

Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
+48 22 318 88 88
biuro@capitalpark.pl

www.capitalpark.pl
www.inwestor.capitalpark.pl

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT FINANSOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 3 MIESIĄCE 2020 ROKU

2020



WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*

	31.03.2020		31.12.2019	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	990 396	217 560	890 770	209 175
<i>Nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej</i>	<i>946 919</i>	<i>208 009</i>	<i>851 894</i>	<i>200 046</i>
<i>MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	<i>50 532</i>	<i>11 100</i>	<i>38 876</i>	<i>9 129</i>
Aktywa dostępne do sprzedaży	579 171	127 226	543 350	127 592
<i>Aktywa dostępne do sprzedaży w wartości godziwej</i>	<i>549 838</i>	<i>120 782</i>	<i>519 431</i>	<i>121 975</i>
<i>MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	<i>10 657</i>	<i>2 341</i>	<i>10 657</i>	<i>2 502</i>
<i>Środki pieniężne w ramach aktywów dostępnych do sprzedaży</i>	<i>18 676</i>	<i>4 103</i>	<i>13 262</i>	<i>3 115</i>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	608 143	133 590	590 988	138 778
Aktywa razem	2 292 290	503 545	2 141 977	502 989
Zobowiązania oprocentowane, w tym instrumenty finansowe	807 064	177 287	706 202	165 833
Zobowiązania razem	1 019 805	224 020	901 171	211 617
Aktywa netto (NAV)	1 272 484	279 526	1 240 806	291 371
Liczba akcji	108 333 998		108 333 998	
NAVPS	11,75	2,58	11,45	2,69
Zobowiązania netto do aktywów razem	8,05%		4,87%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,14		0,08	

	3 miesiące 2020		3 miesiące 2019	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	14 386	3 272	32 342	7 525
Zysk operacyjny netto	9 986	2 271	23 769	5 531
Marża	69%		73%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(4 199)	(955)	(6 612)	(1 539)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	6 459	1 469	25 117	5 844
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	91 574	20 830	3 599	837
Zysk/strata z działalności operacyjnej	98 033	22 299	28 716	6 682
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	31 319	7 124	15 650	3 641
EPS (rozwodniony)	0,29	0,07	0,14	0,03
Przepływy z działalności operacyjnej	1 880	428	27 044	6 293
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(42 109)	(9 578)	(5 395)	(1 255)
Przepływy z działalności finansowej	25 923	5 897	(12 128)	(2 822)

* w celu przeliczenia wybranych skonsolidowanych danych finansowych zastosowano wymogi Rozporządzenia Ministra Finansów z 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757 z dnia 2018.04.20); nie zastosowano wymogów MSR 21 w tym zakresie.

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 3 MIESIĄCE 2020 ROKU

SPIS TREŚCI

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*	2
1. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
2. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
3. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	8
4. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	10
6. INFORMACJE OGÓLNE	11
7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	14
8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	17
NOTA 1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE	17
NOTA 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	18
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	23
NOTA 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	24
NOTA 5. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	24
NOTA 6. NALEŻNOŚCI HANDLOWE	24
NOTA 7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	24
NOTA 8. KAPITAŁY WŁASNE	25
NOTA 9. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	25
NOTA 10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	26
NOTA 11. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	27
NOTA 12. PRZYCHODY OPERACYJNE	27
NOTA 13. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	28
NOTA 14. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	28
NOTA 15. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	29
NOTA 16. UDZIELONE PORĘCZENIA	29
NOTA 17. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY	29
NOTA 18. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE	30
NOTA 19. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	30
NOTA 20. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	30
NOTA 21. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	31
NOTA 22. ROZLICZENIA PODATKOWE	31
NOTA 23. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	31
NOTA 24. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16	34
NOTA 25. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	34
NOTA 26. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	35
I. SKRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	37
II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	38
III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	39
IV. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	41

1. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.03.2020	31.12.2019 /Dane badane/
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	2	990 396	890 770
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	47 143	51 107
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	4	20 629	28 138
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		5 000	5 000
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		926	5 835
Pozostałe aktywa trwałe		3 603	2 331
		1 067 698	983 181
Aktywa obrotowe			
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	5	20 841	10 296
Należności handlowe	6	10 111	6 589
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		6	1 300
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		6 321	6 273
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	608 143	590 988
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	25	579 171	543 350
		1 224 592	1 158 796
AKTYWA RAZEM		2 292 290	2 141 977
PASYWA			
Kapitały własne			
Kapitał zakładowy	8	108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		778 139	778 139
Pozostałe kapitały rezerwowe	8	73 420	73 420
Różnice kursowe z przeliczenia		5 367	5 007
Niepodzielony wynik finansowy		275 906	12 968
Wynik finansowy bieżącego okresu		31 319	262 938
		1 272 484	1 240 806
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9	271 188	228 929
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	9	20 203	9 546
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	10	30 132	29 361
Zobowiązania z tytułu leasingów	9, 24	48 545	37 351
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	11	8 213	6 802
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	96 614	90 540
		474 895	402 529
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9	43 240	27 717
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	9	11 771	2 018

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	10	168 876	163 427
Zobowiązania z tytułu leasingów	9, 24	1 987	1 525
Zobowiązania handlowe		7 122	3 575
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	11	10 127	17 377
Zobowiązania Grupy do zbycia klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	25	301 787	283 003
		544 910	498 642
PASYWA RAZEM		2 292 290	2 141 977

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

	Nota	3 m-c 2020	3 m-c 2019 /dane przekształcone/
Przychody z wynajmu	12	11 915	25 330
Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości	12	2 471	7 011
Przychody operacyjne		14 386	32 342
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(4 400)	(8 573)
Zysk operacyjny netto (NOI)		9 986	23 769
Pozostałe przychody, w tym z tytułu usług zarządzania		1 373	743
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(1 015)	(1 087)
Koszty ogólnego zarządu		(3 183)	(5 525)
Koszty remontów i napraw nieruchomości		(2)	(29)
Koszty wyceny programu motywacyjnego		-	(291)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	13	91 574	3 599
Pozostałe koszty		(1 874)	(158)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		1 174	3 253
Zysk z utraty kontroli nad jednostkami zależnymi		-	4 442
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		98 033	28 716
Przychody z tytułu dywidend	14	190	249
Przychody z tytułu odsetek	14	623	726
Koszty odsetek	14	(4 663)	(8 352)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	14	(49 250)	(3 264)
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		44 933	18 075
Podatek dochodowy	15	(13 614)	(2 425)
Zysk/Strata netto		31 319	15 650
Pozostałe całkowite dochody netto		360	(760)
- pozycje, które nie zostaną przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat - różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		360	(760)
		31 679	14 890
Suma dochodów całkowitych netto			
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		31 319	15 650
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli		-	-
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy	20	0,29	0,15
Rozwodniony za okres obrotowy	20	0,29	0,14

Grupa dokonała przekształcenia danych za 3 m-ce kończące się 31 marca 2019 roku, w celu pokazania utraty kontroli w jednostkach zależnych w osobnej pozycji (zysk z utraty kontroli na jednostkami zależnymi w inny sposób) w celu zachowania spójności z końcoworocznym sprawozdaniem.

3. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
Kapitał własny na 01.01.2020	108 334	778 139	-	73 420	5 007	12 968	262 938	-	1 240 806
-Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	262 938	(262 938)	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	262 938	(262 938)	-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	31 319	-	31 319
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	360	-	-	-	360
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	360	-	31 319	-	31 679
Kapitał własny na 31.03.2020	108 334	778 139	-	73 420	5 367	275 906	31 319	-	1 272 484

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
Kapitał własny na 01.01.2019	107 495	797 655	-	71 256	5 019	(91 888)	85 339	114 904	1 089 781
Emisja akcji/objęcie udziałów	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	291	-	-	-	-	291
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	85 339	(85 339)	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiany w strukturze Grupy	-	-	-	-	-	-	-	(114 904)	(114 904)
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	291	-	85 339	(85 339)	(114 904)	(114 613)
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	15 650	-	15 650
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	(759)	(1)	-	-	-	(760)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	(759)	(1)	-	15 650	-	14 800
Kapitał własny na 31.03.2019	107 495	797 655	-	70 788	5 018	(6 549)	15 650	-	990 057

4. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	3 m-c 2020	3 m-c 2019 /dane przekształcone/
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wpływy ze sprzedaży	20 243	47 460
Płatność zobowiązań (dostawy i usługi)	(18 256)	(19 846)
Odsetki od depozytów	111	131
Gotówka z działalności operacyjnej	2 097	27 745
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(217)	(701)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 880	27 044
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wydatki z tytułu nakładów na inwestycje w nieruchomości	(42 299)	(6 043)
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek współkontrolowanych	-	399
Dywidendy otrzymane	190	249
Utrata kontroli w jednostkach zależnych	-	(18 690)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(42 109)	(24 085)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy z tytułu kredytów	44 856	-
Odsetki	(2 906)	(6 671)
Wykup obligacji	(8 633)	-
Spłaty kredytów i pożyczek	(5 890)	(5 457)
Płatności z tytułu leasingów	(1 505)	-
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	25 923	(12 128)
D. Przepływy pieniężne netto razem	(14 306)	(9 169)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych zawierająca zmianę środków ujętych w aktywach przeznaczonych do sprzedaży, w tym:	22 569	(9 169)
– niezrealizowane różnice kursowe od środków pieniężnych	36 875	-
F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	604 250	110 338
G. Środki pieniężne na koniec okresu w tym dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	626 819	101 169
- w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	19 119	31 109

Grupa dokonała przekształcenia danych za 3 m-ce kończące się 31 marca 2019 roku, w celu pokazania utraty kontroli w jednostkach zależnych w działalności inwestycyjnej w celu zachowania spójności z końcoworocznym sprawozdaniem.

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

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

6. INFORMACJE OGÓLNE

6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

6.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

6.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 2020 roku i składa się z:

- śródrocznego skróconego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 31 marca 2020 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 292 290 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku wykazującego zysk netto w wysokości 31 319 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 31 679 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku wykazującego wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę 22 569 tys. PLN,
- wprowadzenia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Dane porównawcze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 r. dla rocznego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 r. dla rocznego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- według stanu na 31 grudnia 2019 roku dla rocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 marca 2019 roku dla rocznego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z 41 kolejno numerowanych stron.

Poprzez dzień raportowy uważa się 31 marca 2020 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 31 marca 2020 roku.

6.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2020- 31.03.2020	01.01.2019- 31.03.2019
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,5523	4,3013
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,3963	4,2978

6.5. PRAWNICY

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

6.6. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank PEKAO S.A., Alior Bank S.A., Getin Noble Bank S.A., mBank S.A., BOŚ Bank S.A., ING Bank Śląski S.A.; ABN AMRO Bank N.V., BNP Paribas Bank Polska S.A., Erste Group Bank AG, Europejski Bank Inwestycyjny.

6.7. AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	13 345 393	12,32%	13 345 393	12,32%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	15 971 259	14,74%	15 971 259	14,74%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	13 339 943	12,31%	13 339 943	12,31%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	15 976 706	14,75%	15 976 706	14,75%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawiała się następująco:

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

Na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Ronald Dickerman osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty

MIRELF IV B.V. (spółka posiadająca 100% udziałów w Townsend Holding B.V.) posiadającej 66,43 % akcji Capital Park S.A.

6.8. STRUKTURA GRUPY

a) Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie spółek zależnych oraz współkontrolowanych, które wchodzą w skład Grupy Kapitałowej na dzień raportowy:

CAPITAL PARK SA					
CP RETAIL B.V.	100%	Hazel Investments Sp. z o. o.	100%	CP Management Sp. z o. o.	100%
Oberhausen Sp. z o. o.	100%	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	100%	CP Development S.à r.l.	100%
SO SPV 50*	60%	Diamante Investments Sp. z o. o.	100%	ArtN Sp. z o. o.	100%
Wilanów Investments S. à r.l.*	50%	Alferno Investments Sp. z o. o.	100%	Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina	100%
Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o.*	100%	Aspire Investments Sp. z o. o.	100%	CP Retail („SPV 2”) Sp. z o.o.	100%
RM1 Sp. z o. o.*	100%	Sander Investments Sp. z o. o.	100%	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	100%
		Sporty Department Store Sp. z o. o.	100%	Emir 30 Sp. z o. o.	100%

*jednostki współkontrolowane

Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 31 marca 2020 r.:

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania

finansowego nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy kapitałowej.

6.9. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostanie opublikowane 22 maja 2020 roku i podpisane przez Zarząd jednostki dominującej 21 maja 2020 roku.

7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (MSSF UE).

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej

Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał 2020 roku jednostka dominująca stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2019.

7.2. ZASADY PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu

historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

7.3. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W OKRESIE 3 MIESIĘCY ROKU

Pandemia Covid-19

W pierwszych miesiącach 2020 roku na całym świecie gwałtownie rozprzestrzenił się nowy koronawirus wywołując ogólnoswiatową pandemię. W celu ograniczenia rozprzestrzeniania się wirusa w Polsce administracja rządowa podjęła szereg działań zapobiegawczych, w tym m.in. w drugiej połowie marca 2020 roku wprowadziła zakaz prowadzenia działalności dla pewnych typów podmiotów gospodarczych, w tym w szczególności dla najemców powierzchni w nieruchomościach inwestycyjnych Grupy.

Powyższa sytuacja miała niewielki wpływ na wynik finansowy Grupy w pierwszym kwartale 2020 roku, jednakże, zgodnie z posiadaną na chwilę obecną wiedzą, Grupa przewiduje, że skutki związane z pandemią koronawirusa, w zależności od czasu trwania ograniczeń związanych z epidemią koronawirusa, mogą mieć negatywny wpływ na kolejne miesiące 2020 roku. W ocenie Zarządu, w związku z czasowym wygaszeniem umów najmu dla pewnych typów podmiotów gospodarczych na czas zamknięcia galerii handlowych, epidemia Covid-19 może wpłynąć na obniżenie skonsolidowanego zysku operacyjnego netto (NOI) Grupy za drugi kwartał 2020 roku o około 45%.

Poza wyżej wymienionym, Zarząd zidentyfikował następujące obszary, w jakich wpływ epidemii może być istotny dla Grupy:

- brak możliwości ukończenia projektów zgodnie z ustalonym harmonogramem i / lub budżetem z

powodu przestojów w działalności kontrahentów, niedoborów siły roboczej, zakłóceń łańcucha dostaw, przedłużenia terminów uzyskania pozwoleń i innych procedur administracyjnych,

- utrudniony dostęp do finansowania i / lub żądanie przez banki dodatkowych zabezpieczeń umów kredytowych,
- spadek aktywności najemców i partnerów biznesowych na rynku nieruchomości w Polsce skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu czy realizacji procesu inwestycyjnego,

Zarząd na bieżąco monitoruje proces rozprzestrzeniania się epidemii i podejmuje działania mające na celu zminimalizowanie opisanych powyżej ryzyk w szczególności, by umożliwić:

- realizację budowy Fabryki Norblina zgodnie z uzgodnionym harmonogramem i budżetem,
- prowadzenie regularnej działalności operacyjnej Grupy z jak najmniejszymi zakłóceniami,
- realizację rozpoczętych procesów sprzedażowych i inwestycyjnych,
- utrzymanie płynności Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego realizacja budowy przebiega bez zakłóceń a sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Grupa posiada obecnie blisko 516 mln złotych dostępnej gotówki, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań spowodowanych epidemią koronawirusa.

Grupa nie identyfikuje znaczącego ryzyka niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów, w szczególności umów kredytów bankowych czy dotyczących obligacji. Na datę sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa nie przewiduje konieczności dokonania odpisów z tytułu utraty wartości w odniesieniu do aktywów finansowych lub niefinansowych.

Grupa wycenia swoje nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. Ogólne pogorszenie koniunktury gospodarczej spowodowanej pandemią może mieć negatywny wpływ na wycenę tych nieruchomości. W obliczu braku transakcji na rynku nieruchomości, Zarząd nie jest w stanie ocenić wpływu zaistniałej sytuacji na wycenę nieruchomości.

Powyższa ocena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą na dzień sporządzenia niniejszego raportu, przy czym rozmiar i skutki wpływu pandemii są niemożliwe do oszacowania oraz uzależnione od czynników, które pozostają poza wpływem i kontrolą Grupy.

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

Pandemia Covid-19 – szczegóły zostały opisane w punkcie 7.3 powyżej.

7.5. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Działalność Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

7.6. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W I kwartale 2020 roku Grupa wykupiła obligacje serii J o wartości 2 000 tys. EUR. W I kwartale 2020 roku Grupa nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

7.7. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

Emitent (jednostka dominująca) nie wypłaciła, ani nie zadeklarowała dywidendy w I kwartale 2020 r. Emitent zadeklarował wypłatę dywidendy w II kwartale 2020 roku, o czym więcej w nocy 26 niniejszego sprawozdania finansowego.

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

7.9. SPRAWY SĄDOWE

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

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

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

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

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

Zmiany wartości EURO w odniesieniu do złotego mają istotny wpływ na zysk/stratę z aktualizacji wartości nieruchomości i na wyniki finansowe Grupy. Większość nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniana i finansowana w EURO, ponieważ aktywa te są aktualizowane według kursu waluty na koniec

każdego okresu sprawozdawczego. Wycena z tytułu zmiany kursu walutowego istotnie wpłynęła na wynik finansowy okresu sprawozdawczego. Szczególnie wpływ zmiany kursu jest obserwowalny w pozycji Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości oraz w Pozostałych kosztach finansowych.

Pandemia Covid-19

Ujawnienie w punkcie 7.3

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

Nota 1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE

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

Obecnie działalność Grupy podzielona jest na: (i) Segment Inwestycji ukończonych, to znaczy takich, które są funkcjonującymi nieruchomościami i przynoszą stabilny dochód, (ii) Segment Inwestycji w budowie, czyli inwestycje bądź to na etapie budowy bądź na etapie przygotowania do budowy, (iii) Segment pozostałych inwestycji, w którym zgrupowane są nieruchomości, które nie stanowią podstawowej działalności Grupy oraz (iv) Aktywa dostępne do sprzedaży, które zgodnie z MSSF 5 zostały

zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w tej linii.

Zarząd analizuje segmenty operacyjne według poniższych ogólnych zasad:

- przy inwestycjach zakończonych w oparciu o NOI (zysk operacyjny netto, którego uzgodnienie do zysku brutto jest zaprezentowane w ramach Skonsolidowanego sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów) oraz możliwość generowania nadwyżek finansowych,
- przy inwestycjach w budowie w oparciu w wskaźniki opłacalności realizacji projektu, wynikające z możliwej do uzyskania marży po zakończeniu realizacji budowy,
- inwestycje pozostałe są to projekty nie stanowiące głównego biznesu z punktu widzenia strategii Grupy,
- aktywa dostępne do sprzedaży są to projekty z zamiarem sprzedaży w okresie do 12 miesięcy.

Segment inwestycji ukończonych

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

Segment inwestycji w budowie

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

Segment pozostałych inwestycji

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

Segment aktywów dostępnych do sprzedaży

Spółka	Inwestycja
Hazel Investments Sp. z o. o.	Royal Wilanów, Warszawa
CP Retail SPV 2 Sp. z o.o.	Eurocentrum Hotel i Rezydencje, Warszawa

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za I kwartał 2020 roku

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe Inwestycje	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości, w tym przeznaczonych do sprzedaży	229 489	751 574	9 333	560 495	-	1 550 891
Zobowiązania oprocentowane	155 193	180 849	-	272 311	259 903	868 255
Aktywa razem	231 254	736 374	23 504	579 171	721 987	2 292 290
Zobowiązania razem	145 048	209 742	3 263	302 161	359 591	1 019 805
Przychody z tytułu najmu	3 907	127	91	7 790	-	11 915
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	542	-	14	1 515	-	2 471
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	542	-	14	1 515	-	2 471
Koszty dotyczące nieruchomości	(971)	-	(968)	(2 460)	-	(4 400)
Zysk operacyjny netto (NOI)	3 483	127	(645)	7 021	-	9 986

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 2019 rok

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe Inwestycje	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości, w tym przeznaczonych do sprzedaży	211 298	670 139	9 333	530 088	-	1 420 858
Zobowiązania oprocentowane	143 003	107 167	-	255 861	249 704	755 735
Aktywa razem	217 343	664 608	21 900	535 788	702 338	2 141 977
Zobowiązania razem	135 241	153 115	3 182	278 562	320 941	891 041
Przychody z tytułu najmu	14 392	-	1 461	82 084	-	97 937
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	2 273	-	(148)	23 667	-	25 792
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	2 273	-	(148)	23 667	-	25 792
Razem przychody operacyjne	16 665	-	1 313	105 751	-	123 730
Koszty dotyczące nieruchomości	(4 041)	-	(629)	(27 301)	-	(31 971)
Zysk operacyjny netto (NOI)	12 624	-	684	78 450	-	91 759

W 2020 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy segmentami operacyjnymi. Wszystkie aktywa i zobowiązania w ramach segmentów operacyjnych są zlokalizowane na terytorium Polski.

Nota 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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

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

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

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 31.03.2020	31.03.2020	31.12.2019
Inwestycje ukończone	6	23%	229 489	211 298
Inwestycje w budowie	1	76%	751 574	670 139
Pozostałe inwestycje	3	1%	9 333	9 333
Razem	10	100%	990 396	890 770
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			939 864	851 894
<i>Wdrożenie MSSF 16 – ujęcie prawa do użytkownika aktywa z tytułu wieczystego użytkowania gruntów</i>			50 532	38 876

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	31.03.2020	31.12.2019
Wartość bilansowa na początek okresu	890 770	2 360 158
Zwiększenia stanu, z tytułu:	99 626	336 261
aktywowanie późniejszych nakładów ¹	26 333	124 311
- tym aktywowane koszty finansowania	5 710	16 183
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	61 636	162 417
MSSF 16 – kapitalizacja prawa użytkownika wieczystego	11 657	49 533
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	-	(1 805 649)
zbycie nieruchomości	-	-
przekwalifikowanie do aktywów dostępnych do sprzedaży	-	(530 088)
- tym MSSF 16 – kapitalizacja prawa użytkownika wieczystego	-	(10 657)
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	-	-
utrata kontroli w jednostkach zależnych	-	(1 275 561)
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. PLN]	990 396	890 770
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. EUR]	271 559	209 175

¹ Na aktywowane nakłady składają się w głównej mierze: koszty budowlane, koszty architektów, usługi doradcze, koszty finansowania (odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, prowizje), koszty prawne oraz koszty usług pomocniczych.

ZMIANA WARTOŚCI AKTYWÓW DOSTĘPNYCH DO SPRZEDAŻY	31.03.2020	31.12.2019
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	530 088	-
Zwiększenia stanu, z tytułu:	30 407	530 088
reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych	-	530 088
aktywowanie późniejszych nakładów	469	-
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	29 938	-
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	560 495	530 088
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	123 123	124 478

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

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd jednostki dominującej przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na 31 marca 2020 r. oraz na 31 grudnia 2019 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Wynika to z faktu, że nie stwierdzono bieżących transakcji o podobnych warunkach, a do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęto liczne założenia, które w istotny sposób wpłynęły na ustalenie wartości godziwej.

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

Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną

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

zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Prognoza strumieni dochodów dla okresu obowiązywania umów najmu dokonywana jest w oparciu o parametry istniejących umów najmu. Prognoza strumieni dochodów dla okresu po zakończeniu obecnych umów najmu przygotowana jest w oparciu o parametry rynkowe, to znaczy rynkowy czynsz najmu możliwy do uzyskania, straty w dochodzie spowodowane rynkowymi okresami poszukiwania najemcy a także okresami wakacji czynszowych oraz ewentualnymi nakładami na wykończenie powierzchni najemców. Prognoza strumieni dochodów w całym okresie prognozy uwzględni ewentualne straty związane z niepełną przenaszalnością kosztów operacyjnych nieruchomości – to znaczy wpływy z tytułu czynszu zostają pomniejszone o część kosztów operacyjnych pokrywanych przez właściciela nieruchomości. Wszystkie wymienione parametry rynkowe są określane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych i wynikają z aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych. Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji.

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 23% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 marca 2020 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Yield****	Nakłady do poniesienia po 31.03.2020 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)**	Wartość docelowa (w tys. PLN)
Galeria Zaspas	Gdańsk	zakończony	9	93%	5 317	8,00%	747	65 107	66 463
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	zakończony	7	100%	6 525	8,50%** *	-	76 770	76 770
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	89%	2 706	7,75%	-	35 162	35 162
Warszawa, Belgradzka	Warszawa	zakończony	3	63%	2 019	7,25%	-	27 855	27 855
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	100%	416	7,25%	-	5 736	5 736
Bydgoszcz, Krasińskiego	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	74	7,25%	-	1 010	1 010
Razem								211 640	
PWUG zgodnie z MSSF 16								17 849	
Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje ukończone”								229 489	

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

** Wartość księgowa nieruchomości nie obejmuje aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego w związku z wdrożeniem MSSF 16

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

**** Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla Galerii Zaspas wynosi 8,00%

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 grudnia 2019 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Yield****	Nakłady do poniesienia po 31.12.2019 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)**	Wartość docelowa (w tys. PLN)
Galeria Zaspa	Gdańsk	zakończony	9	93%	4 974	8,00%	707	60 897	62 174
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	zakończony	7	100%	6 104	8,50%**	-	71 815	71 815
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	89%	2 531	7,75%	-	32 663	32 663
Warszawa, Belgradzka	Warszawa	zakończony	3	63%	1 889	7,25%	-	26 054	26 054
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	100%	389	7,25%	-	5 366	5 366
Bydgoszcz, Krasieńskiego	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	69	7,25%	-	945	945
Razem								197 739	
PWUG zgodnie z MSSF 16								13 559	
Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje ukończone”								211 298	

Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową

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

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

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 76% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 marca 2020 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Pre-let 31.03. 2019	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Yield**	Nakłady do poniesienia po 31.03.2020	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Fabryka Norblina	Warszawa	w budowie	65	47%	70 467	4,94%	538 385	718 890
Razem								718 890
PWUG zgodnie z MSSF 16								32 684
Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje w budowie”								751 574

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

** Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla projektu Fabryka Norblina wynosi 4,94%

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 grudnia 2019 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Pre-let 31.12. 2019	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Yield**	Nakłady do poniesienia po 31.12.2019	Wartość księgową (w tys. PLN)
Fabryka Norblina	Warszawa	w budowie	65	37%	65 919	4,94%	564 898	644 822
Razem								644 822
PWUG zgodnie z MSSF 16								25 317
Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje w budowie”								670 139

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami

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

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

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

Nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 marca 2020 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Yield*	Nakłady do poniesienia po 31.03.2020 (w tys. PLN)	Wartość księgową (w tys. PLN)	Wartość docelowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	98%	30 448	6,50%	1 365	464 348	468 432
Eurocentrum Hotel i Rezydencje	Warszawa	Grunt przeznaczony na sprzedaż	W oparciu o cenę ofertową	-	-	-	-	-	85 490	-
Razem								549 838		
PWUG zgodnie z MSSF 16								10 657		
Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16								560 495		

* Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla Royal Wilanów wynosi 6,50%.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 grudnia 2019 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Yield*	Nakłady do poniesienia po 31.12.2019 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)	Wartość docelowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	97%	28 483	6,50%	1 715	433 941	438 200
Eurocentrum Hotel i Rezydencje	Warszawa	Grunt przeznaczony na sprzedaż	W oparciu o cenę ofertową	-	-	-	-	-	85 490	-
Razem									519 431	
PWUG zgodnie z MSSF 16									10 657	
Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16									530 088	

* Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla Royal Wilanów wynosi 6,50%.

Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	31.03.2020	31.12.2019
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Wilanów Investments	26 281	31 627
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	20 861	19 480
Razem	47 143	51 107

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

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

7 maja 2018 r. SO SPV 50 Sp. z o.o. otrzymała negatywną decyzję Naczelnika Świątokrzyskiego Urzędu Celno-Skarbowego w siedzibą w Kielcach dotyczącą transakcji przeprowadzonej przez SO SPV 50 Sp. z o.o. z partnerem biznesowym w 2015 roku. 8 listopada 2019 roku decyzja

została utrzymana w mocy przez Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Warszawie. Spółka złożyła odwołanie od tej decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Zgodnie z zawiadomieniem rozprawa miała się odbyć 23 kwietnia 2020 roku, jednak została odwołana a nowy termin nie został jeszcze wyznaczony. Dodatkowo, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wydał decyzję o zawieszeniu wykonalności negatywnej decyzji. W związku z powyższym Spółka nie ma obowiązku do płatności zobowiązania podatkowego. Na dzień raportowy Zarząd SO SPV 50 Sp. z o.o. zdecydował o nie tworzeniu rezerwy. Całkowita ekspozycja na wyniki Grupy wynosi na dzień raportowy 4 516 tys. PLN. Zarząd SO SPV 50 Sp. z o.o. stale monitoruje sytuację.

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

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

porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz przebudowa, rekomercjalizacja, zarządzanie nieruchomościami repozycjonowanie oraz zarządzanie centrum mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu. Wilanowa.

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

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	31.03.2020	31.12.2019
Certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN	11 656	12 771
Certyfikaty inwestycyjne REIA II FIZ AN	8 496	9 305
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	28	6 062
Razem	20 629	28 138

Grupa w pozycji pozostałych aktywów finansowych kredytem w PEKAO S.A. zawartym w 2019 r. i przeznaczonym na zaprezentowała instrument finansowy CAP oraz FWD związany z inwestycją zlokalizowaną w Warszawie przy ulicy Żelaznej.

Nota 5. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.03.2020	31.12.2019
Należności publiczno-prawne	12 921	8 540
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 797	503
Pozostałe należności	2 288	74
Memoriałowa korekta okresów bezczynszowych	835	1 179
Razem	20 841	10 296

Wzrost należności publiczno-prawnych związany jest z należnościami z tytułu podatku VAT rozpoznany przez ArtN w związku z trwającym procesem budowy Fabryki Norblina.

Wzrost krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych wynika głównie z rozpoznanej opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości za 2020 rok.

Nota 6. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	31.03.2020	31.12.2019
Należności handlowe brutto	15 811	10 454
Odpisy aktualizujące	(5 701)	(3 865)
Należności handlowe netto	10 111	6 589

Grupa dokonała oszacowania odpisów aktualizujących w drodze indywidualnej analizy sald należności, zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Grupy.

Nota 7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	31.03.2020	31.12.2019
Środki na rachunkach bankowych	140 734	539 483
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	467 409	51 505
Razem	608 143	590 988
Środki na rachunkach bankowych aktywów przeznaczonych do sprzedaży	18 676	13 262
Razem	626 819	604 250

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają 31 marca 2020 r. wynosiły one 19 119 tys. PLN (odpowiednio się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 31 grudnia 2019 r. 16 073 tys. PLN). Środki te są

ulożone na rachunkach technicznych banku z tytułu uruchomionych, lecz jeszcze niewydatkowanych środków z kredytu jak również na rachunkach zablokowanych na

zabezpieczenie spłaty kredytów, jakie posiadają spółki z Grupy.

Nota 8. KAPITAŁY WŁASNE

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

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

Struktura akcjonariatu została przedstawiona w punkcie 6.7 Informacji ogólnych.

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	31.03.2020	31.12.2019
Kapitał wynikający ze zmian z strukturze Grupy	(3 423)	(3 423)
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla uprawnionych osób	16 178	16 178
Pozostały kapitał rezerwowy (utworzony z zysków zatrzymanych)	60 665	60 665
Razem	73 420	73 420

Nota 9. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

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

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.03.2020	31.12.2019
Kredyty bankowe	572 587	498 426
Zobowiązania leasingowe*	61 190	49 533
Pochodne instrumenty finansowe (IRS, forward)**	35 468	14 988
Razem	669 245	562 947
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	339 937	289 283
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	329 309	273 664

* Ujawnienie użytkowania wieczystego zgodnie z MSSF 16

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

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	31.03.2020	31.12.2019
Zobowiązania poniżej roku	329 309	273 664

Płatne od 1 roku do 3 lat*	208 948	164 720
Płatne od 3 do 5 lat	49 056	27 532
Płatne powyżej 5 lat	81 933	97 031
Razem	669 245	562 947

*saldo zawiera zobowiązania z tytułu kredytu zaciągniętego przez ArtN, który zostanie skonwertowany na kredy inwestycyjny po zakończeniu procesu budowy.

NAJISTOTNIEJSZE ZMIANY W KREDYTACH BANKOWYCH

Grupa współpracuje z większością banków działających w Polsce oraz kilkoma bankami zagranicznymi. Większość kredytów zaciągniętych przez spółki z Grupy to kredyty inwestycyjne lub budowlane. Większość kredytów jest denominowana w euro i wyceniana na dzień raportowy, w związku z tym zmiany kursu EUR/PLN mają istotny wpływ na strukturę bilansową Grupy wyrażoną w PLN. Wszystkie umowy kredytowe wykazane w sprawozdaniu finansowym za okres kończący się 31 grudnia 2019 r. pozostają w mocy na dzień 31 marca 2020 r. W okresie zakończonym 31 marca 2020 r. nie podpisano nowych umów kredytowych. W pierwszym kwartale 2020 r. ArtN Sp. z o.o.,

podmiot zależny od Capital Park S.A. zaciągnął nowe transze kredytu budowlanego w banku Pekao S.A. oraz Europejskim Banku Inwestycyjnym zgodnie z harmonogramem i stopniem zaawansowanie budowy Fabryki Norblina zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej.

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ani po dniu sprawozdawczym nie wystąpiły przypadki naruszenia warunków umów kredytowych.

Nazwa banku	31.03.2020*	31.12.2019*	Kwota kredytu wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Przeznaczenie kredytu
BNP Paribas Bank Polska S.A. / ING Bank Śląski S.A.	258 160	241 780	62 500	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
Getin Noble Bank S.A.	60 894	56 916	15 000	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022	operacyjny
BOŚ Bank S.A.	51 676	49 357	11 920	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2033	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	39 993	37 119	9 656	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	26 164	24 620	6 972	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2025	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	19 350	18 181	4 800	EUR	1M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
Bank PEKAO S.A./EBI	116 350	70 453	159 300	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021	budowlany
Total	572 587	498 426					

* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

** Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu kredytów wynosi 593 692 tys. PLN (130 416 tys. EUR).

Nota 10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

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

W okresie zakończonym 31 marca 2020 roku Spółka dokonała wykupu obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 2.000 tys. EUR. Dodatkowo w kwietniu 2020 r. Spółka dokonała wykupu obligacji serii K i L o łącznej wartości nominalnej 21.375 tys. EUR. Nie wyemitowano nowych obligacji w pierwszym kwartale 2020 r.

Obligacje notowane na rynku Catalyst	31.03.2020*	31.12.2019*	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii J**	-	8 437	2 000	EUR	Stałe 3,75%	spłacone
Obligacje serii K, L	96 974	90 552	21 375	EUR	Stałe 4,1%	kwiecień 2020
Obligacje serii M	68 037	63 597	15 125	EUR	Stałe 4,1%	grudzień 2020
Obligacje serii N	31 455	29 403	7 000	EUR	Stałe 4,3%	czerwiec 2021
Odsetki naliczone	2 542	799	-	-	-	2020
Razem	199 009	192 788				
Obligacje długoterminowe	30 132	29 361				
Obligacje krótkoterminowe	168 876	163 427				

* kwoty w zamortyzowanym koszcie

** seria J nienotowana na rynku Catalyst

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji bez uwzględnienia wyceny w zamortyzowanym koszcie, naliczonych odsetek oraz pozostałych kosztów, w

tym aktywowanych, związanych z obligacjami wyniosła na dzień raportowy 198 025 tys. PLN (43 500 tys. EUR).

Wartość godziwa obligacji odpowiada ich wartości bilansowej.

Nota 11. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	31.03.2020	31.12.2019
Pozostałe zobowiązania i rezerwy*	4 356	14 717
Kaucje od najemców	7 061	5 849
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	4 981	1 751
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	1 178	988
Pozostałe zobowiązania	764	874
Razem	18 340	24 179
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	8 213	6 802
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	10 127	17 377

*Rezerwy dotyczą głównie nakładów inwestycyjnych.

Nota 12. PRZYCHODY OPERACYJNE

A. PRZYCHODY Z WYNAJMU

Przychody z najmu obejmują przychody uzyskiwane z wynajmu ukończonych nieruchomości inwestycyjnych. Grupa prezentuje przychody z wynajmu w podziale na segmenty sprawozdawcze. Portfel najemców jest bardzo zdywersyfikowany tym samym udział w całości przychodów pojedynczego najemcy jest niewielki i nie przekracza kilku procent.

Spadek przychodów spowodowany jest sprzedaż projektu „Eurocentrum”.

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

PRZYCHODY Z WYNAJMU	Udział 2020	3 miesiące 2020	3 miesiące 2019
Inwestycje ukończone	32%	3 907	24 818
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	63%	7 448	-
Pozostałe inwestycje	5%	560	512
Razem	100%	11 915	25 330

B. PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI

PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI	Udział 2020	3 miesiące 2020	3 miesiące 2019
Przychody z tytułu service charge			
Inwestycje ukończone	22%	542	6 968
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	77%	1 915	-
Pozostałe inwestycje	1%	14	43
Razem	100%	2 471	7 011

Nota 13. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

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

procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

AKTUALIZACJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	3 miesiące 2020	3 miesiące 2019
Inwestycje ukończone	13 636	(364)
Inwestycje w budowie	48 000	3 963
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	29 938	-
Razem	91 574	3 599

Zysk z aktualizacji wartości nieruchomości wynika głównie ze wzrostu kursu EUR, w stosunku do 31 grudnia 2019 r. Większość nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniana i finansowana w EURO, ponieważ aktywa te są aktualizowane

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

Nota 14. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z DYWIDEND	3 miesiące 2020	3 miesiące 2019
REIA FIZ AN	-	80
REIA II FIZ AN	190	169
Razem	190	249

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	3 miesiące 2020	3 miesiące 2019
Odsetki od lokat i depozytów	111	131
Odsetki od udzielonych pożyczek	513	595
Razem	623	726

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	3 miesiące 2020	3 miesiące 2019
Odsetki od kredytów	(2 297)	(5 795)
Odsetki od obligacji	(2 055)	(2 152)
Odsetki od leasingu	(308)	-
Pozostałe odsetki	(3)	(405)
Razem	(4 663)	(8 352)

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	3 miesiące 2020	3 miesiące 2019

Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	(13 813)	(1 332)
Koszty emisji	(308)	(353)
Wycena instrumentów pochodnych	(27 829)	(478)
Pozostałe	(7 300)	(1 101)
Razem	(49 250)	(3 264)

Grupa wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu zgodnie z MSSF 9. Wynik tej wyceny odnoszony jest na wynik finansowy jako korekta kosztów odsetek od kredytów. Nadwyżka ujemnych różnic kursowych wynika z wyceny zobowiązań walutowych głównie kredytów i zobowiązań z tytułu obligacji walutowych. Wyceny instrumentów pochodnych obejmują wyceny kontraktów instrumentów zabezpieczających IRS,

forward oraz instrumenty opcyjnego typu CAP, które zabezpieczają przyszłe przepływy związane z planowanymi spłatami kredytów oraz ich przewalutowaniem.

Nota 15. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	3 miesiące 2020	3 miesiące 2019
Bieżący podatek dochodowy	(298)	(631)
Odroczony podatek dochodowy	(13 316)	(1 794)
(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(13 614)	(2 425)
PODATEK DOCHODOWY	3 miesiące 2020	3 miesiące 2019
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	44 933	18 075
Podatek dochodowy	(13 614)	(2 425)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)	(30,30%)	(13,42%)

Zmiana podatku odroczonego wynika głównie ze wzrostu rezerwy z tytułu podatku odroczonego związanego z wyceną nieruchomości skopensowanego przez wzrost aktywa z tytułu podatku odroczonego na wycenie zobowiązań z tytułu kredytów.

Nota 16. UDZIELONE PORĘCZENIA

Zgodnie z przyjętą polityką Grupa kapitałowa Capital Park wykorzystuje poręczenia wewnętrzne tj. nie mające wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Nota 17. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

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

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

Nota 18. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE

Na 31 marca 2020 r. Grupa posiadała zobowiązanie inwestycyjne wynikające z:

- zawartego kontraktu dotyczącego realizacji budowy projektu Fabryka Norblina w wysokości 538 385 tys. PLN

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

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

Nota 19. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Zgodnie z MSR 23 Grupa ujmuje jako zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych koszty finansowania zewnętrznego poniesione w okresie prowadzonego procesu budowlanego. Są to głównie koszty od kredytów i obligacji,

które zostały wykorzystane na finansowanie inwestycji (odsetki, prowizje oraz różnice kursowe).

AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	3 miesiące 2020	3 miesiące 2019
Nieruchomości inwestycyjne	5 710	3 835
Razem	5 710	3 835

Nota 20. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę

WYLICZENIE ZYSKU/(STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ – ZAŁOŻENIA	3 miesiące 2020	3 miesiące 2019
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	31 319	15 650
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	-	-
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	31 319	15 650
Efekt rozwodnienia	-	-
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	31 319	15 650

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	31.03.2020	31.12.2019
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. szt.	108 334	107 495
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	-	712
Opcje na akcje	-	839
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w tys. szt.	108 334	108 207

Zysk/(strata) netto na jedną akcję (w PLN)	3 miesiące 2020	3 miesiące 2019
Podstawowy za okres obrotowy	0,29	0,15
Rozwodniony za okres obrotowy	0,29	0,14

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

Nota 21. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	31.03.2020	31.12.2019
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz instrumenty finansowe	807 064	706 202
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(626 819)	(604 250)
Zadłużenie netto	180 245	101 952
Aktywa razem z wyłączeniem MSSF 16 - PWUG	2 231 100	2 092 444
Zadłużenie netto do aktywów razem	8,08%	4,87%

Nota 22. ROZLICZENIA PODATKOWE

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

państwowymi i przedsiębiorstwami powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów.

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

Nota 23. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Typ powiązania	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek
		31.03.2020	31.03.2020
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	28 041	
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	13 545	
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	6 321	

	Typ powiązania	Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych
		31.03.2020	31.03.2020
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	206	-
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	11
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	1	-
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	35	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	574	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	379	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	473	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	329	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	337	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	50	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	50	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	51	-

Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	3	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	18	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	30	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	18	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	88	-
RM1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	6	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	186
Marcin Paweł Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	101
Ishikawa, Broclawik, Sajna, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	23

	Typ powiązania	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek oraz dywidendy	
		3 miesiące 2020	Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	258	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	207	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	48	-
		Przychody z tytułu sprzedaży usług	
		3 miesiące 2020	Koszty z tytułu nabycia usług
		3 miesiące 2020	3 miesiące 2020
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	40	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	439
Marcin Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	238
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	-	208
Marta Motz	powiązanie osobowe	2	31
Ishikawa, Broclawik, Sajna, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	57
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	52
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	4	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	10	92
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	8	-
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	45	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	170	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	160	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	105	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	38	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	166	3
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	36	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	22	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	145	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	61	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	124	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	28	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	45	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	18	-
RM1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	52	-

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

Nota 24. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16

KAPITALIZACJA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W WARTOŚCI AKTYWÓW ZGODNIE Z MSSF 16 NA DZIEŃ RAPORTOWY	31.03.2020
Nieruchomości inwestycyjne	50 533
Aktywa dostępne do sprzedaży	10 657
Razem aktywa	61 190
Zobowiązania z tyt. leasingu – część długoterminowa	48 545
Zobowiązania z tyt. leasingu – część krótkoterminowa	12 645
Razem zobowiązania	61 190

Nota 25. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

7 sierpnia 2019 roku CP Retail „SPV2” Sp. z o.o. jednostka zależna od Capital Park S.A., która to jednostka zależna jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej w Warszawie, składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 7/5 oraz 47 o łącznym obszarze 5 984 m² („Nieruchomość”), zawarła ze spółką Premium Properties 5 Sp. z o.o. („Kupujący”) warunkową umowę przedwstępną sprzedaży Nieruchomości. Uzgodniona cena sprzedaży wynosi 85 490 tys. PLN netto plus VAT. Pomimo wycofania się Kupującego z umowy przedwstępnej Zarząd jednostki dominującej postanowił wycenić nieruchomość wg zasad opisanych poniżej.

Zgodnie z warunkową umową sprzedaży Zarząd jednostki dominującej wycenił ww. działkę w wartości godziwej na poziomie 85 490 tys. PLN. Następnie ww. nieruchomość została przeklasyfikowana do kategorii aktywów przeznaczonych do sprzedaży ze względu na zamiar przeprowadzenia transakcji w terminie do 12 miesięcy.

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

Na dzień raportowy Zarząd jednostki dominującej podjął również decyzję o ujawnieniu projektu Royal Wilanów zlokalizowanego w Warszawie jako aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Łączna kwota ujawnień została oszacowana na podstawie bieżących wycen rzeczoznawców w 464 348 tys. PLN (dodatkowo korekta MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów 10 657 tys. PLN i środki pieniężne 18 322 tys. PLN), a następnie przeniesiona do kategorii aktywów przeznaczonych do sprzedaży z uwagi na zamiar przeprowadzenia transakcji sprzedaży w ciągu 12 miesięcy.

AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31.03.2020	31.12.2019
Royal Wilanów, Warszawa	493 327	457 490
- w tym środki na rachunkach bankowych	18 322	12 892
Eurocentrum Hotel i Rezydencje, Warszawa	85 844	85 860
- w tym środki na rachunkach bankowych	354	370
Total	579 171	543 350
- w tym środki na rachunkach bankowych	18 676	13 262
ZOBOWIĄZANIA DO ZBYCIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31.03.2020	31.12.2019
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	258 160	241 780
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	3 494	3 424
Zobowiązania z tytułu leasingów	10 657	10 657
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29 476	27 142
Total	301 787	283 003

Nota 26. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

Pandemia Covid-19 – ujawnienia w punkcie 7.3

Zatwierdzenie wypłaty dywidendy

18 maja 2020 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy 227,5 mln złotych, która ma mieć miejsce 9 czerwca 2020.

Przedterminowy wykup obligacji

W dniu 15 maja 2020 r. podjęto uchwałę, zgodnie z którą, z dniem 20 czerwca 2020 r., Capital Park S.A. dokona przedterminowego wykupu obligacji serii M.

Po dniu raportowym nie wystąpiły pozostałe istotne zdarzenia podlegające ujawnieniu.

IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTORONICZNY NA SPRAWOZDANIU FINANSOWYM:

Jan Motz - Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska - Członek Zarządu

Marcin Juszczyk- Członek Zarządu

Anna Wziętek-Cybartowska - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
CAPITAL PARK S.A.
ZA 3 MIESIĄCE 2020 ROKU

I. SKRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	31.03.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe		
Inwestycje w jednostkach zależnych	461 175	447 363
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	26 281	31 627
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	446 583	430 092
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	137	-
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	13 545	13 338
Pozostałe należności długoterminowe	-	1 141
	947 721	923 561
Aktywa obrotowe		
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	128 987	128 987
Należności handlowe i pozostałe należności	1 713	440 512
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	80	8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	589 030	129 538
	719 810	699 045
AKTYWA RAZEM	1 667 531	1 622 606
PASYWA	31.12.2019	31.12.2019
Kapitały własne		
Kapitał zakładowy	108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	778 139	778 139
Kapitał zapasowy pozostały	40 620	40 620
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	16 178	16 178
Niepodzielony wynik finansowy	301 888	28 691
Wynik finansowy bieżącego okresu	29 993	273 197
	1 275 152	1 245 159
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	36 927	36 958
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	30 132	29 361
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	45 370	42 452
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 366	27 525
	147 795	136 296
Zobowiązania krótkoterminowe		
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	59 294	59 294
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	168 876	163 428
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	15 524	14 464
Zobowiązania handlowe	307	3 391
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	583	575
	244 584	241 151
PASYWA RAZEM	1 667 531	1 622 606

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

	3 miesiące 2020	3 miesiące 2019 /przekształcone/
Przychody ze sprzedaży	-	68
Wycena inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej	13 812	8 357
Przychody z tytułu odsetek	8 440	9 937
Koszty z tytułu odsetek	(4 016)	(3 258)
Koszty osobowe	(293)	(202)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(541)	(1 266)
Koszty z tytułu wyceny programu motywacyjnego	-	(291)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	1 446	2 721
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 848	16 066
Pozostałe przychody finansowe	45 451	91
Pozostałe koszty finansowe	(26 465)	(624)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	37 834	15 533
Podatek dochodowy	(7 841)	(1 608)
Zysk (strata) netto	29 993	13 925
Suma dochodów całkowitych	29 993	13 925
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,28	0,13
Rozwodniony za okres obrotowy	0,28	0,13

Spółka dokonała przekształcenia danych za 3 m-ce kończące się 31 marca 2019 roku, w celu odzwierciedlenia zmiany polityki rachunkowości dotyczącej wyceny inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej, która miała miejsce w poprzednim roku finansowym.

III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2020	108 334	778 139	40 620	16 178	-	28 691	273 197	1 245 159
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	273 197	(273 197)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	273 197	(273 197)	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	29 993	29 993
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	-	29 993	29 993
Kapitał własny na dzień 31.03.2020	108 334	778 139	40 620	16 178	-	301 888	29 993	1 275 152

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowo z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2019 wg stanu na 31.12.2018	107 495	797 655	40 620	14 015	-	-	(19 516)	940 269
Korekta opisana w nocie 21 rocznego SF	-	-	-	-	-	28 691	-	28 691
Kapitał własny na dzień 01.01.2019 po korektach	107 495	797 655	40 620	14 015	-	28 691	(19 516)	968 961
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	291	-	-	-	291
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	(19 516)	19 516	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	291	-	(19 516)	19 516	291
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy*	-	-	-	-	-	-	13 925	13 925
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	-	13 925	13 925
Kapitał własny na dzień 31.03.2019 /przekształcone/	107 495	797 655	40 620	14 306	-	9 175	13 925	983 176

*DANE PRZEKSZTAŁCONE – SZCZEGÓŁY OPISANE W ŚRODROCZNYM SKRÓCONYM JEDNOSTKOWYM SPRAWOZDANIU Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

IV. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	3 miesiące 2020	3 miesiące 2019
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Inne wydatki i wpływy operacyjne	435 099	(1 165)
Odsetki otrzymane	94	58
Gotówka z działalności operacyjnej	435 193	(1 107)
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	-	-
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	435 193	(1 107)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Nabycie udziałów	-	12 888
Odsetki otrzymane	-	2 753
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(940)	(11 862)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(940)	3 779
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(8 633)	-
Odsetki zapłacone	(1 450)	(1 079)
Spłaty pożyczek wewnątrzgrupowych	(960)	-
Spłaty kredytów	-	(22)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(11 044)	(1 101)
D. Przepływy pieniężne netto razem	423 209	1 572
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	459 493	1 572
- w tym zmiana z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych	36 284	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	129 538	29 135
G. Środki pieniężne na koniec okresu	589 030	30 707
- w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	1 366	1 230



Klimczaka 1, 02-797 Warsaw
+48 22 318 88 88
biuro@capitalpark.pl

www.capitalpark.pl
www.inwestor.capitalpark.pl