniku finansowym. Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe

Pozostałe należności obejmują w szczególności należności publiczno – prawne oraz rozliczenia dotyczące kosztów przyszłych okresów. Należności publiczno – prawne to przede wszystkim należności z tytułu podatku od towarów i usług, które spółki z Grupy odzyskują na bieżąco w toku prowadzonej działalności inwestycyjnej. Pozostałe aktywa obrotowe obejmują głównie rozliczenia międzyokresowe.

Należności handlowe

W należnościach handlowych Grupa ujmuje przede wszystkim należności z wynajmu oraz opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemców w funkcjonujących obiektach biurowych i handlowych. Należności te są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu aktualizującego na wątpliwe należności. Grupa na bieżąco monitoruje prawdopodobieństwo realizacji należności handlowych. W przypadku ustalenia, że ściągalność danej należności jest niepewna, szacowany jest odpis aktualizacyjny, który ujmowany jest w wyniku finansowym. W przypadku gdy dana należność zostanie uznana za nieściągalną w całości dokonuje się jej spisania w ciężar wyniku finansowego.

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Kapitał zakładowy

Kapitał akcyjny i kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe

Pozycja ta obejmuje przede wszystkim kredyty bankowe, pożyczki i zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingobiorca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu finansowego. Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy to zobowiązania spełniające którykolwiek z poniższych warunków: (i) są kwalifikowane jako przeznaczone do obrotu lub (ii) przy początkowym ujęciu zostały wyznaczone przed Grupę jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeżeli są: (i) nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w niedalekiej przyszłości; (ii) częścią portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie i dla których istnieje potwierdzenie aktualnego faktycznego wzoru generowania krótkoterminowych zysków, (iii) instrumentami pochodnymi (z wyjątkiem instrumentów pochodnych wyznaczonych i będących efektywnymi instrumentami zabezpieczającymi). Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej są wyceniane z uwzględnieniem ich wartości rynkowej na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat jako koszty lub przychody finansowe. Na dzień bilansowy Grupa nie posiadała zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przeznaczonych do obrotu.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło (kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł). Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania i rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

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. Pozostałe zobowiązania ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe krótkoterminowe dotyczą zobowiązań z tytułu dostaw i usług i wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Przychody z działalności operacyjnej

Do podstawowych przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza:

- przychody z wynajmu nieruchomości biurowych i handlowych,
- przychody z opłat eksploatacyjnych, które obejmują opłaty na pokrycie kosztów związanych z użytkowaniem nieruchomości oraz usług świadczonych przez spółki z Grupy w związku z umowami najmu,
- zyski ze sprzedaży nieruchomości.

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

Koszty działalności operacyjnej

Do podstawowych kosztów działalności operacyjnej Grupa zalicza:

- koszty wynajmu nieruchomości biurowych i handlowych oraz usług świadczonych dla najemców w związku z umowami najmu,
- koszty administracyjne oraz koszty sprzedaży. Do tej kategorii Grupa zalicza przede wszystkim wynagrodzenia wraz ze świadczeniami pracowników, koszty konsultantów, wydatki biurowe, koszty reklamy, koszty prawne, prowizje, amortyzację rzeczowych aktywów trwałych.

Koszt własny wytworzenia mieszkań i domów poniesiony w danym okresie aktywowany jest w zapasach a następnie wykazywany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie uznania przychodu tj. w momencie przekazania wszystkich istotnych ryzyk i korzyści wynikających z prawa własności do danej nieruchomości.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują przede wszystkim zyski i straty z tytułu aktualizacji wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, które odzwierciedlają zmiany wartości godziwych tych nieruchomości w danym okresie. Poza tym Grupa prezentuje w tej pozycji inne przychody i koszty nie będące bezpośrednio związane z działalnością operacyjną, np. uzyskane odszkodowania od najemców. Grupa nie zalicza do tej pozycji zysku ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych, który jest traktowany jako działalność podstawowa i wykazywany w przychodach z działalności operacyjnej.

Przychody i koszty finansowe

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

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

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

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.

Podatek odroczony

Aktywa i rezerwa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do przejściowych różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową aktywów i zobowiązań wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu,
- z wyjątkiem sytuacji, kiedy rezerwa na podatek odroczony dotyczy skutków aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w spółkach, których dotyczy plan przekształceń struktury Grupy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

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

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczone 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. Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ze sobą kompensowane wówczas, gdy Grupa posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku oraz odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Wypłata dywidend

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

6.5 ZMIANY MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Zmiany do standardów oraz nowe standardy i interpretacje obowiązujące dla okresów rozpoczynających się w dniu 1 stycznia 2013 roku, które mogą mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy:

MSR 12 Podatek odroczone – realizacja wartości aktywów

Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” dotyczące realizacji wartości aktywów zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2010 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub po tej dacie (w Unii Europejskiej obowiązkowe zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku). Zmiany dotyczą wyceny rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” i wprowadzają możliwe do odrzucenia domniemanie, że wartość nieruchomości inwestycyjnej jest utrzymywana w modelu biznesowym, którego celem jest wykorzystanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych reprezentowanych przez nieruchomość inwestycyjną w czasie użytkowania, a nie w chwili sprzedaży. Zmiany te nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

MSR 1 – Prezentacja składników pozostałych całkowitych dochodów

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub po tej dacie. Zmiany wymagają podziału przez jednostki pozycji prezentowanych w pozostałych całkowitych dochodach na dwie grupy na podstawie tego czy w przyszłości będą mogły zostać ujawnione w wyniku finansowym. Dodatkowo zmieniony został tytuł sprawozdania z całkowitych dochodów na „sprawozdanie z zysków lub strat i pozostałych całkowitych dochodów”. Grupa zastosowała zmiany do MSR 1 od stycznia 2013 roku. Zmiany nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawdzanie finansowe.

MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i we wspólnych przedsięwzięciach

Zmieniony MSR 28 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie. Zmiany dotyczą doprecyzowania sposobu ujęcia zatrzymanej części inwestycji w przypadku częściowego zakwalifikowania inwestycji do sprzedaży oraz braku konieczności ponownej wyceny zatrzymanych udziałów w inwestycjach utrzymywanych w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w przypadku utraty znaczącego wpływu lub

współkontroli, nawet jeśli znaczący wpływ zamieniał się we współkontrolę. Niniejsze zmiany dotyczą sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się 1 stycznia 2014 roku oraz później. Zastosowanie zmian nie ma wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe ponieważ Grupa nie posiada inwestycji, których dotyczą zmiany standardu.

MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne

Zmiany do MSSF 11 zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 roku i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później z możliwością wcześniejszego zastosowania. Po wprowadzonych zmianach nie będzie możliwe stosowanie metody proporcjonalnej dla konsolidacji sprawozdań finansowych (w roku 2013 stosowanie nowej metody nie jest jeszcze obowiązkowe). W związku z tym, dane finansowe spółek należących do Grupy i do tej pory konsolidowanych metodą proporcjonalną, tj.: Patron Wilanów, Rezydencje Pałacowa oraz RM1, będą konsolidowane metodą praw własności. Grupa zastosuje zmiany począwszy od stycznia 2014 r. Zarząd Grupy jest w trakcie badania wpływu tej zmiany na dane finansowe Grupy.

MSSF 13 Wycena wg wartości godziwej

MSSF 13 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 roku i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie. Nowy standard zastąpił wskazówki dotyczące ustalania wartości godziwej zawarte w różnych standardach jednym źródłem wskazówek w zakresie ustalania wartości godziwej. Grupa zastosowała MSSF od 1 stycznia 2013 roku. Zmiany nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdania finansowe, ponieważ poprzednio stosowane metody i założenia wykorzystywane przy wycenie składników aktywów w wartości godziwej były zgodne z MSSF 13.

6.6 WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

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

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

6.7 ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga dokonania przez Zarząd jednostki dominującej określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości i sposób prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym. Większość szacunków oparta jest na analizach sytuacji rynkowej oraz przepisów prawnych i podatkowych funkcjonujących w danym okresie obrotowym. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych, w szczególności w przypadku zmiany otoczenia rynkowego, prawnego czy podatkowego. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji a zmiana z nich wynikająca ujęta jest w okresie, w którym jej dokonano lub w okresach bieżących i przyszłych, jeżeli zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego jak i przyszłego.

6.8 ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU

Podatek odroczony od aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych

W związku z planowaną zmianą struktury Grupy a w szczególności z planem wniesienia aportem udziałów w wybranych spółkach zależnych do podmiotu posiadającego siedzibę poza terytorium RP, zyski z działalności spółek zależnych w postaci dywidendy bądź przychody ze sprzedaży ich udziałów z dużym prawdopodobieństwem nie będą podlegały opodatkowaniu podatkiem dochodowym przy spełnieniu warunków określonych w przepisach podatkowych oraz umowie o unikaniu podwójnego opodatkowania. W związku z tym, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa nie rozpoznaje aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od takich różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową wybranych aktywów (aktualizacje wyceny nieruchomości inwestycyjnych) które to aktywa i rezerwa na podatek odroczony są prezentowane w jednostkowych sprawozdaniach finansowych.

Brak ujęcia podatku odroczonego od wyżej wymienionych pozycji opiera się na opiniach doradców podatkowych oraz doświadczeniu biznesowym. Grupa, w strukturze którą posiada, może racjonalnie zakładać, że planowane transakcje polegające na sprzedaży udziałów w spółkach nie będą podlegały opodatkowaniu. W przypadku transakcji w ramach budowy struktury FIZ (patrz punkt 2.9.b) średnia efektywna stopa opodatkowania dochodu wyniosła około 1%. Zarząd zamierza zawrzeć transakcje sprzedaży udziałów w posiadanych spółkach, które są właścicielami nieruchomości

inwestycyjnych a nie transakcje sprzedaży aktywów w postaci tychże nieruchomości, które to transakcje co do zasady podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Zarząd ocenia, że na podstawie obecnie obowiązujących przepisów podatkowych nie jest zasadne ujmowanie podatku odroczonego (zarówno aktywa jak i rezerwy) od transakcji, które nie będą podlegały opodatkowaniu.

Zarząd monitoruje na bieżąco planowane zmiany w zakresie opodatkowania tego typu transakcji i na każdy dzień bilansowy ocenia zasadność ujmowania podatku odroczonego z tego tytułu. Nie można jednak w całości wykluczyć ryzyka, że w przyszłości przepisy podatkowe ulegną zmianie i planowane transakcje będą podlegały opodatkowaniu.

Gdyby wymienione powyżej zmiany w przepisach podatkowych weszły w życie, oznaczałoby to konieczność ujęcia podatku odroczonego do wysokości 54.755 tys. PLN, co z kolei wpłynęłoby na obniżenie wartości aktywów netto Grupy na dzień 30 czerwca 2013 roku o taką samą kwotę.

7. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1 DODATKOWE NOTY DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Nota 1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Zwiększenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych wynika przede wszystkim z aktualizacji kursu euro na koniec okresu oraz o poniesione nakłady inwestycyjne w projektach w trakcie realizacji.

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

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

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na		
		30.06.2013	30.06.2013	31.12.2012
Biurowe	7	44%	569 991	525 992
Wielofunkcyjne	4	31%	402 997	399 478
Handlowe	52	21%	262 555	205 881
Pozostałe	6	4%	47 613	37 389
	69	100%	1 283 156	1 168 740

	30.06.2013	31.12.2012
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 168 740	1 194 331
Zwiększenia stanu, z tytułu:	114 416	84 834
- nabycie nieruchomości	2 021	0
- nabycie nieruchomości, w tym wykup prawa wieczystego użytkowania gruntu	0	19 170
- aktywowanie późniejszych nakładów ¹	51 661	65 664
- zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	60 734	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	0	110 425
- zbycie nieruchomości	0	2 030
- strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	0	108 395
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	1 283 156	1 168 740
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	296 395	286 881

¹ Na aktywowane nakłady składają się w głównej mierze: koszty budowlane, koszty architektów, usługi doradcze, koszty finansowania (odsetki od kredytów/pożyczek, prowizje, różnice kursowe wynikające z wyceny kredytów/pożyczek walutowych), koszty prawne, podatki i inne opłaty publicznoprawne (przede wszystkim opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatek od nieruchomości w okresie budowy), wszelkie koszty poniesione w związku z obecnymi lub przyszłymi przychodami które spółki zamierzają osiągnąć (koszty marketingowe dotyczące danej nieruchomości a także koszty pozyskania najemców, koszty dostosowania powierzchni wyjmowanej do wymagań najemców, które można przypisać do konkretnych umów najmu zawartych na czas określony) i koszty usług pomocniczych, jakimi podmiot z Grupy: CP Management Sp. z o. o. obciąża spółki celowe za zarządzanie projektami deweloperskimi.

Nota 2. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE - DŁUGOTERMINOWE

W pozostałych aktywach finansowych Grupa prezentuje udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie oraz wycenę opcji CAP. Szczegółowy opis posiadanych aktywów został przedstawiony poniżej.

Inwestycje długoterminowe	30.06.2013	31.12.2012
Akcje/ Udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie	27	76
Inne aktywa finansowe - opcje CAP	32	22
RAZEM	59	98

Udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie to udziały w spółkach, które należą do Grupy ale nie podlegają konsolidacji za pierwsze półrocze 2013 roku. Szczegółowe informacje dotyczące tych spółek oraz powody dla których nie podlegały one konsolidacji, zostały opisane w punkcie 1.9 niniejszego sprawozdania finansowego.

Instrumenty pochodne dotyczą jedynie zabezpieczania się Grupy przed zmianą stóp procentowych i kursu EUR/PLN w zaciągniętych przez Grupę zobowiązanych i nie są przedmiotem obrotu.

Nota 3. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

Pozostałe aktywa trwałe będące w posiadaniu Grupy na koniec roku obrotowego zostały zaprezentowane poniżej.

	30.06.2013	31.12.2012
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 122	4 292
Rzeczowe aktywa trwałe	505	552
Należności długoterminowe	165	171
Wartości niematerialne	14	57
	2 806	5 072

Spadek długoterminowych rozliczeń międzyokresowych jaki nastąpił w stosunku do roku 2012 wynika z zaliczenia kosztów adaptacji lokali i prowizji dotyczących umów najmu do wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30.06.2013	31.12.2012
Opłaty leasingowe	614	258
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	1 508	4 034
	2 122	4 292

Na rzeczowe aktywa trwałe będące w posiadaniu Grupy składają się przede wszystkim inwestycje w obcych środkach trwałych w siedzibie Grupy. W okresie objętym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała rzeczowe aktywa trwałe w grupach: budynki i budowle, maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe. Grupa nie tworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych. Wszystkie rzeczowe aktywa trwałe są własnością spółek z Grupy i nie występują ograniczenia w dysponowaniu rzeczowymi aktywami trwałymi. Zmiany w porównaniu do roku poprzedniego wynikają jedynie z amortyzacji.

Należności długoterminowe w Grupie to kaucje wpłacone na zabezpieczenie umów najmu, których stroną (najemcą) są spółki z Grupy.

W okresie objętym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała wartości niematerialne w grupach: oprogramowanie komputerowe i inne. Grupa nie stworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości niematerialnych.

Nota 4. ZAPASY

W zapasach Grupa prezentuje 7 projektów mieszkaniowych. Ich łączna wartość na 30 czerwca 2013 r. wynosiła 69 903 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2012 r. 72 989 tys. zł). Zmiany stanu zapasów w stosunku do grudnia 2012 roku wynikają przede wszystkim z poniesionych nakładów inwestycyjnych na budowę projektu mieszkaniowego: **Rezydencje Pałacowa** (I Faza inwestycji ukończona w lutym 2013 roku) oraz sprzedaży kilku domów. Projekt **Rezydencje Pałacowa** wyceniony jest na 33 mln złotych co stanowi 48% wszystkich projektów mieszkaniowych w Grupie.

Nota 5. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

	30.06.2013	31.12.2012
Należności publiczno-prawne	9 128	6 761
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 600	6 439
Pozostałe należności	1 231	322
	17 959	13 522

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

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	30.06.2013	31.12.2012
Koszty emisji	3 961	3 340
Rozliczenie usług pomocniczych w czasie	386	710
Rozliczenia przychodów w czasie	360	791
Koszty projektów w toku	246	301
Opłaty leasingowe	73	182
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym podatki	2 574	1 115
	7 600	6 439

W pozostałych rozliczeniach międzyokresowych Grupa prezentuje głównie rozliczenia międzyokresowe z tytułu podatku od nieruchomości i opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów.

Nota 6. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

	30.06.2013	31.12.2012
Należności handlowe	4 126	3 960
• Od pozostałych jednostek	4 149	2 877
Odpisy aktualizujące	(23)	0
• Od jednostek powiązanych	729	1 083
Odpisy aktualizujące	(729)	0
Należności handlowe brutto	4 878	3 960

Struktura wiekowa należności handlowych na dzień 30 czerwca 2013 oraz grudnia 2012:

	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	> 360 dni
Stan na dzień 30.06.2013						
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	4 878	940	3 349	233	239	117
Odpisy aktualizujące	(752)	0	(752)	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług netto	4 126	940	2 597	233	239	117
Stan na dzień 31.12.2012						
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	3 960	630	2 370	94	228	638
Odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług netto	3 960	630	2 370	94	228	638

Grupa nie posiada istotnych należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej.

Nota 7. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE – KRÓTKOTERMINOWE

W pozostałych aktywach finansowych Grupa prezentuje jedynie pożyczki krótkoterminowe, które na dzień 30 czerwca 2013 r. wynoszą 5 501 tys. zł (odpowiednio 5 385 tys. zł. na dzień 31 grudnia 2012 r.). Szczegóły dotyczące pożyczek udzielonych przez spółki z Grupy na dzień 30 czerwca 2012 r. zostały zaprezentowane poniżej.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa (PLN)	Oprocentowanie	Termin spłaty
Jan Motz*	4 916	5 463	6,0%	do 2013
Pozostali	36	38	6% - 6,77%	do 2014
	4 952	5 501		

* pożyczki związane z finansowaniem projektu w Krynicy

Nota 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	30.06.2013	31.12.2012
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	31 648	16 362
Pekao S.A.	16 233	5 857
BZ WBK S.A.	7 682	4 778
Raiffeisen Bank Polska S.A.	3 829	2 047
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	757	1 359
BRE Bank S.A.	696	605
Getin Noble Bank S.A.	605	412
PKO BP S.A.	523	927
BNP Paribas Bank Polska S.A.	331	30
DZ Bank Polska S.A.	85	281
Inne (w tym kasa)	907	66
Inne środki pieniężne:	7 117	49 405
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	3 663	47 475
Lokaty overnight	3 454	1 930
Razem	38 765	65 767

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania, na dzień 30 czerwca 2013 r. wynosiły one 11 665 tys. zł (odpowiednio na dzień 31 grudnia 2012 r. 10 933 tys. zł.). Środki te są ulokowane na rachunkach zablokowanych na zabezpieczenie spłaty kredytów oraz zobowiązań z tytułu leasingów, jakie posiadają spółki z Grupy.

Grupa w ramach podpisanych umów kredytowych posiada dostępne, ale nie wykorzystane środki pieniężne. Na dzień 30 czerwca 2013 r. wynoszą one 643 171 tys. zł. i dotyczą: kredytu budowlanego i VAT na budowę budynków biurowych Eurocentrum: Beta, Gamma – Fazy I w spółce Dakota Investments (316 820 tys. zł), kredytu budowlanego na budowę biurowca w Warszawie (Royal Wilanów) w spółce Hazel Investments (284 647 tys. zł), kredytu budowlanego i VAT na budowę budynku handlowo usługowego Street Mall Vis a Vis Łódź w spółce Diamante Investments (15 729 tys. zł) oraz kredytu inwestycyjnego na refinansowanie budynku biurowego w Warszawie (Raclawicka Point) w spółce Capital Park Raclawicka na kwotę 25 975 tys. zł.

Nota 9. KAPITAŁY WŁASNE

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A, akcje zwykłe imienne nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	2010-12-17
Seria B, akcje zwykłe imienne nieuprzywilejowane	74 458 541	1,0	74 458 541	wkład pieniężny, wkład niepieniężny	2011-10-13
	74 558 541				

Wszystkie wyemitowane akcje posiadają wartość nominalną wynoszącą 1 (jeden) PLN i zostały w pełni opłacone. Prawa do akcji nie posiadają ograniczeń. Struktura akcjonariatu została szczegółowo przedstawiona w informacjach ogólnych w punkcie 1.8.

Pozostałe kapitały

Pozostałe kapitały obejmują głównie kapitał z wyceny programu motywacyjnego (wynagrodzenie w formie akcji spółki dominującej). Program motywacyjny obejmuje Członków Zarządu spółki dominującej, a jego wartość godziwa ujmowana jest jako koszt odpowiednio do okresu nabywania tych praw. Wartość Programu odpowiada szacunkowej wartości usług świadczonych przez beneficjentów programu w odniesieniu do wartości godziwej przysługujących opcji na akcje. Szacunkowa wartość akcji przewidywanych do realizacji jest aktualizowana nie rzadziej niż na każdy dzień bilansowy. Skutki takiej wyceny ujmowane są w wyniku finansowym.

Kapitał przypadający na udziałowców nie sprawujących kontroli

	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Na początek okresu	2 465	44 749
Nabycie spółek	0	(42 145)
Udział w wyniku jednostek zależnych	(4)	(139)
Na koniec okresu	2 461	2 465

Kapitał przypadający na udziałowców nie sprawujących kontroli dotyczy tylko jednego podmiotu w Grupie: spółki Sapia Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa (projekt: Warszawa Śmiała).

Nota 10. POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

W tej pozycji Grupa prezentuje pożyczki otrzymane od udziałowca, CP Realty II S. a r. l., które na dzień 30 czerwca 2013 r. wynosiły 90 481 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2012 pożyczki udzielone przez podmioty powiązane wynosiły łącznie 86 671 tys. zł. (termin wymagalności do 2015 roku).

Nota 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Kredyty bankowe	253 572	310 288
Zobowiązania leasingowe	162 939	79 016
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)*	1 225	2 113
	417 736	391 417
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	301 767	251 587
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	115 969	139 830

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

Struktura zapadalności	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Zobowiązania poniżej roku	115 969	139 830
Płatne od 1 roku do 3 lat	51 355	49 605
Płatne od 3 do 5 lat	28 831	38 442
Płatne powyżej 5 lat	221 581	163 540
	417 736	391 417

Zobowiązania poniżej roku zawierają:

- krótkoterminową część kredytów długoterminowych w kwocie 15 289 tys. zł,
- kredyty na zakup gruntu, które mają zostać zrefinansowane kredytami budowlanymi w kwocie 80 446 tys. zł. Największe z nich to: Royal Wilanów w DZ Banku (40 209 tys. zł.) oraz Eurocentrum Faza I w Pekao S.A. (38 097 tys. zł). Na dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego kredyt bankowy zaciągnięty na projekt Eurocentrum został w całości zrefinansowany z terminem spłaty począwszy od roku 2016, natomiast kredyt na projekt Royal Wilanów został w części spłacony, a termin spłaty pozostałej części kredytu przesunięto do 30 listopada 2013 r.
- kredyty na projekty mieszkaniowe (20 234 tys. zł).

Kredyty bankowe

Grupa współpracuje z kilkoma bankami, wszystkie kredyty zaciągnięte przez spółki z Grupy to kredyty inwestycyjne lub budowlane. W umowach kredytowych spółki z Grupy zobowiązują się do dotrzymania określonych wskaźników finansowych. Najważniejsze z nich to: utrzymanie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczeń (Loan-to-Value) i wskaźnika Obsługi Zadłużenia (Debt Service Coverage Ratio). Zdecydowana większość kredytów bankowych (79%) jest denominowana w euro i wyceniana na dzień bilansowy. W związku z tym zmiany kursu EUR/PLN mają istotny wpływ na strukturę bilansową Grupy wyrażoną w PLN.

Nazwa banku	30.06.2013	31.12.2012	Kwota kredytu wg umowy*	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Pekao S.A.	155 873	150 453	44 400	EUR	EURIBOR 3M+marża	od 2013 do 2032
DZ Bank Polska S.A.	40 209	37 973	9 340	EUR	EURIBOR 3M+marża	do 2013
Alior Bank S. A.	16 637	0	30 884	PLN	WIBOR 1M+marża	do 2022
PKO BP S.A.	16 622	16 854	17 550	PLN	WIBOR 1M+marża	do 2029
Getin Noble Bank S.A.	15 744	15 576	17 664	PLN	WIBOR 3M+marża	do 2014
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	6 347	8 241	7 220	PLN	WIBOR 3M+marża	od 2014 do 2019
BNP Paribas Bank Polska S.A.	2 140	2 677	659	EUR	EURIBOR 1M+marża	do 2013
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	0	1 819	2 974	EUR	EURIBOR 3M+marża	od 2018 do 2020
BZ WBK S.A.	0	40 522	12 532	EUR	EURIBOR 3M+marża	od 2013 do 2018**
BZ WBK S.A.	0	36 173	39 362	PLN	WIBOR 1M/3M+marża	od 2013 do 2017**
	253 572	310 288				

* kwoty w walucie z umowy

** kredyty zostały w całości spłacone w maju i czerwcu 2013 r.

Zobowiązania leasingowe

W tej pozycji Grupa prezentuje zobowiązania z tytułu leasingów. Finansujący zobowiązał się w umowie do sprzedaży przedmiotu leasingu Korzystającemu po upływie okresu umowy leasingu. Zmiany w zobowiązaniach leasingowych Grupy zostały szerzej omówione w punkcie 2.3 Sprawozdania Zarządu Grupy Kapitałowej Capital Park za okres zakończony 30 czerwca 2013 r. („Informacja o zawartych w pierwszym półroczu 2013 roku umowach kredytów i pożyczek”).

Finansujący	30.06.2013	31.12.2012	Wartość początkowa*	Waluta
Fortis Lease Polska Sp. z o.o.	23 238	22 439	6 000	EUR
BRE Leasing Sp. z o. o.	23 485	22 835	5 742	EUR
Raiffeisen–Leasing Polska S.A.	111 282	28 745	25 828	EUR
Raiffeisen–Leasing Polska S.A.	4 934	4 997	5 025	PLN
	162 939	79 016		

* kwoty w walucie z umowy

Nota 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

W tej pozycji Grupa prezentuje obligacje notowane na rynku Catalyst. Grupa wycenia je wg zamortyzowanego kosztu.

Obligacje notowane na rynku Catalyst	30.06.2013	31.12.2012	Kwota nominalna	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje - część długoterminowa	97 499	96 872	100 000	WIBOR 6M + 5%	do 2015
Obligacje - część krótkoterminowa (odsetki naliczone)	4 260	4 890	0	---	lipiec 2013
	101 759	101 762	100 000		

Nota 13. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

	30.06.2013	31.12.2012
Koszty niezafakturowanych usług	6 684	519
Kaucje od najemców	3 292	3 673
Rozliczenia międzyokresowe przychodów - zaliczki na mieszkania/domy	1 395	2 384
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	1 311	953
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	1 006	1 239
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	816	1 230
Koszty utrzymania nieruchomości	781	508
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	197
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	8	0
	15 293	10 703
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	5 283	6 338
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	10 010	4 365

Znaczący wzrost pozostałych zobowiązań i rezerw wynika głównie ze wzrostu rezerw (głównie na koszty generalnego wykonawcy w spółce Dakota).

Nota 14. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

	30.06.2013	31.12.2012
Wobec jednostek pozostałych	13 409	3 387
Wobec jednostek powiązanych	867	329
Zobowiązania handlowe	14 276	3 716

Wzrost zobowiązań handlowych wobec jednostek pozostałych wynika głównie z zobowiązań bieżących wobec generalnego wykonawcy w projekcie Eurocentrum (Faza I – budynki Beta i Gamma). Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zobowiązania te zostały w całości uregulowane.

Zobowiązania handlowe - struktura przeterminowania:

Stan na dzień	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Stan na dzień 30.06.2013						
Wobec jednostek powiązanych	867	792	1	2	72	0
Wobec jednostek pozostałych	13 409	768	12 629	0	1	11
Zobowiązania handlowe	14 276	1 560	12 630	2	73	11
Stan na dzień 31.12.2012						
Wobec jednostek powiązanych	329	329	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	3 387	1 676	1 517	2	83	109
Zobowiązania handlowe	3 716	2 005	1 517	2	83	109

Nota 15. PRZYCHODY Z WYNAJMU

Przychody z najmu obejmują przychody uzyskiwane z wynajmu oraz opłaty eksploatacyjne i bezpośrednie refaktury kosztów eksploatacyjnych. Grupa prezentuje przychody z wynajmu w podziale na segmenty operacyjne. Branżą o najwyższym udziale procentowym w wynajmie powierzchni jest sektor banków i instytucji finansowych.

Rodzaj przychodu	Udział	6 miesięcy	6 miesięcy
	2013	2013	2012
Projekty handlowe (retail)	57%	11 270	9 706
Projekty biurowe (office)	37%	7 339	8 195
Projekty wielofunkcyjne (mixed-use)	5%	1 019	4 109
Projekty pozostałe	1%	204	205
	100%	19 832	22 215

Nota 16. PRZYCHODY I KOSZTY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

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

	Udział	6 miesięcy	6 miesięcy
	2013	2013	2012
Nieruchomości wielofunkcyjne	55%	33 256	2 197
Nieruchomości handlowe	27%	16 610	131
Nieruchomości z wartością dodaną	12%	7 420	259
Nieruchomości biurowe	6%	3 448	557
	100%	60 734	3 144

Nota 17. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

Przychody finansowe	6 miesięcy	6 miesięcy
	2013	2012
Wycena instrumentów finansowych	596	0
Odsetki od lokat i depozytów	455	1 775
Sprzedaż aktywów	133	0
Odsetki od udzielonych pożyczek	106	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	0	5 509
Razem	1 290	7 284

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

Koszty finansowe	6 miesięcy	6 miesięcy
	2013	2012
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	14 285	0
Koszty z tytułu odsetek	9 179	6 208
Pozostałe	662	812
Razem	24 126	7 020

Koszty z tytułu odsetek to przede wszystkim zapłacone odsetki od kredytów i zobowiązań z tytułu leasingu oraz naliczone odsetki od pożyczek i obligacji otrzymanych przez spółki z Grupy.

Nota 18. PODATEK DOCHODOWY

	6 miesięcy	6 miesięcy
	2013	2012
Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	2 720	553
Bieżący podatek dochodowy	2 720	553
Odroczony podatek dochodowy	(6 269)	5 029
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(3 549)	5 582
	6 miesięcy	6 miesięcy
	2013	2012
Zysk przed opodatkowaniem	42 788	11 838
Podatek dochodowy przy zastosowaniu stawki 19%	2 720	553
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	6%	5%
	30.06.2013	31.12.2012
Ujemne różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia aktywów z tytułu podatku odroczonego		
Straty podatkowe możliwe do odliczenia w przyszłości	6 060	7 212
Ujemne różnice kursowe z wyceny	2 546	1 853
Niezapłacone odsetki	850	0
Pozostałe	966	196
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	10 422	9 261
	30.06.2013	31.12.2012
Dodatknie różnice przejściowe będące podstawą do tworzenia rezerwy z tytułu podatku odroczonego		
Niezapłacone odsetki	3 798	605
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 248	10 492
Pozostałe	82	139
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	6 128	11 236

7.2 DODATKOWE NOTY

Nota 19. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, PORĘCZENIA I GWARANCJE ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE

Zobowiązania warunkowe, poręczenia i gwarancje oraz inne zobowiązania umowne zostały przedstawione odpowiednio w punktach 2.6.; 2.8. i 2.9. Sprawozdania Zarządu Grupy Kapitałowej Capital Park za okres zakończony 30 czerwca 2013 r. („Zobowiązania warunkowe”; „Informacja o udzielonych i otrzymanych w pierwszym półroczu 2013 roku poręczeniach i gwarancjach”; „Inne zobowiązania umowne”).

Nota 20. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

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

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

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach, których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. Łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień 30 czerwca 2013 roku wyniosła 1 011 993 tys. złotych oraz 236 338 tys. euro.

Nota 21. SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa wyodrębnia cztery zaprezentowane poniżej segmenty sprawozdawcze, które stanowią strategiczne wyodrębnione organizacyjnie działy. Działalność operacyjna poszczególnych segmentów sprawozdawczych Grupy jest następująca:

- Segment **Biurowy** – budowa lub przebudowa, rewitalizacja i komercjalizacja oraz zarządzanie projektami biurowymi.
- Segment **Handlowy** – budowa lub przebudowa, rewitalizacja i komercjalizacja oraz zarządzanie obiektami handlowymi.
- Segment **Wielofunkcyjny** – budowa lub przebudowa, rewitalizacja i komercjalizacja oraz zarządzanie obiektami wielofunkcyjnymi.
- Segment **Pozostałych inwestycji** – budowa i sprzedaż projektów mieszkaniowych oraz pozostałych niesklasyfikowanych powyżej.

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

Poniżej zaprezentowane zostało przyporządkowanie poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych do segmentów operacyjnych funkcjonujących w ramach Grupy Kapitałowej Capital Park.

Segment Biurowy

Spółka

Capital Park Raclawicka Sp. z o. o.
Dakota Investments Sp. z o. o.
Dakota Investments Sp. z o. o.
Dakota Investments Sp. z o. o.
Dakota Investments Sp. z o. o.
Elena Investments Sp. z o. o.
Sagitta Investments Sp. z o. o.

Inwestycja

Raclawicka Point
Eurocentrum – budynek Alfa
Eurocentrum – budynki: Beta, Gamma (Faza I)
Eurocentrum – budynek Delta (Faza II)
Eurocentrum – budynek Crown
Piano House
Kraków, Pawia

W ramach segmentu **Biurowego** Grupa posiada portfel nieruchomości biurowych obejmujący 7 projektów. Największy z nich to kompleks biurowy Eurocentrum, zlokalizowany w Warszawie przy Al. Jerozolimskich, na który składa się istniejący budynek Alfa, budynki Beta i Gamma będące w trakcie budowy, działka pod przyszły budynek Delta i niezabudowana działka pod budynek Crown.

Segment Handlowy

Spółka

CP Management Sp. z o. o.
CP Management Sp. z o. o.
CP Management Sp. z o. o.
CP Management Sp. z o. o.
CP Management Sp. z o. o.
Diamante Investments Sp. z o. o.
Doria Investments Sp. z o. o.
Doria Investments Sp. z o. o.
Foxy Investments Sp. z o. o.
Marcel Investments Sp. z o. o.
Marco Investments Sp. z o. o.
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA i
Pablo Investments Sp. z o. o.
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV2”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV2”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV2”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV2”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV2”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV3”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV3”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA

Inwestycja

Bydgoszcz, Pomorzanin
Włocławek, Polonia
Grudziądz, Tivoli
Bartoszyce, Muza
Lidzbark Warmiński, Capitol
Street Mall Vis – a – Vis Łódź
Racibórz, Odrzańska
Tarnobrzeg, Sienkiewicza
Gdynia, Marynarz
Street Mall Vis – a – Vis Radom
Koszalin, Biskupa Domina
Szczecin, Hołdu Pruskiego
Szczecin, Rayskiego
Opole, Galeria Opolanin
Warszawa, Grochowska
Warszawa, Czerna
Radom, Jagiellońska
Kielce, Hipoteczna
Łódź, Fabryka Lnu
Cristal
Warszawa, Świętokrzyska
Szczecin, Mickiewicza
Chełm, Pl. Kupiecki
Łomża, Rynek
Słupsk, Tuwima
Lublin, Pl. Zamkowy
Suwałki, Kościuszki
Tuchola, Sokół, Garbary
Głogów, Al. Wolności 16D
Opole, Ks. Opolskich
Chełm, Lwowska
Głogów, Wolności 32-38/2
Gliwice, Zwycięstwa
Bolesławiec, Prusa
Żyrardów, Okrzei
Kędzierzyn-Koźle, Wojska Polskiego
Wieliczka, Limanowskiego

Spółka	Inwestycja
CP Property Sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Wrocław, Ruska
CP Property Sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Wrocław, Zaolziańska
CP Property Sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Wrocław, Traugutta
CP Property Sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Poznań, Garbary I
CP Property Sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Wrocław, Rondo Verona 7
CP Property Sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Wrocław, Rondo Verona 9
CP Property Sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Poznań, Garbary II
CP Property Sp. z o. o. („SPV6”) SKA	Białogard, 1 Maja
CP Property Sp. z o. o. („SPV6”) SKA	Inowrocław, Solankowa 1, Słońce
CP Property Sp. z o. o. („SPV6”) SKA	Tczew, Dąbrowskiego 11, Wisła
CP Property Sp. z o. o. („SPV6”) SKA	Mrągowo, Warszawska 37, Mazur
CP Property Sp. z o. o. („SPV6”) SKA	Gdańsk, Rajska
CP Property Sp. z o. o. („SPV6”) SKA	Olsztyn, Polonia
Vera Investments Sp. z o. o.	Bydgoszcz, Baza
Zoe Investments Sp. z o. o.	Warszawa, Leszno

W ramach segmentu **Handlowego** Grupa prowadzi 52 projektów inwestycyjnych. Obiekty znajdujące się w tym portfelu zlokalizowane są w centrach miast w całej Polsce. Segment ten obejmuje głównie ukończone inwestycje.

Segment Wielofunkcyjny

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

Segment **Wielofunkcyjny** to segment w ramach którego Grupa posiada 4 projekty mieszane. Podobnie, jak w opisanych powyżej segmentach, znajdują się tu zarówno projekty zakończone jak i w trakcie przygotowań. Inwestycje te to projekty integrujące funkcję biurową i handlową, a w niektórych przypadkach również inne funkcje, przy czym każda z funkcji stanowi istotny fragment powierzchni danej nieruchomości. Projekty są klasyfikowane do tego segmentu jeśli przeważająca powierzchnia w danej inwestycji nie przekracza 70% powierzchni użytkowej.

Segment Pozostałych inwestycji

Spółka	Inwestycja
Alferno Investments Sp. z o. o.	Villa Syrena
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	Apartamenty Stachowicza
CP Management Sp. z o. o.	Gdańsk, Al. Słomińskiego 10
CP Management Sp. z o. o.	Tuchola, Kościuszki
CP Management Sp. z o. o.	Grudziądz, Kopernika
Emir 30 Sp. z o. o.	Unieście
Marlene Investments Sp. z o. o.	Święcajty, Mazury
RM1 Sp. z o. o.	Warszawa, Rezydencje Pałacowa (Szpital/Szkoła)
Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o.	Warszawa, Rezydencje Pałacowa, Faza I
Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o.	Warszawa, Rezydencje Pałacowa, Faza II
Sander Investments Sp. z o. o.	Rubinowy Dom
Sapia Investments Sp. z o. o. Spółka Komandytowa	Warszawa, Śmiała
Vika Investments Sp. z o. o.	Grudziądz, Chełmińska

Ostatni segment to segment **Pozostałych** inwestycji na które składa się 13 projektów. W tym segmencie Grupa posiada projekty mieszkaniowe oraz inne, niesklasyfikowane do pozostałych segmentów.

Poniżej przedstawione zostały dane finansowe dotyczące poszczególnych segmentów na dzień 30 czerwca 2013 r., 30 grudnia 2012 r. oraz 30 czerwca 2012:

	<u>Biurowy</u>	<u>Handlowy</u>	<u>Wielofunkcyjny</u>	<u>Projekty pozostałe</u>	<u>Inne</u>	<u>Ogółem</u>
30.06.2013						
Przychody od odbiorców zewnętrznych	7 339	11 270	1 019	213	3	19 844
Koszty administracji	(4 783)	(3 805)	(1 272)	(1 910)	(3 184)	(14 954)
Zysk/strata segmentu z działalności operacyjnej (bez uwzględnienia przeszacowania nieruchomości)	2 556	7 465	(253)	(1 697)	(3 181)	4 890
Koszty finansowe	(7 680)	(10 117)	(1 700)	(1 940)	(2 689)	(24 126)
Przychody finansowe	579	317	4	20	370	1 290
Zysk/strata segmentu z działalności gospodarczej (bez uwzględnienia przeszacowania nieruchomości)	(4 545)	(2 335)	(1 949)	(3 617)	(5 500)	(17 946)
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	3 448	16 610	33 256	7 420	0	60 734
Zysk/strata segmentu przed opodatkowaniem	(1 097)	14 275	31 307	3 803	(5 500)	42 788
Aktywa segmentu sprawozdawczego	592 141	294 894	410 559	121 886	13 217	1 432 697
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	195 634	156 848	65 140	36 713	192 502	646 837
31.12.2012						
Przychody od odbiorców zewnętrznych	16 174	19 398	6 713	427	0	42 712
Koszty administracji	(6 878)	(7 121)	(4 753)	(946)	(1 998)	(21 696)
Inne	116	(783)	(8)	287	(221)	(609)
Zysk/strata segmentu z działalności operacyjnej (bez uwzględnienia przeszacowania nieruchomości)	9 412	11 494	1 952	(232)	(2 219)	20 407
Koszty finansowe	(5 212)	(4 755)	(1 850)	(751)	(15 423)	(27 991)
Przychody finansowe	5 485	4 495	3 687	116	1 959	15 742
Zysk/strata segmentu z działalności gospodarczej (bez uwzględnienia przeszacowania nieruchomości)	9 685	11 234	3 789	(867)	(15 683)	8 158
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(15 244)	(50 414)	(43 029)	292	0	(108 395)
Zysk/strata segmentu przed opodatkowaniem	(5 559)	(39 180)	(39 240)	(575)	(15 683)	(100 237)
Aktywa segmentu sprawozdawczego	541 445	224 996	418 290	117 139	42 924	1 344 794
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	139 179	130 311	124 781	23 012	188 222	605 505

30.06.2012	Biurowy	Handlowy	Wielofunkcyjny	Projekty		Ogółem
				pozostałe	Inne	
Przychody od odbiorców zewnętrznych	8 195	9 706	4 109	40	161	22 211
Koszty administracji	(3 446)	(2 313)	(2 280)	(303)	(5 113)	(13 455)
Inne	82	(404)	(15)	11	0	(326)
Zysk/strata segmentu z działalności operacyjnej (bez uwzględnienia przeszacowania nieruchomości)	4 831	6 989	1 814	(252)	(4 952)	8 430
Koszty finansowe	(2 752)	(2 203)	(784)	(36)	(1 245)	(7 020)
Przychody finansowe	3 352	1 774	996	0	1 162	7 284
Zysk/strata segmentu z działalności gospodarczej (bez uwzględnienia przeszacowania nieruchomości)	5 431	6 560	2 026	(288)	(5 035)	
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	558	130	2 197	259	0	3 144
Zysk /strata segmentu przed opodatkowaniem	5 989	6 690	4 223	(29)	(5 035)	11 838
Aktywa segmentu sprawozdawczego	490 471	282 771	443 217	108 550	26 759	1 351 768
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	176 088	121 652	162 013	20 364	10 606	490 723

Całość przychodów jest uzyskiwana w Polsce. W Grupie nie występują transakcje do wyeliminowania pomiędzy segmentami oraz nie występują przychody i koszty dotyczące działalności zaniechanej.

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 Grupy 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 przypadający na zwykłych akcjonariuszy (po potrąceniu odsetek od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe) 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).

	6 miesięcy 2013	6 miesięcy 2012
Wyliczenie zysku na jedną akcję - założenia		
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	46 337	6 256
Zysk/strata na działalności zaniechanej	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	46 337	6 256
Efekt rozwodnienia	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	46 337	6 256
Liczba wyemitowanych akcji	30.06.2013	30.06.2012
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	74 558 541	74 558 541
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	2 622 646	2 622 646
- opcje na akcje	3 335 321	3 335 321
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	77 181 187	77 181 187
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,62	0,08
Rozwodniony za okres obrotowy	0,60	0,08

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

Nota 23. INSTRUMENTY FINANSOWE

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań. Do instrumentów finansowych Grupa zalicza: kredyty bankowe, udzielone i otrzymane pożyczki, należności i zobowiązania (handlowe oraz pozostałe), pochodne instrumenty finansowe (opcja CAP oraz IRSy).

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych:

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa (godziwa)		Kategoria instrumentów finansowych
	30.06.2013	31.12.2012	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (długoterminowe), w tym:	0	0	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży
- Inne	0	0	
Należności handlowe oraz pozostałe należności	27 586	22 867	Należności i pożyczki
- Udzielone pożyczki	5 501	5 385	
- Pozostałe należności	17 959	13 522	
- Należności handlowe	4 126	3 960	
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	32	23	Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy
- pochodne instrumenty finansowe (opcje)	32	23	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38 765	65 767	Należności i pożyczki

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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa (godziwa)		Kategoria instrumentów finansowych
	30.06.2013	31.12.2012	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	445 812	498 722	Pozostałe zobowiązania finansowe
- oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	355 331	412 051	
- oprocentowane wg stałej stopy procentowej	90 481	86 671	
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	164 164	81 129	Pozostałe zobowiązania finansowe
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	162 939	79 016	
- pochodne instrumenty finansowe (IRS)	1 225	2 113	
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	30 373	14 419	Pozostałe zobowiązania finansowe
- zobowiązania handlowe	14 276	3 716	
- pozostałe zobowiązania	16 097	10 703	

Nota 24. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

Główne rodzaje ryzyka finansowego, na jakie narażona jest Grupa, w wyniku posiadanych instrumentów finansowych, obejmują ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko płynności.

Narażenie Grupy na zmiany stóp procentowych oraz kursów walutowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności (przychody z czynszów najmu) i stosowanych źródeł finansowania (płatności rat kapitałowo-odsetkowych). W celu zarządzania ryzykiem stopy procentowej powstającym w toku działalności Grupy, zawierane są transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, do których należą przede wszystkim kontrakty na zmianę stóp procentowych (swapy procentowe) oraz opcje (CAP). Grupa stara się ograniczać ryzyko walutowe stosując naturalny hedging, czyli finansowanie danej nieruchomości w walucie, w jakiej również wyrażone są przychody z czynszu.

Zarząd jednostki dominującej weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych. Zasady rachunkowości Grupy dotyczące instrumentów pochodnych zostały omówione w informacji dodatkowej w punkcie 6.4.

Poniżej przedstawiono stopień narażenia na ryzyko rynkowe poszczególnych instrumentów finansowych Grupy.

Aktywa i zobowiązania finansowe na dzień 30 czerwca 2013

Rodzaj zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	30.06.2013			31.12.2012		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Zobowiązania finansowe	640 350	356 227	518 270	594 272	309 380	491 069
Pożyczki i należności	66 383	0	5 501	88 657	0	5 385

Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim oprocentowanych zobowiązań finansowych. W celu ograniczenia ryzyka związanego ze zmianą stopy procentowej Grupa zawiera transakcje zamiany stóp procentowych (swapy).

Na dzień 30 czerwca 2013 roku zobowiązania według stałego oprocentowania stanowiły około 15% wszystkich zobowiązań finansowych zaciągniętych przez Grupę.

Ryzyko stopy procentowej – wrażliwość na zmiany

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto za okres 01.01-30.06.2013 na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami):

Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	6 miesięcy 2013		6 miesięcy 2012	
	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	(2 591)	2 591	(2 455)	2 455
Pożyczki i należności	28	(28)	27	(27)
Razem	(2 564)	2 564	(1 687)	1 687

Ryzyko walutowe

Grupa narażona jest na ryzyko walutowe w wyniku dokonywania przez spółki z Grupy transakcji sprzedaży lub zakupu oraz transakcji przepływów finansowych z tytułu spłat kredytów w walutach innych niż jej waluta funkcjonalna.

Grupa stara się ograniczać to ryzyko stosując naturalny hedging, tj. zapewnienie pokrycia waluty, w której osiągnane są przychody z walutą, w której dokonywane są wydatki lub poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto (w związku ze zmianą wartości godziwej aktywów i zobowiązań pieniężnych) oraz kapitału własnego Grupy (z tytułu zmiany wartości godziwej kontraktów terminowych typu forward i zabezpieczeń inwestycji netto) na możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników:

	6 miesięcy 2013		6 miesięcy 2012	
	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.
Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny				
Pozostałe zobowiązania finansowe	(3 562)	3 562	(3 094)	3 094

do kalkulacji zastosowano kursy: bilansowy 31 czerwca 2013 równy 4,3292 oraz powiększony o 1 p.p. tj. 4,3725

Ryzyko kredytowe

W Grupie występuje ryzyko kredytowe, które jest minimalizowane m. in. poprzez zawieranie transakcji z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej oraz stosowanie zabezpieczeń umów najmu najczęściej w postaci kaucji lub gwarancji bankowych standardowo odpowiadających równowartości trzymiesięcznego czynszu.

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

Struktura przeterminowania należności na dzień 30 czerwca 2013 i 31 grudnia 2012 przedstawia się następująco:

30.06.2013	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	>360
Należności handlowe	4 126	940	2 597	233	239	117
Pozostałe należności	17 959	17 959	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	5 501	5 501	0	0	0	0
Instrumenty pochodne	0	0	0	0	0	0
	27 586	24 400	2 597	233	239	117

31.12.2012	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	>360
Należności handlowe	3 960	630	2 370	94	228	638
Pozostałe należności	13 522	13 522	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	5 385	5 385	0	0	0	0
Instrumenty pochodne	82	59	0	0	0	0
	22 949	19 597	2 370	94	228	638

Ryzyko związane z płynnością

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 30 czerwca 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku wg zapadalności na podstawie umownych niezdykontowanych płatności.

		< 3 miesiące	Od 3 do 12 miesiące	Od 1 do 5 lat	> 5 lat
30.06.2013	Total				
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing	416 510	81 759	34 211	94 808	206 958
Wyemitowane obligacje	101 759	4 260	0	97 499	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	36 501	36 501	0	0	0
Pożyczki od jednostek powiązanych	90 481	0	0	90 481	0
Instrumenty pochodne	1 225	1 225	0	0	0
	646 477	123 745	34 211	282 788	206 958
31.12.2012	Total				
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing	389 304	2 560	135 624	88 221	162 899
Wyemitowane obligacje	101 762	4 890	0	96 872	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	25 655	25 655	0	0	0
Pożyczki od jednostek powiązanych	86 671	0	0	86 671	0
Instrumenty pochodne	2 113	2 113	0	0	0
	605 505	35 218	135 624	271 764	162 899

Oprocentowane pożyczki, kredyty i zobowiązania leasingowe o terminie spłaty do 3 miesięcy w kwocie 81 759 tys. złotych obejmują w szczególności dwa kredyty bankowe dotyczące: projektu Eurocentrum i Royal Wilanów. Szczegóły dotyczące płatności tych zobowiązań zostały szerzej omówione w Nocie 11 niniejszego sprawozdania finansowego („Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe”).

Nota 25. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej Grupy.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych i zadłużenia netto oraz stopę zadłużenia, która jest liczona jako stosunek zobowiązań razem do pasywów razem.

Wskaźnik zadłużenia netto

	30.06.2013	31.12.2012
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing, obligacje	611 200	579 850
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(38 765)	(65 767)
Zadłużenie netto	572 436	514 083
Kapitał razem	786 220	739 289
Kapitał i zadłużenie netto	1 358 655	1 253 373
Wskaźnik zadłużenia netto	42,1%	41,0%

Stopa zadłużenia

	30.06.2013	31.12.2012
Zobowiązania razem	646 477	605 505
Aktywa razem	1 432 697	1 344 794
Stopa zadłużenia	45,1%	45,0%

Ponadto Zarząd zwraca uwagę, że intencją większościowego akcjonariusza Grupy jest skonwertowanie wszystkich udzielonych przez siebie Grupie pożyczek na kapitał (niezabezpieczona część zadłużenia długoterminowego w kwocie 90.481 tys. zł. W związku z tym zadłużenie finansowe Grupy obniży się stosownie o kwotę tych pożyczek. Poniżej zaprezentowano kalkulację wskaźnika zadłużenia netto oraz stopę zadłużenia skorygowane o zobowiązania z tytułu pożyczek otrzymanych od głównego akcjonariusza jednostki dominującej, co odzwierciedla traktowanie tych pożyczek jako wkład kapitałowy.

Wskaźnik zadłużenia netto skorygowany	30.06.2013	31.12.2012
Oprocentowane kredyty, leasing, obligacje	520 719	493 180
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(38 765)	(65 767)
Zadłużenie netto	481 953	427 413
Kapitał razem	786 220	739 289
Kapitał i zadłużenie netto	1 358 655	1 253 373
Wskaźnik zadłużenia netto skorygowany	35,4%	34,1%
Stopa zadłużenia skorygowana	30.06.2013	31.12.2012
Zobowiązania razem	555 995	518 835
Aktywa razem	1 432 697	1 344 794
Stopa zadłużenia skorygowana	38,8%	38,6%

Nota 26. INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Podmioty powiązane	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek		Pozostałe należności od podmiotów powiązanych		Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012	30.06.2013	31.12.2012
Jednostka dominująca	278 730	224 810	49 901	4 858	5 360	0	851	942
Jednostki zależne	342 821	205 307	553 647	425 259	5 701	2 551	5 795	1 609
Członkowie kadry kierowniczej	5 463	4 965	0	239	0	0	0	0

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

Nota 27. ROZLICZENIA PODATKOWE

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

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

Dodatkowe informacje zostały zaprezentowane w pkt 6.8 niniejszego sprawozdania oraz w pkt 2.12 Sprawozdania Zarządu Grupy Kapitałowej Capital Park za okres zakończony 30 czerwca 2013 r. („Czynniki ryzyka i zagrożenia: Ryzyko związane z wyceną nieruchomości oraz prezentacja podatku odroczonego”).

Nota 28. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Wszystkie istotne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2013 r. zostały przedstawione w punkcie 2.10 Sprawozdania Zarządu Grupy Kapitałowej Capital Park za okres zakończony 30 czerwca 2013 r. („Zdarzenia po dacie bilansu”).

Warszawa, dnia 24.09.2013 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Małgorzata Koc, Główna Księgowa

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Jerzy Kowalski
Wiceprezes Zarządu

Michał Kościacz
Członek Zarządu

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY CAPITAL PARK
ZA I PÓŁROCZE 2013**

WPROWADZENIE	48
1 PREZENTACJA GRUPY	49
1.1 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	49
1.2 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST SPÓŁKA	50
1.3 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK.....	51
1.4 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY	51
2 DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU	52
2.1 DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU	52
2.2 ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU	52
2.3 INFORMACJA O ZAWARTYCH W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU UMOWACH KREDYTÓW I POŻYCZEK.....	55
2.4 INFORMACJA O WYEMITOWANYCH W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU DŁUŻNYCH PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH.....	56
2.5 INFORMACJA O UDZIELONYCH W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU POŻYCZKACH	57
2.6 INFORMACJA O UDZIELONYCH I OTRZYMANÝCH W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU PORĘCZENIACH I GWARANCJACH	57
2.7 INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH POMIĘDZY JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	58
2.8 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	58
2.9 INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE.....	58
2.10 ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU 30 CZERWCA 2013 ROKU	58
2.11 KIERUNKI I PERSPEKTYWY ROZWOJU GRUPY	60
2.12 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ.....	61
3 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ GRUPY CAPITAL PARK	65
3.1 WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ	65
3.2 WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z ZYSKÓW LUB STRAT I CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	66
3.3 WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	68
3.4 PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI.....	68
4 POZOSTAŁE INFORMACJE	69
4.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJONARIUSZE	69
4.2 ZARZĄD	69
4.3 RADA NADZORCZA.....	69

WPROWADZENIE

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

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

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

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

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

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

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

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

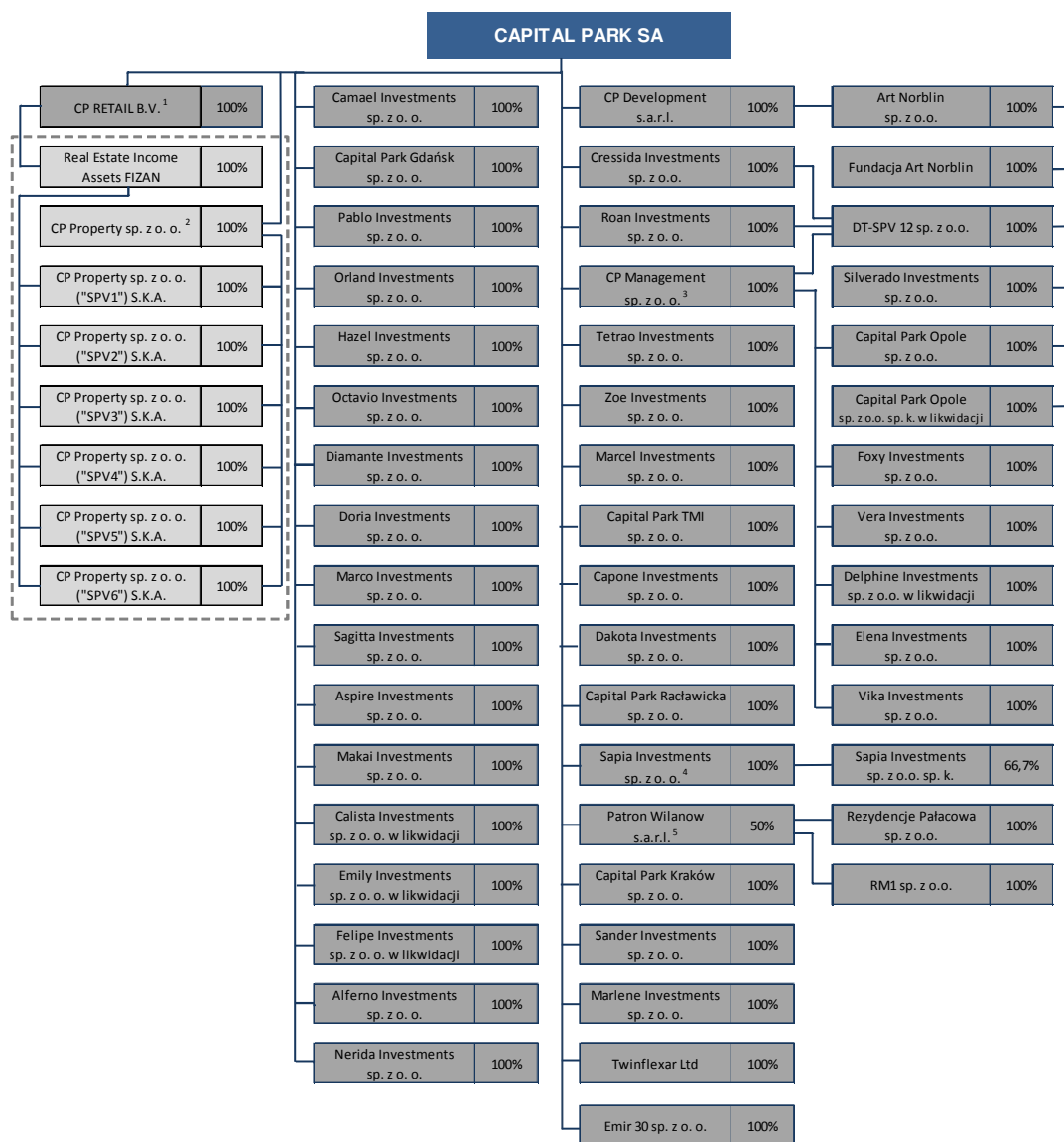
Akcje Spółki nie są notowane na rynku regulowanym.

1 PREZENTACJA GRUPY

1.1 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

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



Objaśnienia:

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

1.2 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST SPÓŁKA

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

Nabycie akcji/udziałów w spółkach celowych

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

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

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

Utworzenie funduszu inwestycyjnego zamkniętego

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

Wniesienie funduszu inwestycyjnego zamkniętego do spółki celowej

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

Sprzedaż akcji/udziałów w spółkach celowych do funduszu inwestycyjnego zamkniętego

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

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

- CP Property sp. z o.o. („SPV 4”) sp. kom.-akcyjna – 49.500 akcji imiennych niemych uprzywilejowanych serii B oraz 10 akcji imiennych zwykłych serii A o łącznej wartości nominalnej 49.510 PLN,
- CP Property sp. z o.o. („SPV 5”) sp. kom.-akcyjna – 49.500 akcji imiennych niemych uprzywilejowanych serii B oraz 10 akcji imiennych zwykłych serii A o łącznej wartości nominalnej 49.510 PLN,
- CP Property sp. z o.o. („SPV 6”) sp. kom.-akcyjna – 49.500 akcji imiennych niemych uprzywilejowanych serii B oraz 10 akcji imiennych zwykłych serii A o łącznej wartości nominalnej 49.510 PLN,

za łączną cenę w wysokości 349 tys. PLN.

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

Likwidacja spółek celowych

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

1.3 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Działalność Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK związana jest ściśle z rynkiem nieruchomości komercyjnych w Polsce. Spółka Capital Park S.A., która jest podmiotem dominującym, realizuje swoje zadania głównie poprzez podmioty zależne i współkontrolowane, w których posiada udziały. Działalność operacyjna tych spółek została szerzej omówiona w Nocie 21. *Dodatkowych Not i Objasnień* do Półrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Capital Park za okres zakończony 30 czerwca 2013 r. („Segmenty operacyjne”).

1.4 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY

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

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

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

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

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

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

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

2 DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU

2.1 DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU

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

2.1.1 PROJEKTY INWESTYCYJNE ZAKOŃCZONE

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

2.1.2 PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI

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

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

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

Zawarcie istotnych umów

Zawarcie istotnych umów najmu

W dniu 14 czerwca 2013 r. spółka **Dakota Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, podpisała ze spółką Unilever Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę na wynajem 5.414 m² powierzchni biurowej w budynku *Eurocentrum Office Complex* zlokalizowanym w Al. Jerozolimskich 124/138 w Warszawie.

W dniu 18 czerwca 2013 r. spółka **Hazel Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, podpisała ze spółką Erbud S.A. z siedzibą w Warszawie umowę na wynajem 2.547 m² powierzchni biurowej w wielofunkcyjnym budynku *Royal Wilanów* zlokalizowanym na rogu ulic Klimczaka i Przyczółkowej w Warszawie.

W dniu 18 czerwca 2013 r. spółka **Hazel Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, podpisała ze spółką Budlex S.A. z siedzibą w Warszawie umowę na wynajem 1.496 m² brutto powierzchni biurowej w wielofunkcyjnym budynku *Royal Wilanów* zlokalizowanym na rogu ulic Klimczaka i Przystółkowej w Warszawie.

W dniu 28 lutego 2013 r. spółka **Dakota Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, podpisała ze spółką Randstad Polska sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę na wynajem łącznie 2.596 m² powierzchni biurowej w budynku *Eurocentrum Office Complex* zlokalizowanym w Al. Jerozolimskich 124/138 w Warszawie.

W dniu 19 lutego 2013 r. spółka **Hazel Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, podpisała ze spółką Piotr i Paweł S.A. z siedzibą w Poznaniu umowę na wynajem 1.978 m² powierzchni handlowej w wielofunkcyjnym budynku *Royal Wilanów* zlokalizowanym na rogu ulic Klimczaka i Przystółkowej w Warszawie.

W dniu 19 lutego 2013 r. spółka **Art Norblin sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, podpisała ze spółką Piotr i Paweł S.A. z siedzibą w Poznaniu umowę na wynajem 2.330 m² powierzchni handlowej w wielofunkcyjnym budynku *ArtNorblin* zlokalizowanym przy ul. Żelaznej 51/53 w Warszawie.

W dniu 14 lutego 2013 r. spółka **Dakota Investments sp. z o. o.**, podmiot zależny od Spółki, podpisała ze spółką Qumak S.A. umowę na wynajem 2.825 m² powierzchni biurowej zlokalizowanej w Kompleksie Biurowym *Eurocentrum Office Complex* (budynek Alfa) przy Al. Jerozolimskich 124/138 w Warszawie.

W dniu 10 stycznia 2013 r. spółka **Dakota Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, podpisała ze spółką CEPD Management sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę na wynajem 1.071 m² powierzchni biurowej w budynku *Eurocentrum Office Complex* zlokalizowanym w Al. Jerozolimskich 124/138 w Warszawie.

Zawarcie umowy z Generalnym Wykonawcą

W dniu 18 czerwca 2013 r. spółka **Hazel Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, zawarła z ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę o generalne wykonawstwo inwestycji wielofunkcyjnego budynku biurowo-usługowego *Royal Wilanów* zlokalizowanego w Warszawie na rogu ulic Klimczaka i Przystółkowej, wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu o powierzchni całkowitej 80.665 m², w tym 5 kondygnacji naziemnych i 3 kondygnacje podziemne. Wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu ww. umowy wynosi 178.774 tys. PLN netto, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT. Dodatkowo strony uzgodniły kwotę tymczasową przeznaczoną na prace wykończeniowe w budynku w maksymalnej kwocie 33.704 tys. PLN netto. łączny wymiar kar umownych należnych od wykonawcy z tytułu opóźnienia w realizacji inwestycji lub z tytułu odstąpienia od umowy z winy wykonawcy nie przekroczy 10% (dziesięciu procent) wartości wynagrodzenia z tytułu realizacji przedmiotu ww. umowy, przy czym Inwestor ma prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych. Rozpoczęcie robót budowlanych nastąpiło 20 sierpnia 2013 r.

Zawarcie umów związanych z wydzieleniem części portfela inwestycyjnego Grupy do Funduszu

Poniżej przedstawiono opis umów związanych z wydzieleniem części portfela inwestycyjnego Grupy do Funduszu.

Umowa o utworzenie Funduszu

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

Umowa o zarządzanie portfelem Funduszu

Na podstawie art. 46 ust. 3 Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych, zarządzanie portfelem podstawowym Funduszu (tj. częścią portfela, na którą składają się akcje lub udziały spółek celowych oraz dłużne papiery wartościowe emitowane przez te spółki i wiarytelności względem nich) zostało powierzone **CP Management**, jednostce zależnej od Spółki, jako wyspecjalizowanemu podmiotowi. Zarządzanie częścią portfela inwestycyjnego Funduszu odbywa się na podstawie umowy o zarządzanie Portfelem Podstawowym Funduszu zawartej w dniu 16 maja 2013 r. pomiędzy

CP Management i Open Finance TFI. Z tytułu realizacji powyższej umowy spółce CP Management przysługuje wynagrodzenie liczone jako procent wartości aktywów netto Funduszu, płatne w okresach kwartalnych.

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

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

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

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

Umowa ograniczająca zbywalność certyfikatów inwestycyjnych Funduszu

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

Nabycie nieruchomości

W dniu 22 kwietnia 2013 r. spółka **Emir 30 sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, postanowieniem sądu rejonowego w Koszalinie (sygn. Akt I Co 626/11), nabyła prawo własności do nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Unieście, w województwie zachodniopomorskim, stanowiącej działkę o nr 4/107 o powierzchni 2,5581 ha za cenę w wysokości 2.482 tys. PLN brutto.

Postanowienia, decyzje administracyjne

W dniu 22 lutego 2013 r. **Rezydencje Pałacowa sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, decyzją nr IVOT/77/U/2013 uzyskała pozwolenie na użytkowanie zespołu 6 budynków mieszkalnych, składających się z 4 domów każdy (razem 24 domy), zlokalizowanych przy ul. Pałacowej w Warszawie.

Zmiany w składzie Zarządu spółek celowych

W dniu 14 maja 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki **Emir 30 sp. z o.o.** powołało do zarządu spółki Panią Kingę Nowakowską.

W dniu 7 czerwca 2013 r. nastąpiła zmiana w składzie zarządu spółki **CP Property sp. z o.o.** Pan Marcin Juszczyk został zastąpiony przez Panią Kingę Nowakowską na stanowisku Członka Zarządu.

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 r. Grupa zawarła następujące umowy kredytowe:

W dniu 26 czerwca 2013 r. spółka **Dakota Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. aneks nr 6 do umowy kredytowej zawartej w dniu 6 marca 2007 r., na mocy którego zmniejszeniu uległa marża banku począwszy od dnia 1 czerwca 2013 r. oraz wydłużony został termin spłaty II transzy (grunt) kredytu inwestycyjnego w następujący sposób:

- w wysokości 8.800 tys. PLN do dnia 31 sierpnia 2013 r. (spłata nastąpiła w dniu 30 sierpnia 2013 r.),
- w wysokości 5.646 tys. PLN do dnia 31 marca 2015 r. pod warunkiem uruchomienia transzy budowlanej do dnia 31 sierpnia 2013 r. (warunek został spełniony, uruchomienie nastąpiło 30 sierpnia),

W dniu 26 czerwca 2013 r. spółka **Dakota Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. aneks nr 1 do umowy kredytowej z 27 czerwca 2012 r. na finansowanie budowy kompleksu biurowego *Eurocentrum* zlokalizowanego przy Al. Jerozolimskich w Warszawie (budynek Beta-Gamma), na mocy którego przede wszystkim:

- Zmianie uległa wysokość transzy budowlanej do 295.820 tys. PLN oraz transzy inwestycyjnej do kwoty 72.250 tys. EUR,
- Zmianie uległ termin pierwszego ciągnięcia kredytu na 31 sierpnia 2013 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka *Dakota Investments sp. z o.o.* dokonała spłaty kredytu w kwocie 8.800 tys. PLN oraz w dniu 30 sierpnia 2013 r. uruchomiła pierwszą transzę kredytu budowlanego na realizację I fazy inwestycji *Eurocentrum Office Complex* – więcej informacji na temat uruchomienia kredytu znajduje się w nocie 2.10 niniejszego sprawozdania „Istotne zdarzenia po dniu 30 czerwca 2013 r.”).

W dniu 28 czerwca 2013 r. spółka **Capital Park Raclawicka sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, zawarła z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytową, na mocy której bank udzielił spółce kredytu w wysokości 6.000 tys. EUR. Kredyt został przeznaczony między innymi na spłatę dotychczasowego zadłużenia w PKO Bank Polska S.A. Termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 20 lipca 2018 r. Oprocentowanie kredytu oparte jest o stopę procentową EURIBOR 1M powiększoną o marżę Banku.

W dniu 31 stycznia 2013 r. spółka **Diamante Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, podpisała aneks nr 1 do umowy kredytu inwestycyjnego zawartej 24 października 2012 r. z Alior Bank S. A., na mocy którego przedłużeniu uległ termin dostępności kredytu do 28 lutego 2014 r. W dniu 22 marca 2013 r. uruchomiona została pierwsza transza kredytu w wysokości 16.637 tys. PLN. Środki przeznaczone zostały w całości na spłatę kredytu budowlano-inwestycyjnego udzielonego spółce przez Bank Zachodni WBK S.A. na mocy umowy zawartej w dniu 26 marca 2008 r.

W dniach od 23 do 29 maja 2013 r. **podmioty zależne od Spółki** zawarły pakiet umów leasingu nieruchomości z Raiffeisen-Leasing Polska S.A. z siedzibą w Warszawie jako Finansującym ("Raiffeisen-Leasing") oraz umów sprzedaży nieruchomości na rzecz Raiffeisen-Leasing, mających na celu sprzedaż a następnie przyjęcie w leasing 30 nieruchomości komercyjnych Grupy o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej ok. 14.9 tys. m² ("Nieruchomości"). Na opisany powyżej pakiet umów składają się:

i). umowy sprzedaży Nieruchomości, zawarte przez spółki zależne od jednostki dominującej jako Sprzedające odnośnie następujących Nieruchomości:

- spółka *Aspire Investments sp. z o.o.* - nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Świętokrzyskiej 16,
- spółka *Camael Investments sp. z o.o.* - nieruchomości położone w Białogardzie przy ul. 1 Maja 5, w Olsztynie przy ul. Pieniężnego 16, w Tucholi przy ul. Garbary 22,
- spółka *Capital Park TMI sp. z o.o.* - nieruchomości położone w Inowrocławiu przy ul. Solankowej 1, w Mrągowie przy ul. Warszawskiej 37, w Tczewie przy ul. Dąbrowskiego 11,
- spółka *Capone Investments sp. z o.o.* - nieruchomości położone w Szczecinie przy ul. Mickiewicza 138, 140 i 142,
- spółka *Cressida Investments sp. z o.o.* - nieruchomości położone w Gdańsku przy ul. Rajskiej 4C, w Głogowie przy Al. Wolności 16D, w Lublinie na ul. Plac Zamkowy 10, we Wrocławiu przy ul. Zaolziańskiej 1,
- spółka *Doria Investments sp. z o.o.* - nieruchomości położone w Opolu przy ul. Książąt Opolskich 32/1B, we Wrocławiu przy ul. Ruskiej 8, we Wrocławiu przy ul. Traugutta 85,
- spółka *Makai Investments sp. z o.o.* - nieruchomości położone w Bolesławcu przy ul. Bolesława Prusa 1/2 oraz 3, w Chełmie przy ul. Lwowskiej 30, w Chełmie przy ul. Plac Kupiecki 12/13, w Głogowie przy ul. Wolności 32-38, w Żyrardowie przy ul. Okrzei 16,

- spółka Marco Investments sp. z o.o. - nieruchomości położone w Kędzierzynie Koźlu przy ul. Wojska Polskiego 4/II, w Łomży przy ul. Radzieckiej 1, w Suwałkach przy ul. Kościuszki 79,
- spółka Silverado Investments sp. z o.o. - nieruchomości położone w Poznaniu przy ul. Garbary 95 lok. 1, we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 121 i 123,
- spółka Tetrao Investments sp. z o.o. - nieruchomości położone w Gliwicach przy ul. Zwycięstwa 63, w Słupsku przy ul. Tuwima 6-7, w Wieliczce przy ul. Limanowskiego 1a/24,
- spółka Zoe Investments sp. z o.o. - nieruchomość położona w Poznaniu przy ul. Garbary 95 lok. 12 i 13.

Łączna wartość umów sprzedaży Nieruchomości wyniosła 100.041,8 tys. PLN netto.

ii). Umowy leasingu finansowego Nieruchomości, zawarte na okres 120 miesięcy przez spółki zależne od jednostki dominującej jako Korzystające w umowach leasingu, odnośnie następujących Nieruchomości:

- spółka CP Property sp. z o.o. ("SPV 2") sp. komandytowo-akcyjna - nieruchomości położone w Chełmie przy ul. Plac Kupiecki 12/13; w Łomży przy ul. Radzieckiej 1; w Słupsku przy ul. Tuwima 6-7, w Szczecinie przy ul. Mickiewicza 123, 140 i 142; w Warszawie przy ul. Świętokrzyskiej 16;
- spółka CP Property sp. z o.o. ("SPV 3") sp. komandytowo-akcyjna - nieruchomości położone w Lublinie przy Pl. Zamkowym 10; w Suwałkach przy ul. Kościuszki 79;
- spółka CP Property sp. z o.o. ("SPV 4") sp. komandytowo-akcyjna - nieruchomości położone w Bolesławcu przy ul. Bolesława Prusa 1/2 i 3; w Chełmie przy ul. Lwowskiej 30, w Gliwicach przy ul. Zwycięstwa 63; w Głogowie przy ul. Al. Wolności 16D; w Głogowie przy ul. Al. Wolności 32-38/2; w Kędzierzynie Koźlu przy ul. Wojska Polskiego 4/II; w Opolu przy ul. Książąt Opolskich 32/1B; w Tucholi przy ul. Garbary 22; w Wieliczce przy ul. Limanowskiego 1a/24; w Żyrardowie przy ul. Okrzei 16;
- spółka CP Property sp. z o.o. ("SPV 5") sp. komandytowo-akcyjna - nieruchomości położone w Poznaniu przy ul. Garbary 95 lok. 1; w Poznaniu przy ul. Garbary 95 lok. 12 i 13; we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 121; we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 123; we Wrocławiu przy ul. Ruska 8; we Wrocławiu przy ul. Traugutta 85; we Wrocławiu przy ul. Zaolziańskiej 1;
- spółka CP Property sp. z o.o. ("SPV 6") sp. komandytowo-akcyjna - nieruchomości położone w Białogardzie przy ul. 1 Maja 5; w Gdańsku przy ul. Rajskiej 4C; w Inowrocławiu przy ul. Solankowej 1; w Mrągowie przy ul. Warszawskiej 37, w Olsztynie przy ul. Pieniężnego 16, w Tczewie przy ul. Dąbrowskiego 11. łączna wartość zobowiązań z umów leasingu jako umowy wieloletniej za okres 5 lat zostanie określona w EUR jako równowartość kwoty 38.452,3 PLN przeliczona po kursie umownym. Umowy leasingu przewidują zapłatę opłat administracyjnych, wstępnych oraz okresowych opłat leasingowych, które składają się z części kapitałowej i odsetkowej, a część odsetkowa została ustalona w oparciu o zmienną stopę EURIBOR 1M powiększoną o stałą marżę.

iii). Umowy zobowiązujące przeniesienia własności Nieruchomości przez Raiffeisen-Leasing na rzecz spółek zależnych od jednostki dominującej, jako Korzystających w umowach leasingu, po upływie okresu trwania umów leasingu pod warunkiem spłaty wszelkich zobowiązań wynikających z umów leasingu wobec Raiffeisen-Leasing, a także

iv). Umowy i dokumenty zabezpieczenia wierzytelności Finansującego z tytułu umów leasingu Nieruchomości typowe dla tego rodzaju transakcji, w tym: akty notarialne o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par. 1 k.p.c., umowy cesji wierzytelności z umów najmu Nieruchomości, weksle własne in blanco wraz z deklaracjami wekslowymi, akty notarialne o ustanowieniu hipotek na nieruchomościach spółek zależnych od jednostki dominującej położonych w Grudziądzu przy ul. Chełmińskiej oraz Koszalinie przy ul. Ks. Biskupa Czesława Domina, a także porozumienie typu cross collateral pomiędzy Korzystającymi w umowach leasingu. Umowy zawierają postanowienia typowe dla tego rodzaju transakcji.

Szczegółowe zestawienie zobowiązań finansowych Grupy na dzień 30 czerwca 2013 r. zostało przedstawione w nocie 10 i 11 *Dodatkowych Not i Objaśnień* do Półrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej (Nota 10 - „Pożyczki od podmiotów powiązanych”, Nota 11 - „Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe”).

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

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

Na dzień 30 czerwca 2013 r. Grupa posiadała zobowiązanie w wysokości 101.759 tys. PLN z tytułu emisji przez Spółkę w dniu 9 lipca 2012 r. 1.000 tys. obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 100.000 tys. PLN. Termin wykupu obligacji przypada na 9 lipca 2015 roku.

2.5 INFORMACJA O UDZIELONYCH W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU POŻYCZKACH

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 2013 r. Grupa nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

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

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

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

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

Ponadto na dzień 30 czerwca 2013 r. Grupa posiada kaucje i gwarancje bankowe z tytułu umów najmu, które standardowo wynoszą trzykrotność miesięcznego czynszu a także kaucje gwarancji dobrego wykonania od generalnych wykonawców poszczególnych projektów budowlanych.

Wartości otrzymanych kaucji przez Grupę, obowiązujących na dzień 30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.

	<u>30.06.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Kaucje od najemców	3 292	3 673
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	<u>1 311</u>	<u>953</u>

W poniższej tabeli przedstawione zostały istotne gwarancje bankowe otrzymane przez Grupę obowiązujące na dzień 30 czerwca 2013 r.

Gwarant	Wartość w tys. PLN	Tytuł	Termin ważności
BRE Bank S.A.	18.647	gwarancja należytego wykonania wszystkich obowiązków pieniężnych i niepieniężnych wynikających z umowy o Generalne Wykonawstwo inwestycji Eurocentrum Office Complex (Faza I) zawartej z Erbud S.A. w dniu 9 marca 2012 r. wystawiona dla Dakota Investments sp. z o.o.	18.08.2014 r.

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

W pierwszym półroczu 2013 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

2.8 ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

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

2.9 INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE

Na dzień 30 czerwca 2013 r. Grupa posiadała zobowiązania inwestycyjne wynikające z zawartych kontraktów dotyczących przyszłej realizacji rozpoczętych i planowanych procesów budowlanych w wysokości 212 mln PLN i 43 mln EUR. Zobowiązania te będą sfinansowane z dostępnych środków pieniężnych Grupy oraz w ramach istniejących umów kredytowych.

2.10 ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU 30 CZERWCA 2013 ROKU

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

Sprzedaż certyfikatów inwestycyjnych Real Estate Income Assets FIZAN

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

Uruchomienia/spłaty kredytów oraz podpisanie nowych umów kredytowych/leasingu

W dniu 30 sierpnia 2013 r. w **Dakota Investments sp. z o.o.**, podmiocie zależnym od Spółki, została uruchomiona pierwsza transza kredytu budowlanego w banku Pekao S.A. na realizację inwestycji *Eurocentrum Office Complex*, Faza I – budynki Beta i Gamma. Pierwsza transza, w wysokości 10.771 tys. PLN oraz w wysokości 8.937 tys. EUR, została wykorzystana na spłatę wierzytelności wobec generalnego wykonawcy i innych podwykonawców oraz refinansowanie kredytu zaciągniętego na zakup gruntu pod tą inwestycję. Zakończenie prac budowlanych planowane jest na czerwiec 2014 r.

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

W dniu 12 lipca 2013 r. w spółce **Capital Park Raclawicka sp. z o.o.**, podmiocie zależnym od Spółki, uruchomiony został kredyt w PNB Paribas Bank Polska S. A. na refinansowanie inwestycji w Warszawie przy ul. Raclawickiej w kwocie 6 mln EUR. Z pozyskanych środków został spłacony kredyt budowlany, który spółka posiadała w banku PKO BP.

W dniu 26 lipca 2013 r. spółki: **CP Management sp. z o.o.** oraz **Nerida Investments sp. z o.o.**, podmioty zależne od Spółki, zawarły z Raiffeisen-Leasing Polska S.A. pakiet umów leasingu zwrotnego mających na celu sprzedaż a następnie przyjęcie w leasing nieruchomości w Lidzbarku Warmińskim przy ul. Piłsudskiego. CP Management sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży nieruchomości w Lidzbarku Warmińskim przy ul. Piłsudskiego na rzecz Raiffeisen-Leasing. Jednocześnie Nerida Investments sp. z o.o., jako korzystający, zawarła następujące umowy:

- umowę leasingu finansowego wyżej wymienionej nieruchomości,
- umowę użytkowania w/w nieruchomości
- umowę zobowiązującą do przeniesienia własności Nieruchomości przez Raiffeisen-Leasing na jej rzecz po upływie okresu trwania umowy leasingu pod warunkiem spłaty wszelkich zobowiązań wynikających z umów leasingu wobec Raiffeisen-Leasing,
- umowy i dokumenty zabezpieczenia zobowiązań z tytułu umów leasingu Nieruchomości typowe dla tego rodzaju transakcji.

W dniu 3 lipca 2013 r. spółka **Orland Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, podpisała z Fortis Lease Polska sp. z o.o. aneks nr 1 do umowy leasingu oraz umowy rachunku Escrow dotyczący ustanowienia kaucji w wysokości 700 tys. EUR na zabezpieczenie wskaźnika DSCR.

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

W dniu 5 września 2013 r. spółka **Hazel Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, podpisała z DZ Bank Polska S.A. aneks nr 6 do umowy kredytowej nr 2008/OT/0069 z dnia 15 lipca 2008 r. wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 30 listopada 2013 r. oraz zmieniający oprocentowanie. Ponadto w dniu 6 września spółka Hazel Investments sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty kapitału kredytu w kwocie 4.000 tys. EUR.

Zawarcie nowej umowy pożyczki

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

Postanowienia, decyzje administracyjne

W dniu 31 lipca 2013 r. **Dakota Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, uzyskała decyzję Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działek 47 i 48 z obrębów 2-02-03 położonych w dzielnicy Ochota przy Al. Jerozolimskich w Warszawie, na których Grupa realizuje budowę obiektu biurowego Eurocentrum.

W dniu 30 sierpnia 2013 r. **Diamante Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, uzyskała prawomocną decyzję Wojewody Łódzkiego nr 290/2013 o pozwoleniu na budowę zespołu budynków handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży do 6.000 m² wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Zgierskiej, na której Grupa planuje realizację inwestycji *Street Mall Vis à Vis*.

Rozpoczęcie budowy inwestycji

W dniu 20 sierpnia 2013 r. weszła w życie umowa zawarta przez **Hazel Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, z Erbud S.A. na generalne wykonawstwo inwestycji wielofunkcyjnego budynku biurowo-usługowego *Royal Wilanów* zlokalizowanego w Warszawie na rogu ulic Klimczaka i Przyczółkowej. Zgodnie z zapisami umowy zakończenie prac budowlanych ma nastąpić w terminie 24 miesięcy od daty rozpoczęcia budowy.

Otrzymanie gwarancji bankowej

W dniu 19 września 2013 r. spółka **Hazel Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, otrzymała gwarancję bankową należytego wykonania przez Erbud S.A. zobowiązań pieniężnych i niepieniężnych wynikających z umowy o generalne wykonawstwo inwestycji *Royal Wilanów* zawartej w dniu 18 czerwca 2013 r. na kwotę 17.877 tys. PLN, stanowiącą 10% łącznej wartości netto przedmiotu umowy. Gwarancja jest ważna do dnia 19 listopada 2015 r.

Sprzedaż udziałów w spółce celowej

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

Zawarcie istotnej umowy najmu

W dniu 19 lipca 2013 r. spółka **Orland Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, zawarła umowę najmu z Jeronimo Martins Drogerie i Farmacje sp. z o. o. („Jeronimo Martins”), której przedmiotem jest najem przez Jeronimo Martins 1.827 m² powierzchni biurowej zlokalizowanej w obiekcie przy ul. Sobieskiego 104 w Warszawie. Rozpoczęcie okresu najmu ma nastąpić do 15 września 2013 roku.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Grupy

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

2.11 KIERUNKI I PERSPEKTYWY ROZWOJU GRUPY

2.11.1 PLANOWANA STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

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

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

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

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

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

2.11.2 STRATEGIA GRUPY

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

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

Strategię biznesową Grupy można podsumować następująco:

- ukończenie z sukcesem realizowanych projektów;
- optymalizacja potencjału obecnego portfela nieruchomości oraz aktywne zarządzanie projektami generującymi dochód;
- tworzenie wartości poprzez efektywne wykorzystanie istniejącej bazy pozostałych aktywów Grupy; oraz

- identyfikacja nowych okazji inwestycyjnych i realizacja nowych, atrakcyjnych projektów deweloperskich.

2.12 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

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

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

Ryzyko zmiennej sytuacji makroekonomicznej

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

Ryzyko kursowe

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

Ryzyko stóp procentowych

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

Ryzyko związane z wyceną nieruchomości oraz prezentacja podatku odroczonego

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

Wycena nieruchomości jest z natury subiektywna i niepewna ponieważ dokonywana jest na podstawie założeń, które mogą okazać się nieprawidłowe. Wyceny nieruchomości Grupy zostały sporządzone na podstawie określonych prognoz i założeń dotyczących rynku nieruchomości w Polsce. Nie ma pewności, że wyceny obecnych i przyszłych

nieruchomości Grupy będą odzwierciedlały faktyczne ceny ich sprzedaży (nawet jeżeli sprzedaż nastąpi wkrótce po dacie stosownej wyceny) ani że zostanie osiągnięty szacowany zysk i zrealizowany zostanie zakładany roczny przychód z wynajmu nieruchomości. Prognozy mogą okazać się nieprawidłowe z powodu ograniczonej ilości oraz jakości publicznie dostępnych danych i badań dotyczących Polski w porównaniu z rynkami rozwiniętymi. Dodatkowym czynnikiem wpływającym na wycenę, w szczególności projektów planowanych, są koszty budowy, szacowane przez Grupę i określone na podstawie aktualnych cen oraz prognozowanych kosztów budowy w przyszłości. Faktyczne koszty mogą okazać się odmienne.

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

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

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

Ryzyko płynności

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

Ryzyko związane z finansowaniem projektów

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

Ryzyko administracyjne

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

Ryzyko związane ze zdolnością Grupy do aktywnego zarządzania majątkiem

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

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

Ryzyko związane z utratą najemców

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

Ryzyko związane z projektami w budowie

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

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

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

Ryzyko związane z brakiem możliwości sprzedaży nieruchomości

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

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

Ryzyko związane z odpowiedzialnością po sprzedaży nieruchomości

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

Ryzyko konkurencji

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

3 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ GRUPY CAPITAL PARK

3.1 WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Poniższa tabela przedstawia półroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Capital Park na dzień 30 czerwca 2013 r. Dane porównawcze prezentowane są na dzień 31 grudnia 2012 r.

AKTYWA	30.06.2013	% sumy bilansowej	31.12.2012	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	1 283 156	90%	1 168 740	87%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 422	1%	9 261	1%
Pozostałe aktywa finansowe	59	0%	98	0%
Pozostałe aktywa trwałe	2 806	0%	5 072	0%
	1 296 443	90%	1 183 171	88%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	69 903	5%	72 989	5%
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	17 959	1%	13 522	1%
Należności handlowe	4 126	0%	3 960	0%
Pozostałe aktywa finansowe	5 501	0%	5 385	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38 765	3%	65 767	5%
	136 254	10%	161 623	12%
AKTYWA RAZEM	1 432 697	100%	1 344 794	100%
PASYWA	30.06.2013	% sumy bilansowej	31.12.2012	% sumy bilansowej
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	74 559	5%	74 559	6%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	669 809	47%	669 809	50%
Pozostałe kapitały	16 062	1%	14 840	1%
Różnice kursowe z przeliczenia	(2 479)	0%	(1 851)	0%
Niepodzielony wynik finansowy	(20 533)	(1%)	94 362	7%
Wynik finansowy bieżącego okresu	46 341	3%	(114 895)	(9%)
Udziały mniejszościowe	2 461	0%	2 465	0%
	786 220	55%	739 289	55%
Pożyczki od podmiotów powiązanych	90 481	6%	86 671	6%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	301 767	21%	251 587	19%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	97 499	7%	96 872	7%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	5 283	0%	6 338	0%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 128	0%	11 236	1%
	410 677	29%	366 033	27%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	115 969	8%	139 830	10%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	4 260	0%	4 890	0%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	804	0%	0	0%
Zobowiązania handlowe	14 276	1%	3 716	0%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	10 010	1%	4 365	0%
	145 319	10%	152 801	11%
PASYWA RAZEM	1 432 697	100%	1 344 794	100%

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

Aktywa razem Grupy wzrosły o 87.903 tys. PLN do 1.432.697 tys. PLN na dzień 30 czerwca 2013 r. Na aktywa Grupy składają się w głównej mierze nieruchomości inwestycyjne, stanowiące 90% aktywów Grupy, których wartość na dzień 30 czerwca 2012 r. wynosi 1.283.156 tys. PLN.

Wzrost aktywów Grupy w pierwszym półroczu 2013 r. wynikał przede wszystkim z aktualizacji wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2013 r. oraz z postępów prac budowlanych w związku z realizowaną inwestycją biurową Eurocentrum Office Complex.

Na dzień 30 czerwca 2013 r. na pasywa Grupy składa się w 55% kapitał własny, w 29% kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe, w 7% zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji oraz w 6% pożyczki od podmiotów powiązanych (akcjonariusza jednostki dominującej). Istotną zmianą w pasywach Grupy był wzrost zobowiązań finansowych w wyniku podpisanych nowych umów leasingowych oraz w wyniku ujemnych różnic kursowych z wyceny zobowiązań finansowych w walucie obcej na dzień bilansowy. Na dzień 30 czerwca 2013 r. wskaźnik zadłużenia netto Grupy był stosunkowo niski i wynosił 42,1% (w stosunku do 41,0% na dzień 31 grudnia 2012 r.), przy czym wskaźnik zadłużenia netto skorygowany o zobowiązania z tytułu pożyczek otrzymanych od głównego akcjonariusza jednostki dominującej wynosił 35,4% (w stosunku do 34,1% na dzień 31 grudnia 2012 r.).

3.2 WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z ZYSKÓW LUB STRAT I CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane finansowe z półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i całkowitych dochodów Grupy Capital Park za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r. Dane porównawcze prezentowane są za okres od 1 stycznia 2012 r. do 30 czerwca 2012 r.

	6 miesięcy 2013	6 miesięcy 2012	Zmiana	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży	19 844	22 211	(2 367)	(11%)
Koszty działalności operacyjnej	13 437	13 455	(18)	0%
Zysk ze sprzedaży	6 407	8 756	(2 349)	(27%)
Pozostałe przychody operacyjne	61 110	3 910	57 200	1463%
Pozostałe koszty operacyjne	1 893	1 092	801	73%
Zysk z działalności operacyjnej	65 624	11 574	54 050	467%
Przychody finansowe	1 290	7 284	(5 994)	(82%)
Koszty finansowe	24 126	7 020	17 106	244%
Zysk przed opodatkowaniem	42 788	11 838	30 950	261%
Podatek dochodowy	(3 549)	5 582	(9 131)	(164%)
Zysk netto	46 337	6 256	40 081	641%
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	(628)	(2 259)	1 631	(72%)
Suma dochodów całkowitych	45 709	3 997	41 712	1044%

Porównanie wyników finansowych za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 r. z tym samym okresem 2012 r.

Przychody ze sprzedaży zmniejszyły się o 2.367 tys. PLN za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2012 r. w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego. Spadek ten wynikał przede wszystkim ze spadku wpływów z czynszów, spowodowanego utratą najemców w kilku nieruchomościach (niemniej jednak na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Grupa pozyskała nowych najemców dla części wolnych powierzchni).

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 r. Grupa wykazała zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych wynoszący 60.734 tys. PLN w porównaniu z 3.144 tys. PLN w tym samym okresie 2012 r.

W bieżącym okresie przychody finansowe zmniejszyły się o 5.994 tys. PLN w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego. Spadek ten był głównie wynikiem zmniejszenia się dodatnich różnic kursowych z wyceny zobowiązań walutowych (głównie kredytów) oraz zmniejszenia się wpływów Grupy z tytułu odsetek od lokat bankowych, które były skutkiem zmniejszenia środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w porównywanych okresach.

Koszty finansowe zwiększyły się o 17.106 tys. PLN, z 7.020 tys. PLN za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2012 r. do 24.126 tys. PLN za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 r., co spowodowane było przede wszystkim wzrostem ujemnych różnic kursowych oraz wzrostem odsetek naliczonych od pożyczek otrzymanych od akcjonariusza Spółki.

W pierwszym półroczu 2013 r. podatek dochodowy wyniósł (3.549) tys. PLN w porównaniu z 5.582 tys. PLN w analogicznym okresie 2012 r. Spadek o 9.131 tys. PLN wynikał głównie ze spadku rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego spowodowanego głównie zmniejszeniem rezerwy z aktualizacji wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych powiększonym o wzrost obciążeń z tytułu bieżącego podatku dochodowego.

W związku z powyższym zysk netto Grupy zwiększył się o 40.081 tys. PLN, z 6.256 tys. PLN za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2012 r. do 46.337 tys. PLN za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r.

Skonsolidowany zarządczy rachunek z działalności operacyjnej

W celu dokładniejszej analizy prezentacji wyników Grupy z działalności związanej bezpośrednio z nieruchomościami, poniżej przedstawiony został skonsolidowany zarządczy rachunek z wyników działalności operacyjnej Grupy.

	6 miesięcy
	2013
Przychody z wynajmu podstawowego	19 243
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	5 369
Zysk operacyjny netto	13 874
Rentowność	72,1%
Yield *	6,1%
Koszty związane z funkcjonowaniem spółek celowych	3 064
Koszty platformy	3 858
Koszty reklamy i marketingu	114
Remonty i naprawy nieruchomości	604
Nakłady na wykończenie lokali i budynków oraz pośrednictwo w najmie nieruchomości **	427
Inne przychody ze sprzedaży	601
Zysk ze sprzedaży	6 407
Rentowność	33,3%

* W stosunku do wartości nieruchomości wynajmowanych, których wartość wynosi 453.795 tys. PLN

** część rozliczana w koszty bieżące

Na potrzeby powyższego rachunku z działalności operacyjnej, koszty dzielone są na trzy główne kategorie:

- (i) Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami (ang. *property-related costs*),
- (ii) Koszty związane z funkcjonowaniem spółek celowych (ang. *costs of structure*),
- (iii) Koszty platformy tj. ponoszone przez CP Management oraz CP S.A. (ang. *platform costs*),

Ponadto wyróżniane są następujące kategorie kosztów:

- (iv) Koszty reklamy i marketingu,
- (v) Remonty i naprawy nieruchomości,
- (vi) Nakłady na wykończenie lokali i budynków oraz pośrednictwo w najmie nieruchomości.

W powyższym zestawieniu zaprezentowane zostały dwa poziomy wyniki operacyjnego:

- Zysk operacyjny netto (ang. NOI) oraz
- Zysk ze sprzedaży.

Zysk operacyjny netto wyznaczany jest jako przychód z wynajmu gotowych nieruchomości obejmujący czynsz podstawowy oraz opłatę eksploatacyjną i refaktury kosztów, pomniejszony o koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami, tj. przede wszystkim następujące pozycje:

- zużycie materiałów i energii, tj. koszty mediów i pozostałe materiały;
- sprzątanie i ochrona;
- zarządzanie nieruchomościami;
- obsługa techniczna;
- opłatę do wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni;
- podatki od nieruchomości oraz z tytułu wieczystego użytkowania;
- wynagrodzenia pracowników zajmujących się obsługą techniczną nieruchomości,
- ubezpieczenie nieruchomości.

Zysk ze sprzedaży wyznaczany jest jako Zysk operacyjny netto pomniejszony o (i) koszty związane z funkcjonowaniem spółek celowych (ii) koszty platformy oraz pozostałe koszty (tj. reklama i marketing, remonty i naprawy nieruchomości, nakłady na wykończenie lokali itp.), przy czym część kosztów operacyjnych, związana z projektami deweloperskimi, zwiększa wartość nieruchomości.

3.3 WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane z półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupy Capital Park za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.

	6 miesięcy 2013	6 miesięcy 2012	Zmiana	Zmiana %
Środki pieniężne na początek okresu	65 767	35 529	30 238	85%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	2 348	459	1 889	412%
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15 462)	(82 001)	66 539	(81%)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(13 888)	69 665	(83 553)	(120%)
Środki pieniężne na koniec okresu	38 765	23 652	15 113	64%

Porównanie przepływów pieniężnych za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r. w porównaniu z okresem 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2012 r.

Pierwsze półrocze 2013 r. rozpoczęło się stanem środków pieniężnych w kwocie 65.767 tys. PLN a zamknęło się saldem w kwocie 38.765 tys. PLN. W tym okresie bilansowy stan środków pieniężnych zmniejszył się o 27.002 tys. PLN.

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej wyniosły 2.348 tys. PLN za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 wobec 459 tys. zł za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2012 r. Różnica wynikała przede wszystkim ze wzrostu zobowiązań handlowych z tytułu wykonanych usług budowlanych (zaksięgowane, ale jeszcze nie zapłacone faktury), który został częściowo skompensowany wzrostem należności z tytułu naliczonego podatku od towarów i usług.

Na działalności inwestycyjnej Grupa odnotowała wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 15.462 tys. PLN za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 wobec (82.001) tys. PLN za analogiczny okres 2012 r. Zmiana wynikała przede wszystkim ze zmniejszonych wydatków na aktywa finansowe w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku, kiedy to miał miejsce wykup udziałów mniejszościowych w spółce celowej Art Norblin.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 r. wyniosły (13.888) tys. PLN wobec 69.665 tys. PLN za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2012 r. Różnica wynikała z mniejszych wpływów pieniężnych z tytułu nowych pożyczek od akcjonariusza oraz kredytów bankowych i leasingów w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2013 r. w porównaniu do analogicznego okresu 2012 roku.

3.4 PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI

Grupa nie publikowała prognozy na pierwsze półrocze 2013 r.

4 POZOSTAŁE INFORMACJE

4.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJONARIUSZE

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

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

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

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

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

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

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

4.2 ZARZĄD

Na dzień 30 czerwca 2013 r. w skład Zarządu wchodził:

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

Zmiany w składzie Zarządu Grupy

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

4.3 RADA NADZORCZA

Na dzień 30 czerwca 2013 r. w skład Rady Nadzorczej wchodził:

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

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Grupy

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

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

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU CAPITAL PARK S.A.

Jan Motz

Prezes Zarządu

Jerzy Kowalski

Wiceprezes Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

Michał Kościacz

Członek Zarządu

Warszawa, dnia 24 września 2013 r.



RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z PRZEGLĄDU SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO
SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W WARSZAWIE
ZA OKRES OD 01.01.2013 R. DO 30.06.2013 R.

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

**dla Walnego Zgromadzenia
Grupy Kapitałowej Capital Park**

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

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Capital Park z siedzibą w Warszawie, na które składa się: skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2013 roku, skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, skrócone śródroczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku oraz dane objaśniające.

Zarząd Capital Park S.A. jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację powyższego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sporządzonego zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, który został zatwierdzony przez Unię Europejską („MSR 34”) i innymi obowiązującymi przepisami. W oparciu o przeprowadzony przegląd, naszym zadaniem było przedstawienie raportu na temat tego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co nie pozwalałoby sądzić, iż załączone skrócone śródroczne skonsolidowane sprawdzanie finansowe jest zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz przedstawia rzetelnie i jasno, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Capital Park na dzień 30 czerwca 2013 roku, jej wynik finansowy, zmiany w kapitale własnym oraz przepływy pieniężne za okres od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku zgodnie z wymogami MSR 34.



Ewa Ogryczak
Biegły rewident nr 11577

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

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

Warszawa, 24 września 2013 r.

