



ROCZNE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK  
ZA 2017 ROK

## LIST ZARZĄDU

Szanowni Państwo,

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

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

Na datę publikacji raportu nasze projekty wynajęte są w 89%, ze średnioważonym okresem wynajmu wynoszącym prawie pięć lat. Rok 2017 był rekordowy pod względem wyników komercjalizacji: wynajęliśmy 25 044 m<sup>2</sup> nowej powierzchni biurowej oraz przedłużyliśmy umowy z dotychczasowymi najemcami na powierzchnię 7 747 m<sup>2</sup>. Osiągnęliśmy zakładany wzrost przychodów z najmu, nasze nieruchomości zostały sfinansowane docelowymi kredytami inwestycyjnymi, a nasze projekty generują coraz większe przepływy operacyjne.

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

Na początku 2017 r. utworzyliśmy drugi fundusz nieruchomościowy REIA II FIZ AN, który uplasowaliśmy wśród prywatnych inwestorów pozyskując 44 mln PLN. Fundusz obejmuje osiem wynajętych nieruchomości biurowo-handlowych, o łącznej powierzchni 15 550 m<sup>2</sup>, znajdujących się w sześciu miastach w Polsce.

Jesienią, po trwającej ponad 14 miesięcy modernizacji jednego z pierwszych centrów handlowych Wielkopolski – ETC Swarzędz 20 100 m<sup>2</sup> – oddaliśmy je do użytkowania

zgodnie z przyjętym harmonogramem i budżetem. Zależało nam na tym, żeby inwestycja została dostosowana do aktualnych trendów handlowych i architektonicznych, posiadała kompleksową ofertę umożliwiającą robienie zakupów w spokojnej, sąsiedzkiej atmosferze, bez konieczności wyjazdu do Poznania. Udało nam się nawiązać współpracę z markami dotychczas nieobecnymi w Swarzędzu, a nawet w Polsce – jak w przypadku sieci Dealz, która otworzyła w zmodernizowanym centrum swój pierwszy sklep w naszym kraju. Cieszymy się, że poza znanymi, sieciowymi markami współpracujemy również z przedstawicielami lokalnych przedsiębiorców.

Największym wydarzeniem jesieni ubiegłego roku było rozpoczęcie naszego flagowego projektu ArtN polegającego na rewitalizacji dawnej Fabryki Norblina. ArtN będzie niezwykłym miejscem i wyznacznikiem nowych trendów w sektorze nieruchomościowym. To połączenie nowoczesnej, prestiżowej powierzchni biurowej klasy A z postindustrialnym stylem i handlowymi uliczkami Norblina, w których znajdują się kameralne butikiki, unikalna oferta rozrywkowa, liczne restauracje i kawiarnie, a także Otwarte Muzeum Dawnej Fabryki Norblina i BioBazar z ekologiczną żywnością. ArtN to dodatkowo wizja otwartej przestrzeni doskonale wkomponowanej w tkanę miasta i stanowiącej jej integralną część. ArtN będzie dostępny całą dobę przez siedem dni w tygodniu. Dzięki temu będzie stanowił znakomity przykład tzw. POPS-u (privately owned public space) – przestrzeni publicznej należącej do prywatnego inwestora. W projekcie ArtN wdrażamy jeszcze bardziej zaawansowane rozwiązania bazując na doświadczeniach z bycia aktywnym operatorem doceniającego i wielokrotnie nagradzanego budynku Royal Wilanów wraz z otaczającą go przestrzenią miejską oraz biurowców Eurocentrum Office Complex wraz z unikalnymi przestrzeniami handlowo-usługowymi w parterze kompleksu.

We wrześniu 2017 zaprezentowaliśmy inwestorom cele strategiczne na najbliższe lata. Zakładają one przede wszystkim wynajem pozostałej wolnej powierzchni w projektach ukończonych (ok. 11%) oraz dokończenie budowy, komercjalizację i stabilizację rozpoczętych projektów deweloperskich. Nie zamierzamy sprzedawać kluczowych projektów Grupy, chcemy dostosować strukturę portfela i zoptymalizować sposób jego finansowania tak, aby docelowo stać się spółką dywidendową. Planujemy aktywnie poszukiwać nowego kapitału, aby zwiększać skalę aktywów zarządzanych przez Grupę poprzez kolejne akwizycje i dalszą budowę portfela nieruchomości

inwestycyjnych. W wymiarze finansowym w latach 2018-2021 zakładamy realizację istotnej marży deweloperskiej na prowadzonych projektach, podwojenia zysku operacyjnego (NOI) w porównaniu do 2017 r. oraz prawie czterokrotnego zwiększenia Funds From Operations (FFO), co w znaczący sposób przyczyni się do wzrostu potencjału dywidendowego Grupy.

Aktualnie Grupa Capital Park znajduje się w wyjątkowym momencie rozwoju. Ustabilizowanie ukończonych projektów generujących coraz lepsze przepływy gotówkowe ogranicza ryzyko inwestycyjne. Rozpoczęcie budowy flagowego projektu ArtN, cieszącego się ogromnym zainteresowaniem najemców oraz szereg dalszych projektów w przygotowaniu, znakomicie pozycjonuje nas do dalszego dynamicznego wzrostu. Przed nami kolejny rok pełen wyzwań, których jako Zarząd Grupy wspólnie z naszym zespołem chętnie się podejmujemy w celu dalszej budowy wartości dla inwestorów.

W imieniu członków Zarządu Grupy Capital Park S.A. oraz całego naszego zespołu dziękujemy wszystkim inwestorom, bankom, najemcom, dostawcom, partnerom biznesowym oraz współpracownikom za dotychczasową owocną współpracę i okazane nam zaufanie.

*Z wyrazami szacunku*

*Jan Motz – Prezes Zarządu*

*Kinga Nowakowska – Członek Zarządu, Dyrektor Operacyjna*

*Marcin Juszczyk - Członek Zarządu, Dyrektor Finansowy*

## WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	31.12.2017		31.12.2016		31.12.2015	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	2 174 397	521 326	2 084 314	471 138	1 934 579	453 967
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	193 326	46 351	156 550	35 386	113 607	26 659
Aktywa razem	2 471 102	592 463	2 337 450	528 357	2 152 521	505 109
Zobowiązania oprocentowane	1 307 885	313 574	1 243 017	280 971	1 065 552	250 042
Razem zobowiązania	1 371 750	328 886	1 276 487	288 537	1 120 317	262 893
Udziały niekontrolujące	114 918	27 552	71 745	16 217	72 583	17 032
Aktywa netto	984 434	236 024	989 217	223 602	959 621	225 184
Liczba akcji	106 483 550		106 201 813		105 348 131	
Aktywa netto na akcję	9,24	2,22	9,31	2,11	9,11	2,14
Zobowiązania netto do Aktywów razem	0,45		0,46		0,44	
Zobowiązania netto do Kapitałów własnych	1,01		1,02		0,92	

	12 miesięcy 2017		12 miesięcy 2016		12 miesięcy 2015	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody czynszowe	125 758	29 627	107 732	24 621	72 373	17 294
Zysk operacyjny netto	93 069	21 926	81 411	18 605	55 637	13 295
Marża	74%		76%		77%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(17 666)	(4 162)	(16 155)	(3 692)	(14 499)	(3 465)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	79 750	18 788	55 525	12 689	45 627	10 903
Strata/zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości	(84 723)	(19 960)	68 889	15 744	58 754	14 040
Strata/zysk z działalności operacyjnej	(4 970)	(1 171)	124 414	28 433	104 381	24 943
Strata/zysk netto grupy	(1 938)	(457)	29 939	6 842	43 952	10 503
FFO	38 220	8 975	17 624	4 039	7 509	1 795
EPS	(0,02)	(0,01)	0,28	0,07	0,42	0,10
Przepływy z działalności operacyjnej	85 416	20 123	75 880	17 341	31 268	7 472
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(88 365)	(20 818)	(103 623)	(23 682)	(292 167)	(69 817)
Przepływy z działalności finansowej	39 725	9 359	70 686	16 154	204 920	48 968

# ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA ROK 2017

## SPIS TREŚCI

1.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	7
2.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	8
3.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM .....	9
4.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	10
5.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU .....	11
6.	WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	13
7.	INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	21
Nota 1.	SEGMENTY OPERACYJNE .....	43
Nota 2.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....	46
Nota 3.	DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE .....	48
Nota 4.	POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE .....	50
Nota 5.	ZAPASY .....	51
Nota 6.	POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE .....	51
Nota 7.	NALEŻNOŚCI HANDLOWE .....	51
Nota 8.	POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE .....	52
Nota 9.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY .....	52
Nota 10.	KAPITAŁY WŁASNE .....	53
Nota 11.	KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE .....	55
Nota 12.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI .....	59
Nota 13.	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY .....	61
Nota 14.	ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE .....	61
Nota 15.	PRZYCHODY Z WYNAJMU .....	62
Nota 16.	KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM .....	63
Nota 17.	ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH .....	63
Nota 18.	PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE .....	63
Nota 19.	PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY .....	64
Nota 20.	UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE .....	66
Nota 21.	ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY .....	68
Nota 22.	INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE .....	68
Nota 23.	AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO .....	68
Nota 24.	ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ .....	68
Nota 25.	INSTRUMENTY FINANSOWE .....	69
Nota 26.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM .....	70
Nota 27.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....	74
Nota 28.	ZATRUDNIENIE .....	74
Nota 29.	WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU .....	74
Nota 30.	TRANSAKCJE Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	76
Nota 31.	INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI .....	77
Nota 32.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSU .....	78

## 1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>Aktywa trwałe</b>				
Nieruchomości inwestycyjne	2	2 174 397	2 084 314	1 934 579
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	21 890	15 591	14 111
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	42 675	44 697	30 709
Pozostałe aktywa finansowe	4	2 649	4 187	0
Pozostałe aktywa trwałe	5	2 243	2 243	2 403
		<b>2 243 854</b>	<b>2 151 032</b>	<b>1 981 802</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy		0	0	12 937
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	6	14 561	13 240	17 529
Należności handlowe	7	11 944	10 359	9 523
Pozostałe aktywa finansowe	8	7 417	6 269	17 123
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	193 326	156 550	113 607
		<b>227 248</b>	<b>186 418</b>	<b>170 719</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>2 471 102</b>	<b>2 337 450</b>	<b>2 152 521</b>
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitały własne</b>				
Kapitał zakładowy	10	106 484	106 202	105 348
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		858 320	858 320	858 320
Pozostałe kapitały	10	6 352	17 066	15 149
Kapitał rezerwowany z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego		45	170	0
Różnice kursowe z przeliczenia		2 294	(5 418)	(2 134)
Niepodzielony wynik finansowy		12 877	(17 062)	(61 014)
Wynik finansowy bieżącego okresu		(1 938)	29 939	43 952
		<b>984 434</b>	<b>989 217</b>	<b>959 621</b>
<i>Udziały niekontrolujące</i>	10	114 918	71 745	72 583
		<b>1 099 352</b>	<b>1 060 962</b>	<b>1 032 204</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	11	1 014 807	1 003 032	862 764
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	156 231	55 374	142 828
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	11 357	47	7 384
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	24 738	5 425	6 384
		<b>1 207 133</b>	<b>1 063 878</b>	<b>1 019 360</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	11	83 244	71 572	50 674
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	53 603	113 039	9 286
Zobowiązania handlowe	14	16 647	11 445	14 033
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	11 123	16 554	26 964
		<b>164 617</b>	<b>212 610</b>	<b>100 957</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>2 471 102</b>	<b>2 337 450</b>	<b>2 152 521</b>



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

	Nota	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Przychody z wynajmu podstawowego	15	125 758	107 732	72 373
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	16	(32 689)	(26 321)	(16 736)
<b>Zysk operacyjny netto</b>		<b>93 069</b>	<b>81 411</b>	<b>55 637</b>
Przychody z tytułu usług zarządzania		1 529	1 897	907
Zysk/strata ze sprzedaży nieruchomości		221	(2 949)	(2 043)
Koszty funkcjonowania spółek celowych	16	(6 296)	(5 561)	(5 310)
Koszty ogólnego zarządu	16	(11 370)	(10 594)	(8 312)
Koszty remontów i napraw nieruchomości	16	(802)	(467)	(682)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	16	(1 718)	(3 022)	(3 656)
Straty/zyski z aktualizacji wyceny nieruchomości	17	(84 723)	68 889	58 754
Pozostałe koszty		(3 558)	(3 881)	0
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		8 678	(1 309)	9 086
<b>Strata/Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>(4 970)</b>	<b>124 414</b>	<b>104 381</b>
Przychody z tytułu odsetek	18	2 183	2 654	2 648
Koszty odsetek	18	(40 093)	(51 716)	(38 263)
Straty z wyceny zobowiązań finansowych	18	46 727	(42 045)	(12 560)
<b>Zysk/Strata przed opodatkowaniem</b>		<b>3 847</b>	<b>33 307</b>	<b>56 206</b>
Podatek dochodowy	19	(13 562)	1 904	14
<b>Strata/Zysk netto</b>		<b>(9 715)</b>	<b>35 211</b>	<b>56 220</b>
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		7 712	(3 284)	(2 531)
<b>Suma dochodów całkowitych</b>		<b>(2 003)</b>	<b>31 927</b>	<b>53 689</b>
Strata/Zysk netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		(1 938)	29 939	43 952
Strata/Zysk netto przypadający na udziałowców nie sprawujących kontroli		(7 777)	5 272	12 268
<b>Strata/Zysk netto na jedną akcję (w PLN)</b>				
Podstawowy za okres obrotowy	25	(0,02)	0,28	0,42
Rozwodniony za okres obrotowy	25	(0,02)	0,28	0,41

Cała strata/zysk dotyczy działalności kontynuowanej



## 3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2017</b>	<b>106 202</b>	<b>858 320</b>	<b>170</b>	<b>17 066</b>	<b>(5 418)</b>	<b>(17 062)</b>	<b>29 939</b>	<b>71 745</b>	<b>1 060 962</b>
Emisja akcji/objęcie udziałów	282	0	(125)	0	0	0	0	0	157
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	765	0	0	0	0	765
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	29 939	(29 939)	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	(5 666)	(5 666)
Zmiany w strukturze Grupy	0	0	0	(11 479)	0	0	0	56 616	45 137
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	7 712	0	(1 938)	(7 777)	(2 003)
<b>Kapitał własny na dzień 31.12.2017</b>	<b>106 484</b>	<b>858 320</b>	<b>45</b>	<b>6 352</b>	<b>2 294</b>	<b>12 877</b>	<b>(1 938)</b>	<b>114 918</b>	<b>1 099 352</b>
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2016</b>	<b>105 348</b>	<b>858 320</b>	<b>0</b>	<b>15 149</b>	<b>(2 134)</b>	<b>(61 014)</b>	<b>43 952</b>	<b>72 583</b>	<b>1 032 204</b>
Emisja akcji/objęcie udziałów	854	0	170	0	0	0	0	0	1 024
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	1 917	0	0	0	0	1 917
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	43 952	(43 952)	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	(4 356)	(4 356)
Zmiany w strukturze Grupy	0	0	0	0	0	0	0	(1 754)	(1 754)
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	(3 284)	0	29 939	5 272	31 927
<b>Kapitał własny na dzień 31.12.2016</b>	<b>106 202</b>	<b>858 320</b>	<b>170</b>	<b>17 066</b>	<b>(5 418)</b>	<b>(17 062)</b>	<b>29 939</b>	<b>71 745</b>	<b>1 060 962</b>
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2015</b>	<b>104 744</b>	<b>858 320</b>	<b>0</b>	<b>12 568</b>	<b>397</b>	<b>454</b>	<b>(61 468)</b>	<b>64 776</b>	<b>979 791</b>
Emisja akcji/objęcie udziałów	604	0	0	0	0	0	0	0	604
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	2 581	0	0	0	0	2 581
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	(61 468)	61 468	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	(4 461)	(4 461)
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	(2 531)	0	43 952	12 268	53 689
<b>Kapitał własny na dzień 31.12.2015</b>	<b>105 348</b>	<b>858 320</b>	<b>0</b>	<b>15 149</b>	<b>(2 134)</b>	<b>(61 014)</b>	<b>43 952</b>	<b>72 583</b>	<b>1 032 204</b>

## 4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>3 847</b>	<b>33 307</b>	<b>56 206</b>
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	(50 412)	42 591	(1 696)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	38 017	48 584	35 951
Strata (zysk) z działalności inwestycyjnej	85 359	(54 118)	(71 773)
Zmiana stanu należności handlowych	(15)	(427)	(5 484)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	3 888	(2 875)	19 163
Wycena programu akcji pracowniczych	765	3 022	3 531
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(4 263)	892	(3 175)
Zmiana stanu rezerw	5 687	1 208	(8 216)
Odpisy aktualizacyjne	3 558	3 881	6 815
Amortyzacja	404	380	345
Inne korekty	(903)	0	(3)
<b>Korekty razem</b>	<b>82 085</b>	<b>43 139</b>	<b>(24 541)</b>
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>85 932</b>	<b>76 446</b>	<b>31 665</b>
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(516)	(566)	(398)
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>85 416</b>	<b>75 880</b>	<b>31 268</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>			
Odsetki od depozytów	683	913	921
Zbycie inwestycji w nieruchomości i zapasów	250	21 011	5 917
Wpływy ze sprzedaży certyfikatów	43 557	0	0
Nakłady na inwestycje w nieruchomości	(122 901)	(111 292)	(289 789)
Wydatki na nabycie udziałów	(9 341)	(7 286)	(2 431)
Udzielone pożyczki	(598)	(6 872)	(5 424)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(15)	(96)	(1 361)
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(88 365)</b>	<b>(103 623)</b>	<b>(292 167)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>			
Wpływy z emisji akcji	135	0	0
Wpływy z emisji obligacji	152 910	14 980	46 115
Wpływy z tytułu kredytów	325 272	701 954	283 381
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(5 666)	(4 356)	(4 461)
Odsetki i inne wydatki finansowe	(55 462)	(72 135)	(40 980)
Wykup obligacji	(108 886)	0	(65 000)
Spłaty kredytów i pożyczek, płatności zobowiązań leasingowych	(268 578)	(569 758)	(14 134)
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>39 725</b>	<b>70 686</b>	<b>204 920</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>36 776</b>	<b>42 943</b>	<b>(55 979)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>36 776</b>	<b>42 943</b>	<b>(55 979)</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>156 550</b>	<b>113 607</b>	<b>169 586</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>193 326</b>	<b>156 550</b>	<b>113 607</b>

## 5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

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

**Warszawa, dnia 23 marca 2018 r.**

### PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

**Jan Motz**  
Prezes Zarządu

**Marcin Juszczyk**  
Członek Zarządu

**Kinga Nowakowska**  
Członek Zarządu

## Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

Zarząd oświadcza, że firma audytorska, dokonująca badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, przeprowadzający to badanie, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd jednostki dominującej zasadami ładu korporacyjnego, firma audytorska została wybrana przez Radę Nadzorczą Capital Park S.A. uchwałą nr 3/06/2017 z dnia 20 czerwca 2017 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta działającego w imieniu firmy audytorskiej.

**Warszawa, dnia 23 marca 2018 r.**

### PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

**Jan Motz**

Prezes Zarządu

---

**Marcin Juszczyk**

Członek Zarządu

---

**Kinga Nowakowska**

Członek Zarządu

---

## 6. INFORMACJE OGÓLNE

### 6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

### 6.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

### 6.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku i składa się z:

- Skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2017 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 471 102 tys. PLN,
- Skonsolidowanego sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2017 roku, wykazującego stratę w wysokości 1 938 tys. PLN,
- Skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku, wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 38 390 tys. PLN,
- Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2017 roku, wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 36 776 tys. PLN,

- Dodatkowych informacji i objaśnień.

Dane porównawcze skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentowane są:

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

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

#### 6.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

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

#### 6.5. FIRMA AUDYTORSKA

PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.  
ul. Orzycka 6 lok. 1B, 02 -695 Warszawa  
wpisana na listę firm audytorskich pod numerem 477

#### 6.6. PRAWNICY

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

#### 6.7. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank Polska Kasa Opieki S.A., Alior Bank S.A., Bank BGŻ AG, Bank of China (Luxembourg) S.A. Oddział w Polsce;  
BNP Paribas Polska S.A., Getin Noble Bank S.A., Raiffeisen ABN AMRO Bank N.V., ING Bank Śląski S.A., Erste Group  
Bank Polska S.A., BOŚ Bank S.A.; Hypo Noe Gruppe Bank AG, Powszechna Kasa Oszczędności BP S.A.

#### 6.8. AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

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

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

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

## 6.9. STRUKTURA GRUPY

a) Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie spółek zależnych oraz współkontrolowanych, które są wyce-niane dla potrzeb konsolidacji na dzień 31 grudnia 2017 r.:

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



31	Sagitta Investments Sp. z o. o. <sup>8</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	15%
32	Hazel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
33	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
34	Diamante Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
35	Alferno Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
36	Aspire Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
37	CP Development S. à r. l.	Luksemburg	Działalność holdingowa	100%
38	ArtN Sp. z o. o. <sup>9</sup>	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
39	Sporty Department Store Sp. z o.o.	Warszawa	Sprzedaż detaliczna	100%
40	Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina <sup>10</sup>	Warszawa	Fundacja	100%
41	CP Management Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości; zarządzanie projektami Grupy	100%
42	Capital Park Opole Sp. z o. o. <sup>10</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
43	Elena Investments Sp. z o. o. <sup>10</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
44	DT-SPV 12 Sp. z o. o. <sup>10</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
45	Silverado Investments Sp. z o.o. <sup>12</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
46	Vera Investments – Bis Sp. z o. o. <sup>13</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
47	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska i obsługa nieruchomości	100%
48	IPOPEMA 141 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych <sup>14</sup>	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	100%
49	Roryd Investments Sp. z o. o. <sup>15</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
50	Marlene Investments Sp. z o. o. <sup>16</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
51	Sander Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
52	Patron Wilanow S. à r. l. <sup>17</sup>	Luksemburg	Działalność holdingowa	50%
53	Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. <sup>18</sup>	Warszawa	Działalność deweloperska	50%
54	RM1 Sp. z o. o. <sup>18</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	50%
55	Emir 30 Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
56	CP Retail ("SPV2") Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
57	CP Invest Spółka Akcyjna	Warszawa	Działalność holdingowa	100%

## Objaśnienia:

<sup>1</sup> Podmioty zależne od CP Retail B.V.<sup>2</sup> Podmiot współkontrolowany przez CP Retail B.V. Grupa posiada 60% udziałów w kapitale zakładowym SO SPV 50 Sp. z o.o.<sup>3</sup> Grupa posiada 16% certyfikatów inwestycyjnych funduszu, jednak w świetle MSSF 10, a w szczególności ze względu na sprawowaną pośrednio kontrolę przez Capital Park S.A., konsoliduje REIA FIZAN oraz aktywa do nich należące.<sup>4</sup> Grupa posiada 15% certyfikatów inwestycyjnych funduszu, jednak w świetle MSSF 10, a w szczególności ze względu na

sprawowaną pośrednio kontrolę przez Capital Park S.A., konsoliduje REIA II FIZAN oraz aktywa do nich należące.

<sup>5</sup> Spółki zależne od Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Grupa posiada pośrednio 16% udziałów w kapitale tej Spółki.<sup>6</sup> Spółki zależne od SO SPV 106 sp. z o.o., CP Property 2 Sp. z o.o., CP Property 3 Sp. z o.o., CP Property 4 Sp. z o.o., CP Property 5 Sp. z o.o.<sup>7</sup> Spółki zależne od CP Property SCSp, CP Property 2 SCSp, CP Property 3 SCSp, CP Property 4 SCSp oraz CP Property Sp. z

- o. o. (komplementariusz, posiada po 1% akcji spółek i 1% udziału w zyskach). Spółka posiada pośrednio 16% udziałów w kapitałach tych spółek, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania.
- <sup>8</sup> Spółki zależne od Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Grupa posiada pośrednio 15% udziałów w kapitale tej Spółki.
- <sup>9</sup> Spółka zależna od CP Development S. à r. l.
- <sup>10</sup> Spółki zależne od CP Management Sp. z o. o.
- <sup>11</sup> Spółka zależna od Vera Investments – Bis Sp. z o.o. i CP Management Sp. z o. o.
- <sup>12</sup> Podmiot zależny od DT-SVPV 12 Sp. z o. o.
- <sup>13</sup> Podmiot zależny od CP S.A. i CP Management Sp. z o.o.
- <sup>14</sup> Podmiot zależny od Capital Park Kraków Sp. z o. o.
- <sup>15</sup> Podmiot zależny od IPOPEMA 141 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych
- <sup>16</sup> Podmiot zależny od Roryd Investments Sp. z o. o.
- <sup>17</sup> Spółka posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółki Patron Wilanów S.à r.l. Spółka 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.

Podstawa konsolidacji (metodą pełną) aktywów zobowiązań oraz wyniku finansowego jednostek wchodzących w skład:

1. Portfela REIA FIZ AN tj. podmiotów zależnych od CP Retail B.V. tj.: CP Property Sp. z o. o.; SO SPV 106 Sp. z o.o. CP Property „SPV 1” Sp. z o.o.; CP Property Sp. z o. o. „SPV 2” SK; CP Property Sp. z o. o. „SPV 3” SK; CP Property „SPV 4” Sp. z o.o.; CP Property Sp. z o. o. „SPV 5” SK; CP Property „SPV 6” Sp. z o.o., CP Property S. C. SP, CP Property 2 S. C. SP, CP Property 3 S. C. SP, CP Property 4 S. C. SP, CP Property S. à r. l.; CP Property 2 Sp. z o.o., CP Property 3 Sp. z o.o., CP Property 4 Sp. z o.o., CP Property 5 Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., CP Property 7 Sp. z o.o. oraz Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych („REIA FIZ AN”).
2. Portfela REIA II FIZ AN tj. podmiotów zależnych od CP Retail B.V. tj.: Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o., CP Retail (“SPV1”) Sp. z o.o., and Capital Park Raclawicka Sp. z o.o and Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych II (“REIA II FIZ AN”).

CP Management Sp. z o.o. (jednostka zależna od Capital Park S.A.) podpisała w 2016 i 2017 roku umowy ze spółkami celowymi w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz świadczenia usług pomocniczych i zarządzania z poszczególnymi spółkami celowymi, których udziały są w posiadaniu REIA FIZAN i REIA II FIZAN.

CP Management Sp. z o. o. na mocy zawartej umowy o świadczenie usług zarządzania nieruchomościami pośrednio zobowiązana jest do zapewnienia nieprzerwanego funkcjonowania spółek celowych w sposób zaplanowany, bowiem zakres usług pomocniczych i zarządczych świadczonych przez jednostkę na rzecz spółek celowych obejmuje, m. in.:

- Realizacja obowiązków zarządczych;

- Zarządzanie płynnością i rachunkami bankowymi; projektowanie przepływów pieniężnych/ utrzymanie możliwości wypłaty dywidendy;
- Zarządzanie rentownością projektów inwestycyjnych;
- Opracowywanie biznes planów i budżetów;
- Prowadzenie negocjacji z osobami trzecimi, w tym kontrahentami;
- Zarządzanie realizacją obowiązków przez pośredników w obrocie nieruchomościami, doradców, rzeczoznawców, architektów, monitorów bankowych itp.;
- Zarządzanie instrumentami dłużnymi;
- Prowadzenie procesów związanych z uzyskaniem finansowania/refinansowania projektów, w tym negocjacje z bankami i koordynacja procesów.

Zgodnie z Umową z dnia 7 listopada 2016 r. o przejęcie zarządzania funduszem inwestycyjnym REIA FIZAN zawartą między Open Finance TFI S.A., a Penton TFI S.A. (obecnie Mount Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.) oraz stosownie do zapisów statutu REIA II FIZ zarządzającym funduszami jest Penton TFI S.A. (obecnie Mount Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.).

Biorąc pod uwagę, iż właścicielem CP Management Sp. z o.o. jest Capital Park S.A. powyższe zobowiązania skutkują zwiększoną ekspozycją Grupy Capital Park na zmienność wyników finansowych funduszy i jednocześnie zwiększają dążenie do posiadania praw wystarczających do sprawowania władzy w spółkach celowych, których udziałami dysponują fundusze. Capital Park S.A. pośrednio posiada certyfikaty REIA I FIZAN I i REIA II FIZAN poprzez jednostkę zależną CP Retail B.V. W rezultacie i w zgodności z zasadami konsolidacji jest narażony na ryzyko finansowe, w związku z zaangażowaniem w inwestycję w fundusze (tzw. equity risk).

Od 2017 roku istnieją dodatkowo powiązania osobowe między Zarządzającym Funduszami a Capital Park S.A. uprawniające do sprawowania władzy nad funduszami.

Reasumując, zapisy umów oraz aktów stanowiących utworzenie funduszy potwierdzają fakt, iż kierowanie istotnymi działaniami Funduszy nie odbywa się jedynie poprzez wykorzystywanie praw głosu, lecz również w wyniku innych ustaleń umownych realizowanych w podmiotach powiązanych z Capital Park S.A.

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

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

Należności i zobowiązania oraz transakcje Grupy z wymienionymi jednostkami nie są wyłączane i są prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych przychodów.

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

##### *Sprzedaż certyfikatów REIA FIZ AN II*

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

##### *Nabycie udziałów Oberhausen Sp. z o.o.*

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

Zgodnie z MSSF 3 Grupa dokonała wyceny aktywów netto nabytej jednostki. Aktywa netto nabytej jednostki ustalone na moment przejścia kontroli zostały wycenione na

9 264 tys. PLN. Łączna cena nabycia udziałów Oberhausen Sp. z o.o., które Grupa nabyła w 2015 roku (53% udziałów) oraz w 2017 roku (pozostałe 47% udziałów) wyniosła 5 833 tys. PLN. Łączny zysk z okazijnego nabycia skalkulowany dla dwóch części akwizycji wyniósł 4 507 tys. PLN.

##### *Zmiany własnościowe związane z IPOPEMA 141 Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych*

W dniu 5 maja 2017 r. spółka Capital Park SA podjęła uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w jednostce zależnej Capital Park Kraków sp. z o.o. w zamian za aport 100% udziałów posiadanych w jednostce zależnej Roryd Investments sp. z o.o., będącej pośrednio właścicielem gruntu położonego na Mazurach w gminie Harsz. W dniu 25 maja 2017 r. CP Kraków Sp. z o.o. nabyła 21 591 certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez Ipopema 141 FIZAN, które pokryte zostały wkładem niepieniężnym w postaci 100% udziałów w spółce Roryd Investments o wartości 21 700 tys. PLN.

##### *Zmiany w strukturze REIA FIZAN*

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

Planowane działania reorganizacyjne mają na celu uproszczenie struktury, m.in. poprzez wycofanie się z inwestycji w spółki luksemburskie, w taki sposób, aby docelowa struktura Funduszu była jednopoziomowa, tj. Fundusz był bezpośrednim właścicielem 100% udziałów polskich spółek z ograniczoną odpowiedzialnością posiadających nieruchomości.

## 6.10. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku 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. z 2014 r. poz. 133 z późn. zm.) (dalej zwane rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych), Zarząd Spółki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy.

Zarząd Spółki dominującej oświadcza także, że sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komii

Europejskiej oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku i okres porównywalny od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku oraz od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku.

Zarząd oświadcza, że firma audytorska, dokonująca badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, przeprowadzający to badanie, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd jednostki dominującej zasadami ładu korporacyjnego, firma audytorska została wybrana przez Radę Nadzorczą Capital Park S.A. uchwałą nr 3/06/2017 z dnia 20 czerwca 2017 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta działającego w imieniu firmy audytorskiej.

**6.11. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

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

**Warszawa, dnia 23 marca 2018 r.**

**PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:**

**Małgorzata Koc**

Główna Księgowa

---

**PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:**

**Jan Motz**

Prezes Zarządu

---

**Kinga Nowakowska**

Członek Zarządu

---

**Marcin Juszczyk**

Członek Zarządu

---

## 7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 7.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

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

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

Sporządzając roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2017 jednostka dominująca stosuje takie

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

### 7.2 ZASADY PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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 przychodów oraz zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji, kredytów i leasingów wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

### 7.3 ZASADY KONSOLIDACJI

#### *Jednostki zależne*

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

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

Nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów

netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych przychodów.

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

#### *Jednostki współkontrolowane*

Jednostki współkontrolowane, czyli takie, co do których Grupa pomimo większościowego udziału w zysku/stracie tych jednostek, nie posiada pełnej zdolności do kierowania ich polityką finansową i operacyjną, wyceniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, zgodnie z MSSF 11.

Grupa stosuje powyższe zasady w związku ze zmianą treści MSSF 10, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. i późniejszych. Zmiana prezentacji odnosi się do wszystkich prezentowanych okresów sprawozdawczych, począwszy od najwcześniejszego z nich.

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

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

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

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

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

#### *Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym*

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2017 rok obejmuje jednostki wymienione w punkcie 6.9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### *Metody konsolidacji*

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

W przypadku jednostek zależnych od REIA FIZ AN oraz REIA II FIZ AN (wymienionych w punkcie 6.9 powyżej), w których Grupa posiada odpowiednio 16% oraz 15% udziałów w kapitale zakładowym, ustalono w skonsolidowanym kapitale własnym udziały/akcje udziałowców/akcjonariuszy niesprawujących kontroli.

W przypadku podmiotów współkontrolowanych przez Spółkę, tj.: Patron Wilanów S. à r. l., Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o., RM 1 Sp. z o.o. i SO SPV 50 Sp. z o.o. Grupa wycenia je metodą praw własności, co oznacza, iż ujmuje w wyniku tylko zyski (straty) tych spółek (proporcjonalnie do udziału w wynikach tych spółek).

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



## 7.4 OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

### Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych w momencie nabycia następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji czyli kosztów bezpośrednio związanych z transakcją zakupu (opłaty za obsługę prawną, prowizja za zakup nieruchomości, podatki związane z nabyciem nieruchomości).

Wartość nieruchomości inwestycyjnej, której składnikiem jest budynek lub budowle wytworzone we własnym zakresie ustala się zgodnie z zasadami MSSF 16 (środki trwale) z uwzględnieniem późniejszych nakładów.

Koszt wytworzenia na dzień decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie jest łączna wartość dokonanych nakładów na budowę obiektu do tego momentu, które łącznie stanowią wartość nieruchomości dla celów amortyzacji podatkowej. Obejmują one w szczególności:

- bezpośrednie koszty budowlane, koszty projektowe oraz wszelkie inne koszty poniesione w celu przeprowadzenia procesu budowlanego zgodnie z zamierzeniami Zarządu jednostki,

- pośrednie koszty doradcze dotyczące ściśle obsługi i zarządzania procesem budowlanym, koszty pośrednictwa przy zawieraniu transakcji dotyczących procesu inwestycyjnego,
- koszty finansowe dotyczące finansowania zewnętrznego, w tym w szczególności odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, w części w jakiej służą finansowaniu nakładów na wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, zrealizowane różnice kursowe od zobowiązań walutowych dotyczących finansowania nakładów inwestycyjnych, prowizje związane z pozyskaniem finansowania na cele inwestycyjne.

Późniejsze nakłady, które zwiększają wartość całego budynku (np. zainstalowanie nowoczesnej sygnalizacji alarmowej) zwiększają wartość brutto takiej nieruchomości, a tym samym zwiększają podstawę do naliczania amortyzacji podatkowej.

Ze względu na stosowaną technikę budowy zakładającą możliwie szerokie dostosowanie budynku dla potrzeb konkretnego najemcy, moment uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie powoduje, iż można uznać na moment decyzji daną nieruchomość, za zdatną do użytkowania. Według utrwalonej praktyki biznesowej, wykończenie powierzchni na potrzeby konkretnego najemcy obejmuje roboty budowlane dotyczące instalacji wewnętrznych, wykończenia ścian i podłóg, zorganizowania powierzchni wspólnych i sanitariatów jak również ciągów komunikacyjnych.

W związku z powyższym nakłady na wykończenie powierzchni najmu na potrzeby konkretnego najemcy, lub kilku najemców oraz prowizje, kontrybucje zapłacone za pozyskanie najemców, nawet jeśli są poniesione po dacie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, stanowią nakłady na tę nieruchomość. Są one ewidencjonowane oddzielnie od nakładów na całą nieruchomość, ponieważ nie stanowią podstawy do naliczania amortyzacji podatkowej. Nakłady takie obciążają koszty bieżącej działalności w proporcji do okresu, na jaki zawarto umowy najmu z najemcami, których te nakłady dotyczą.

Przyjmuje się, że budynek uzyskuje status w pełni przystosowanego do użytkowania w momencie wykończenia po raz pierwszy całej powierzchni budynku na potrzeby pozyskanych najemców.

Koszty finansowe, w szczególności odsetki od finansowania przeznaczonego na budowę budynku, które dotyczą wyłącznie finansowania poniesionych nakładów na wykończenie powierzchni najmu oraz prowizji za pozyskanie najemców, zwiększają wartość budynku do czasu uzyskania statusu w pełni przystosowanego do użytkowania albo do momentu konwersji kredytu przeznaczonego na

budowę, na kredyt inwestycyjny, w zależności od tego które zdarzenie nastąpi wcześniej.

Nakłady na wykończenie powierzchni najmu (powierzchni, która już wcześniej była wykończona na potrzeby poprzedniego najemcy), jak również prowizje za pozyskanie najemców, poniesione po uzyskaniu statusu w pełni przystosowanego do użytkowania, zwiększają wartość nieruchomości, o ile są poniesione po dacie wyceny przez rzeczoznawcę, a przed datą kolejnej wyceny, czyli najczęściej w trakcie roku obrotowego. Tak ustalone nakłady na nieruchomość nie mogą przekroczyć wartości docelowej danej nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie.

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

Dla nieruchomości, co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży, albo w inny sposób potwierdzono z nabywcą cenę sprzedaży, przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień. W pozostałych przypadkach Zarząd jednostki dominującej korzysta ze wsparcia ekspertów w zakresie wyceny do wartości godziwej, wykorzystując:

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

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

1. Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni pieniężnych – stosowana w odniesieniu do nieruchomości, które przynoszą zmienny przychód z najmu, polega na zsumowaniu zdyskontowanych przepływów pieniężnych w przyjętym okresie prognozy oraz wartości rezydualnej nieruchomości,

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

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

Skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej odnoszone są na wynik finansowy roku, w którym dokonano wyceny. Grupa prezentuje te skutki w części operacyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych przychodów.

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

#### **Udziały w spółkach współkontrolowanych**

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

Na dzień nabycia udziały wyceniane są w równowartości udziału w kapitale własnym jednostki współkontrolowanej ustalonym na dzień nabycia albo dzień zarejestrowania udziałów z tytułu podwyższonego kapitału zakładowego lub zapasowego. Różnicę pomiędzy tak ustaloną

wartością nabywanych udziałów a dokonanymi płatnościami za nabywane lub obejmowane udziały ujmuje się jako dodatnią (jeśli cena zapłacona jest wyższa niż nabywane udziały) albo jako zysk z okazynego nabycia (jeśli cena zapłacona jest niższa niż nabywane udziały) wartość firmy.

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

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

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

#### Wartości niematerialne i prawne

Do wartości (aktywów) niematerialnych i prawnych zaliczane są możliwe do zidentyfikowania niepieniężne składniki aktywów, nieposiadające postaci fizycznej, a w szczególności:

- autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne,
- licencje (w tym na programy komputerowe),
- koncesje,
- prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych oraz zdobniczych,
- know-how,
- wartość firmy,
- zaliczki na wartości niematerialne i prawne.

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

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

Początkowo składnik aktywów niematerialnych wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Na dzień bilansowy wartości niematerialne wycenia się według wartości początkowej pomniejszonej o łączne odpisy amortyzacyjne, a także o ewentualne straty z tytułu utraty wartości, przy czym wartość początkową stanowi dla:

- wartości firmy – wartość początkowa ustalona zgodnie z MSSF 3;
- pozostałych wartości niematerialnych – cena nabycia lub koszt wytworzenia.

Na dzień ujęcia składnika wartości niematerialnych Spółka ocenia, czy okres użytkowania jest określony czy nieokreślony, a w przypadku, gdy jest określony ustala metodę i stawkę amortyzacji. Planowane odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych i prawnych ujmowane są jako koszt amortyzacji i dokonywane są według następujących zasad:

- amortyzacja naliczana jest metodą liniową w okresach miesięcznych,
- odpisy dokonywane są począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wartość ta jest gotowa do użytkowania, do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów umorzonych z ich wartością początkową lub w którym składnik wartości niematerialnych przestaje być wykorzystywany lub przeznaczono go do sprzedaży zgodnie z MSSF 5,
- dla składników wartości niematerialnych odpisy amortyzacyjne są ustalane na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,
- dla niskocennych składników wartości niematerialnych i prawnych, których jednostkowa wartość początkowa nie przekracza 2 tys. PLN można ustalić jednorazową stawkę amortyzacji równą 100% do zastosowania w momencie oddania do użytkowania.

W Spółce stosowane są następujące okresy użytkowania składników wartości niematerialnych:

- licencje na programy komputerowe – 2 lata,
- pozostałe wartości niematerialne i prawne – 5 lat.

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

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje weryfikacji wartości niematerialnych pod kątem utraty wartości zgodnie z MSR 36. Jeżeli Spółka stwierdzi przesłanki utraty wartości, podejmuje procedury ustalenia wysokości odpisu aktualizującego wartość aktywów. Straty z tytułu utraty wartości ujmowane są niezwłocznie w wyniku finansowym w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Wartość firmy oraz składniki o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane. Aktywa te są testowane pod kątem utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz za każdym razem, kiedy istnieją przesłanki, że nastąpiła utrata ich wartości.

W momencie zbycia składników wartości niematerialnych wartość początkowa i dotychczasowe umorzenie są wyksięgowywane, a wynik zbycia jest odnoszony w ciężar skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych przychodów, w pozostałe przychody

bądź koszty operacyjne. Wynik na zbyciu wartości niematerialnych i prawnych prezentowany jest per saldo jako zysk albo strata.

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

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

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

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

Spółka klasyfikuje instrumenty finansowe, inne niż pochodne aktywa finansowe do następujących kategorii: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności, pożyczki i należności oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

#### **Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

Aktywa finansowe są klasyfikowane jako inwestycja wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli są przeznaczone do obrotu lub zostały wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy przy początkowym ujęciu. Aktywa finansowe są zaliczane do wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli Spółka aktywnie zarządza takimi inwestycjami i podejmuje decyzje odnośnie kupna i sprzedaży na podstawie ich wartości godziwej. Koszty transakcyjne związane z inwestycją są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu w momencie poniesienia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wycenia się według wartości godziwej, a zmiany tej wartości ujmują się w zysku lub stracie bieżącego okresu. Wszelkie zyski i straty dotyczące tych inwestycji ujmowane są w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują kapitałowe papiery wartościowe, które w innym przypadku byłyby klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

#### **Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności**

Jeśli Spółka ma zamiar i możliwość utrzymywania dłużnych papierów wartościowych do terminu wymagalności, Spółka zalicza je do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są początkowo ujmowane w wartości godziwej powiększonej o bezpośrednio dające się przyporządkować koszty transakcyjne.

Wycena aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności w terminie późniejszym odbywa się według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Zbycie lub przeklasyfikowanie większej niż nieznaczącej kwoty aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności, w terminie innym niż blisko upływu terminu wymagalności, powoduje, iż Spółka przekwalifikowuje wszystkie inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności do inwestycji dostępnych do sprzedaży oraz powoduje, iż do końca roku obrotowego oraz przez dwa kolejne lata obrotowe Spółka nie może ujmować nabywanych inwestycji jako aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności.

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się obligacje.

#### **Pożyczki i należności**

Pożyczki i należności są aktywami finansowymi o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, które nie są notowane na aktywnym rynku. Takie aktywa są początkowo ujmowane według wartości godziwej powiększonej o bezpośrednio dające się przyporządkować koszty transakcyjne.

Wycena pożyczek i należności w terminie późniejszym odbywa się według zamortyzowanego kosztu, z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Do pożyczek i należności zalicza się również środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz należności z tytułu dostaw i usług.

Nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego wszystkie pozycje aktywów finansowych, a w szczególności pożyczki, podlegają weryfikacji zgodnie z zasadą ostrożności.

Wśród przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących wartości pożyczek można wymienić:

- brak zaplanowanych spłat odsetek lub rat pożyczki pomimo upływu uzgodnionego terminu,
- wątpliwości co do kondycji finansowej pożyczkobiorcy, która może skutkować problemami w spłacie pożyczek i odsetek,
- ujemna wartość aktywów własnych netto pożyczkobiorcy,
- powzięcie informacji o postawieniu pożyczkobiorcy w stan upadłości.

W przypadku wystąpienia którejkolwiek z wyżej wymienionych przesłanek należy ustalić wartość należności w wysokości możliwej do odzyskania, która co do zasady odpowiada jej wartości godziwej. Różnica pomiędzy wartością księgową a nowo ustaloną wartością godziwą stanowi odpis aktualizujący.

Odpis aktualizujący ujmowany jest w kosztach finansowych w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych przychodów w okresie, w którym dokonano wyceny należności do wartości godziwej.

W przypadku, gdy w wyniku wyceny należności w kolejnym okresie sprawozdawczym okaże się że przesłanki do ustalenia odpisu aktualizującego zanikły, odpisy takie podlegają odwróceniu. Zyski wynikające z takiego odwrócenia ujmowane są jako pozostałe przychody finansowe.

#### **Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

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

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

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

#### **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów zaliczane są środki pieniężne w kasie, w banku, środki pieniężne w

drodze, a także lokaty bankowe i inne papiery wartościowe oraz odsetki od aktywów finansowych, które są płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia.

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

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

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

- w przypadku zrealizowanej sprzedaży lub zakupu waluty ewidencja odbywa się według kursu kupna lub sprzedaży użytego do tej transakcji,
- w sytuacji gdy nie dochodzi do nabycia lub sprzedaży waluty wycena wpływów na rachunek walutowy bankowy i wypływów z tego rachunku odbywa się poprzez zastosowanie średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień transakcji,
- kolejność wyceny rozchodu środków pieniężnych w walucie obcej na rachunkach walutowych i w kasach walutowych odbywa się według metody FIFO.

#### **Należności handlowe**

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

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

Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

- dla należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – odpis do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym;
- dla należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeśli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – odpis w pełnej wysokości należności;



- dla należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – odpis do wysokości należności niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem;
- dla należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – odpis do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania;
- dla należności przeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne - według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty;
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty;
- ze względu na zasadę ostrożności naliczone odsetki z tytułu zwłoki w regulowaniu należności przez odbiorców są obejmowane odpisem aktualizującym w wysokości 100% kwoty naliczonej od razu w momencie naliczenia i ujęcia w księgach rachunkowych odsetek (odpis ujmowany jest w ciężar kosztów finansowych).

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

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

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

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

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

### Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

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

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

- czy istnieją wystarczające dodatnie różnice przejściowe, na które utworzono rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, lub
- czy osiągnięcie dochodu na poziomie pozwalającym na potrącenie ujemnych różnic przejściowych oraz odliczenie strat i ulg podatkowych jest prawdopo-

dobne (przy czym osiągnięcie wystarczającego dochodu uznaje się za prawdopodobne, gdy wynika to z planów finansowych na lata następne).

*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. Plan ten zakłada, że w momencie realizacji tych aktywów, przy spełnieniu określonych warunków przewidzianych prawem, transakcje takie nie będą podlegały opodatkowaniu, w związku z czym rezerwa na podatek odroczony w takim przypadku nie zrealizuje się.

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

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

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ze sobą kompensowane wówczas, gdy Grupa posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku oraz Grupa zakłada jednoczesną realizację aktywów i rezerwy na podatek dochodowy z tego samego tytułu. Kompensacie podlega

podatek odroczony od przychodów i kosztów z tytułu wycen nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych oraz innych należności i zobowiązań.

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

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

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

#### **Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów**

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

- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową;
- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową;
- opłata wstępna przy zawieraniu umów leasingu – rozliczana metodą liniową przez okres trwania umowy;
- koszty generalnych remontów – rozliczane metodą liniową przez okres od 1 roku do 3 lat w zależności od decyzji Zarządu Spółki;
- podatek od nieruchomości, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów – rozliczane metodą liniową;
- przeniesienie ustalonej na dzień bilansowy nadwyżki kosztów wytworzenia niezakończonych usług budowlanych nad kosztami tych usług współmiernych do przychodów – rozliczane zgodnie z zasadami obowiązującymi dla rozliczania usług budowlanych;
- koszty emisji akcji do dnia emisji – rozliczane w dniu emisji.

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

Nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego wszystkie pozycje rozliczeń międzyokresowych czynnych



są weryfikowane pod kątem ich zasadności. Wszystkie pozycje aktywów, których nie można jednoznacznie przypisać do przychodów, które mają zostać osiągnięte w przyszłych okresach sprawozdawczych powinny być odniesione na wynik bieżący

*Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów* obejmują:

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

*Rozliczenia międzyokresowe przychodów* obejmują:

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

### Kapitały

Kapitały własne wyceniane są w wartości nominalnej.

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

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

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

### Płatności w formie akcji – Program motywacyjny

Wartość godziwa przyznanej opcji zakupu akcji Capital Park S.A. jest ujęta jako koszty z tytułu wynagrodzeń w korespondencji ze zwiększeniem kapitału własnego. Wartość godziwa jest określana na dzień przyznania opcji zakupu akcji przez osoby uprawnione i ujmowana w całym okresie, w którym będą nabywane prawa do realizacji opcji.

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

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

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

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

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

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

### Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

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

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

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

### Pochodne instrumenty finansowe

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

Pochodne instrumenty finansowe są ujmowane początkowo w wartości godziwej. Koszty transakcji są ujmowane w momencie poniesienia w zysku lub stracie bieżącego okresu. Po początkowym ujęciu, Spółka wycenia pochodne instrumenty finansowe w wartości godziwej, zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej ujmuje się w przychodach lub kosztach finansowych albo jako zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych, jeśli instrument pochodny zabezpieczenia przepływu dotyczące wytworzenia takiej nieruchomości we własnym zakresie.

### Rezerwy

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

gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

Podstawą tworzenia rezerwy jest rzetelny szacunek dokonany przez Zarząd każdej Spółki z Grupy. Na każdy dzień bilansowy Spółka weryfikuje zasadność i wysokość kwoty utworzonej rezerwy.

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

Przykładami rezerw są rezerwy tworzone na:

1. Restrukturyzację i likwidację – podstawą tworzenia rezerwy są nakłady, które jednocześnie w sposób nieodwracalny wynikają z restrukturyzacji i zarazem nie są związane z bieżącą działalnością Spółki; w kwocie rezerwy mogą być przykładowo uwzględnione odprawy i odszkodowania wynikające z prawa pracy czy też koszty likwidacji działalności objętych restrukturyzacją, jak np. koszty lub straty związane z karami lub odszkodowaniami z tytułu zerwanych umów lub niezrealizowanych umów; rezerwa na restrukturyzację nie obejmuje kosztów związanych z przyszłą działalnością, np. kosztów marketingu, szkolenia pozostającej załogi, koszty zmian przyporządkowania służbowego pozostających pracowników, wprowadzenia nowych systemów i sieci dystrybucji itp. Utworzone rezerwy na restrukturyzację zwiększają pozostałe koszty operacyjne;
2. Udzielone gwarancje i poręczenia – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy jest analiza przebiegu wywiązywania się podmiotu, któremu udzielono gwarancji lub poręczenia ze zobowiązań objętych gwarancją lub poręczeniem, w przypadku złej kondycji podmiotu, któremu udzielono gwarancji lub poręczenia wysokość rezerwy będzie zależała od przewidywanej przez Spółkę możliwości spłaty zobowiązania przez ten podmiot; sam fakt udzielenia gwarancji i poręczenia nie jest podstawą utworzenia rezerwy, konieczne jest

- wtedy natomiast ujawnienie zobowiązania warunkowego;
- Skutki toczącego się postępowania sądowego – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązków utworzenia rezerwy może być przebieg postępowania sądowego lub opinie prawników; ustalając kwotę rezerwy, należy wziąć pod uwagę nie tylko kwotę roszczenia określoną w pozwie, ale również koszty postępowania sądowego;
  - Przewidywane straty z podpisanych umów.

#### Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

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

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

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

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

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

#### Przychody z działalności operacyjnej

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

Do przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza:

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

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

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

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

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

#### Koszty działalności operacyjnej

Do kosztów działalności operacyjnej Grupa zalicza:

- koszty funkcjonowania nieruchomości** biurowych i handlowych oraz koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami, tj. przede wszystkim następujące pozycje: koszty mediów i pozostałe materiały; sprzętanie i ochrona; koszty zarządzania nieruchomościami i obsługi technicznej; opłaty na rzecz wspólnot i spółdzielni; podatki od nieruchomości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów; koszty ubezpieczenia, a także koszty wynagrodzeń pracowników obsługujących nieruchomości z wyłączeniem kosztów zrefakturowanych na najemców;
- koszty funkcjonowania spółek celowych**, które obejmują koszty wynagrodzeń, oraz koszty administracyjne związane z funkcjonowaniem spółek celowych jako podmiotów gospodarczych, jak również inne koszty operacyjne nie dotyczące nieruchomości;
- koszty ogólnego zarządu** obejmujące koszty wynagrodzeń, oraz koszty administracyjne spółki dominującej Capital Park S.A. oraz podmiotu świadczącego usługi wsparcia operacyjnego dla innych pod-

miotów z Grupy, tj. CP Management Sp. z o.o. takie jak: koszty konsultantów, wydatki biurowe, koszty prawne, prowizje, amortyzację rzeczowych aktywów trwałych, jak również koszty innych spółek Grupy nieposiadających nieruchomości;

- **koszty remontów i napraw nieruchomości;**
- **koszty sprzedaży;**
- **koszty wyceny programu motywacyjnego dla uprawnionych osób;**

Pozostałe pozycje w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych przychodów prezentowane w działalności operacyjnej:

- **Zyski/straty z wyceny nieruchomości** inwestycyjnych oraz odpisy aktualizujące wartość zapasów obejmujące przede wszystkim zyski i straty z tytułu aktualizacji wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, które odzwierciedlają zmiany wartości godziwych tych nieruchomości w danym okresie;
- **Udział w zyskach/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności** obejmuje część zysków albo strat jakie w danym roku obrotowych uzyskały/poniosły jednostki wyceniane metodą praw własności, o których mowa w pkt. 6.9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### Ustalanie zysku operacyjnego netto z działalności podstawowej

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

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

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

#### Przychody i koszty finansowe

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

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

#### Wypłata dywidend

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

#### Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

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

Grupa prezentuje przepływy pieniężne w podziale na:

- **działalność operacyjną** – która przedstawia wpływy i wydatki z podstawowej działalności Grupy oraz wszelkie inne przepływy gotówkowe nie uwzględnione w żadnej z niżej wymienionych rodzajów działalności,
- **działalność inwestycyjną** – która przedstawia wpływy i wydatki z tytułu nabycia i sprzedaży inwestycji długo i krótkoterminowych innych niż środki pieniężne, jak również wpływy i wydatki związane z działalnością w segmencie mieszkaniowym,
- **działalność finansową** - która przedstawia zmiany wysokości i struktury wniesionego kapitału własnego oraz zadłużenia Grupy.

#### Działalność operacyjna

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

- wpływy ze sprzedaży usług i refakturowania kosztów na najemców,
- zapłacone dostawy dóbr i usług,
- zapłacone i otrzymane podatki, w tym podatek dochodowy,
- zapłacone świadczenia pracownicze,
- inne wpływy i wydatki związane z podstawową działalnością Grupy.

#### Działalność inwestycyjna

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

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

#### Działalność finansowa

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

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



## 7.5 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

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

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

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

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

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

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

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

- jeśli instrument zawiera również inne elementy, należy go wyceniać do wartości godziwej.

obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

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

Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg:

- uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego;
- ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

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

### **Spółka dominująca nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku**

*MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 12 listopada 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami do MSSF 9 i MSSF 7 z 16 grudnia 2011 r.) – obowiązującym w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018*

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności.

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

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

MSSF 9 wprowadza koncepcję szacowania przewidywanej straty na wartości aktywów finansowych, podczas gdy

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

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

- Stwierdzenie, że ryzyko kredytowe jest niskie lub brak pogorszenia jakości kredytowej danego aktywa pozwala na kalkulacje należnych odsetek od wartości brutto (niepomniejszonej o oszacowane straty) oraz szacowanie strat w perspektywie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego,
- Stwierdzenie, że ryzyko kredytowe wzrosło, aczkolwiek nadal brak dowodów utraty wartości aktywa pozwala nadal kalkulować należne odsetki od wartości brutto (niepomniejszonej o oszacowane

straty), jednak zarazem zobowiązuje do oszacowania strat wartości aktywa w perspektywie całego okresu jego funkcjonowania,

- Stwierdzenie obiektywnych dowodów utraty wartości instrumentu oznacza, że należne odsetki można kalkulować jedynie od wartości netto (pomniejszonej o oszacowane straty) a jednocześnie utratę wartości należy oszacować w perspektywie całego okresu jego funkcjonowania danego instrumentu.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

W celu ustalenia wpływu nowego standardu na skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej Capital Park, Zarząd przeanalizował zapisy standardu MSSF 15, a w szczególności pkt 9, który identyfikuje umowy, których ten standard dotyczy, w powiązaniu ze standardem MSSF 16 dotyczącym umów leasingu (najmu).

Powyższej analizie dokonano w sposób następujący:

Wyselekcjonowano kilka umów najmu, które uznano za umowy istotne i reprezentatywne z punktu widzenia działalności Grupy Capital Park. Przeanalizowano 6 takich umów.

Głównym przedmiotem wszystkich ww. umów jest najem powierzchni biurowej lub handlowej. Zdefiniowano następujące kategorie przychodów realizowanych przez spółki z Grupy: (i) czynsz dzierżawny (w tym ewentualnie czynsz od obrotu) oraz (ii) opłaty eksploatacyjne.

Ponadto umowy te mogą zawierać następujące elementy istotne z punktu widzenia analizy:

- okresy beczynszowe lub obniżonego czynszu;
- kontrybucja gotówkowa na rzecz najemców;
- zobowiązanie Wynajmującego do poniesienia nakładów inwestycyjnych niezbędnych w celu umożliwienia Najemcy korzystanie z nieruchomości.

W związku z brzmieniem pkt 9 MSSF 15 oraz MSSF 16 „Leasing” (obecnie: MSR 17) stwierdzono, że powyższym MSSF 15 nie ma zastosowania do ww. umów najmu za wyjątkiem przychodów z tytułu opłat eksploatacyjnych (service charge), chyba że te opłaty eksploatacyjne są to koszty ponoszone przez Wynajmującego refakturowane 1 do 1 na rzecz Najemcy.

W przypadku opłat eksploatacyjnych (service charge), które nie są refakturowane 1 do 1 na Najemcę, a więc stanowią przychody ujmowane zgodnie z MSSF 15, Zarząd nie stwierdza konieczności modyfikacji obecnej polityki księgowej uznając, iż zapewnia ona właściwe porządkowanie przychodów (i kosztów) do poszczególnych okresów. Co do zasady zarówno koszty jak i przychody dotyczące opłat eksploatacyjnych są ujmowane liniowo, a okresem rozliczeniowym jest krótki okres miesięczny. Oznacza to, że w okresie sprawozdawczym nie stwierdza się znaczących odchyleń.

W przypadku gdy przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych dotyczą refakturowanych 1 do 1 kosztów ponoszonych przez Wynajmującego, Zarząd również nie stwierdza konieczności modyfikacji obecnej polityki księgowej, ponieważ zgodnie z obecnie stosowaną polityką księgową przychody i koszty z tego tytułu są kompensowane

i nie mają ostatecznie wpływu na sprawozdanie z zysków lub strat i innych dochodów całkowitych.

Analiza pozostałych elementów umów najmu wymienionych w pkt 3 powyżej, tj. (i) okresów beczynszowych lub obniżonego czynszu, (ii) kontrybucji gotówkowej na rzecz najemców oraz (iii) zobowiązań Wynajmującego do poniesienia nakładów inwestycyjnych niezbędnych w celu umożliwienia Najemcy korzystanie z nieruchomości, prowadzi do wniosku, że powinny być one rozpatrywane w odniesieniu do MSSF 16, a tym samym pozostają poza zakresem MSSF 15.

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

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

Standard obowiązuje w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku. Nowy standard eliminuje pojęcie leasingu operacyjnego, co oznacza, że wszystkie użytkowane aktywa i odpowiadające im zobowiązania do zapłaty czynszów będą musiały być ujęte w bilansie. Co do zasady więc nowy standard nie wpłynie na sprawozdanie finansowe leasingodawcy.

W przypadku wszystkich umów leasingu obowiązujących w Grupie, spółka z Grupy pełni funkcje leasingodawcy. Grupa spodziewa się, że zasady nowego MSSF 16 mogą skutkować po stronie najemców/leasingobiorców chęcią renowacji takich umów.

W związku z powyższym Zarząd CP S.A. stwierdza, że standard MSSF 16 nie ma znaczącego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Capital Park.

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

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

- dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń,
- ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceńodawca lub agent,
- ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie).

Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawiłości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

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

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

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

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

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

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

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

Zarząd CP S.A. stwierdza, że standard MSR 40 nie ma wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Capital Park.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji. Zmiany te wprowadzają wymogi dotyczące ujmowania:

- transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych,
- transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku,
- zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.

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

Interpretacja wyjaśnia ujęcie księgowe transakcji uwzględniających otrzymanie lub zapłatę zaliczki w wal-

cie obcej. Interpretacja dotyczy transakcji w walucie obcej, wówczas, gdy jednostka ujmuje niepieniężne aktywo lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub zapłaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktywo, koszt lub przychód.

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

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

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

*Zmiana MSR 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy*

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

- ujawniania pewnych danych porównawczych dotyczących instrumentów finansowych, wymaganych wskutek wprowadzenia poprawek do MSSF 7,
- przedstawienie danych porównawczych do ujawnień wymaganych do MSR 19, dotyczących wrażliwości zobowiązań z tytułu zdefiniowanych świadczeń na założenia aktuarialne,
- retrospektywnego zastosowania wymogów dotyczących jednostek inwestycyjnych, zawartych w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27.

*Zmiana MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach*

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

związku z niejasnościami dotyczącymi wzajemnego oddziaływania wymogów ujawniania informacji zawartych w MSSF 5 i MSSF 12.

*Zmiany MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach*

W poprawce doprecyzowano, że decyzja dotycząca wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy (a nie metoda praw własności), którą mogą podjąć organizacje typu venture capital lub inne kwalifikujące się jednostki (np. fundusze wzajemne, fundusze powiernicze) podejmowana jest indywidualnie dla każdej inwestycji w chwili jej początkowego ujęcia. Poprawka dotyczy także możliwości wyboru metody wyceny jednostki inwestycyjnej, będącej podmiotem stowarzyszonym lub wspólnym przedsięwzięciem jednostki niebędącej jednostką inwestycyjną – może ona zachować wycenę w wartości godziwej wykorzystywaną przez ten podmiot, stosując jednocześnie metodę praw własności.

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

Interpretacja wyjaśnia jak odzwierciedlić w sprawozdaniu finansowym niepewność związaną z ujmowaniem podatku dochodowego. Interpretacja dotyczy sytuacji gdy ujęcie danej transakcji lub okoliczności w prawie podatkowym jest niejasne lub sytuacji gdy jednostka nie jest pewna czy organy podatkowe zaakceptują podejście jednostki lub jej interpretację prawa podatkowego.

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

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

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

Celem zmiany jest wskazanie w jaki sposób wycenić udziały długoterminowe w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach. Dodano paragraf 14A w celu wyjaśnienia, że jednostka stosuje MSSF 9, w tym

wymogi dotyczące utraty wartości, do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, które stanowią część inwestycji netto w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, ale do których metoda praw własności nie jest stosowana. Skreślono paragraf 41 ponieważ Rada uznała, że powtórzyła w nim wymogi zawarte w MSSF 9 i wprowadziła zamieszanie w rachunkowości w odniesieniu do długoterminowych udziałów.

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

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

- jednostka dokonuje ponownej wyceny udziału we wspólnej działalności, która spełnia definicję przedsięwzięcia, gdy uzyskuje nad nim kontrolę,

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

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

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

Według szacunków Spółki dominującej, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów, za wyjątkiem opisanych powyżej, nie będą miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

## 7.6 WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

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

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

## 7.7 ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

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

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



## 7.8 ISTOTNE OSZACOWANIA I OSĄDY ZARZĄDU

### **Założenie sprawowania kontroli nad REIA FIZ AN oraz REIA II FIZ AN pomimo posiadania pakietu mniejszościowego, tj. odpowiednio 16% oraz 15% certyfikatów inwestycyjnych**

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

### **Ujmowanie nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej**

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

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Wartość godziwa to cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny. Wartość godziwa odzwierciedla w szczególności wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów najmu oraz racjonalne i uzasadnione założenia co do rynkowej oceny przychodów z czynszów z przyszłych umów najmu, jak również wiarygodnie oszacowane wypływy pieniężne dotyczące nieruchomości.

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

Niezależnie od profesjonalnego charakteru metodologii wycen nieruchomości inwestycyjnych, jak w każdym tego typu przypadku, przyjęte założenia są w znaczącym stop-

niu subiektywne, ponieważ odnoszą się do zdarzeń przyszłych, a więc niepewnych. Zarząd Grupy dąży do ustalenia wartości nieruchomości kierując się zasadą ostrożności, co oznacza, że spośród wielu danych przyjmowanych do wyceny eliminuje się zarówno te najbardziej pesymistyczne jak i te najbardziej optymistyczne.

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. Wpływ zmian kursów walutowych na wartość nieruchomości został ujęty w Nocie 17.

### **Podatek odroczony od aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych**

Grupa nie rozpoznaje aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową nieruchomości, w przypadku których Grupa nie planuje sprzedaży. Gdyby Grupa zdecydowała o sprzedaży nieruchomości albo zorganizowanej części przedsiębiorstwa, oznaczałoby to konieczność ujęcia rezerwy na podatek odroczony do wysokości 104 953 tys. PLN, co z kolei wpłynęłoby na obniżenie wartości aktywów netto Grupy na dzień 31 grudnia 2017 o taką samą kwotę (za rok 2016 kwota ta wynosiła 90 635 tys. PLN). Grupa na bieżąco monitoruje estymacje przyszłych wyników podatkowych spółek zależnych, rozpoznając aktywo na podatek odroczony od strat podatkowych w wysokości w jakiej zostaną one w przyszłości wykorzystane. W konsekwencji, we wskazanych powyżej przypadkach, Grupa nie widzi konieczności ujmowania rezerwy z tytułu podatku odroczonego od różnicy pomiędzy wartością podatkową a godziwą tych nieruchomości.

## DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Nota 1. SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa wyodrębnia 3 zaprezentowane poniżej segmenty sprawozdawcze. Zarząd podjął decyzję o zmianie prezentacji segmentów począwszy od prezentacji danych za 2017 rok. Zdaniem Zarządu nowa prezentacja Segmentów lepiej oddaje podział portfela 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 przygoto-

wania do budowy oraz (iii) Segment pozostałych inwestycji, w którym zgrupowane są nieruchomości, które nie stanowią podstawowej działalności Grupy. W ramach Segmentu ukończonych inwestycji prezentowane są wybrane dane finansowe dotyczące projektów, co do których Grupa posiada kontrolę pomimo posiadania mniejszościowego pakietu certyfikatów inwestycyjnych (struktury FIZ).

Dane porównawcze zostały odpowiednio przekształcone w odniesieniu do nowego układu segmentów.

### Segment inwestycji ukończonych

Spółka	Inwestycja
Dakota Investments Sp. z o. o.	Eurocentrum – budynki Alfa, Beta Gamma i Delta
Hazel Investments Sp. z o. o.	Royal Wilanów
Diamante Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis à Vis, Łódź
Oberhausen Sp. z o.o.	Galeria Zaspą, Gdańsk
Aspire Investments Sp. z o.o.	KEN, Warszawa
Sander Investments Sp. z o.o.	Rubinowy Dom, Bydgoszcz
Alferno Investments Sp. z o.o.	Warszawa, Belgradzka
Real Estate Income Assets FIZ AN	39 nieruchomości
Real Estate Income Assets FIZ AN II	8 nieruchomości

### Podstawowe dane finansowe dla segmentu inwestycji ukończonych

DANE FINANSOWE	2017	2016
	w tys. PLN	w tys. PLN
Wartość nieruchomości	1 727 904	1 681 659
<i>w tym w strukturach FIZ</i>	317 939	337 142
Zobowiązania oprocentowane	1 029 675	964 415
<i>w tym w strukturach FIZ</i>	186 454	204 227
Przychody z tytułu najmu	124 829	106 573
<i>w tym w strukturach FIZ</i>	29 411	29 692
Koszty dotyczące nieruchomości	(30 596)	(24 564)
<i>w tym w strukturach FIZ</i>	(5 063)	(5 684)
Wynik operacyjny netto	94 233	82 009
Pozostałe przychody	0	0
Pozostałe koszty	(13 366)	(8 341)
Wynik operacyjny	80 867	73 668
Przychody/koszty finansowe	27 595	(79 112)
Wynik działalności operacyjnej	108 462	(5 444)
Aktualizacja wartości nieruchomości	(82 983)	71 286
<i>w tym w strukturach FIZ</i>	(20 157)	3 049
Wynik przed opodatkowaniem	25 479	65 842

**Segment inwestycji w budowie**

Spółka	Inwestycja
ArtN Sp. z o. o.	Warszawa Żelazna
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Neptun House
CP Retail SPV 2 Sp. z o.o.	Crowne, Warsaw

**Podstawowe dane finansowe dla segmentu inwestycji w budowie**

DANE FINANSOWE	2017	2016
	w tys. PLN	w tys. PLN
Wartość nieruchomości	415 470	370 609
Zobowiązania oprocentowane	39 627	17 770
Przychody z tytułu najmu	929	126
Koszty dotyczące nieruchomości	(1 410)	(927)
Wynik operacyjny netto	(481)	(801)
Pozostałe przychody	0	0
Pozostałe koszty	(553)	(1 030)
Wynik operacyjny	(1 034)	(1 831)
Przychody/koszty finansowe	4 151	(1 401)
Wynik działalności operacyjnej	3 117	(3 232)
Aktualizacja wartości nieruchomości	(1 250)	660
Wynik przed opodatkowaniem	1 867	(2 572)

**Segment pozostałych inwestycji**

Spółka	Inwestycja
CP Management Sp. z o.o.	Kościuszki, Tuchola,
CP Management Sp. z o.o.	Gdańsk, Stonimskiego
Emir 30 Sp. z o.o.	Unieście
Marlene Investments Sp. z o.o.	Święcajty, Mazury
Vera-Bis Sp. z o.o.	Łódź, Kościuszki

**Podstawowe dane finansowe dla segmentu pozostałych inwestycji**

DANE FINANSOWE	2017	2016
	w tys. PLN	w tys. PLN
Wartość nieruchomości	31 023	32 046
Zobowiązania oprocentowane	0	0
Przychody z tytułu najmu	0	1 033
Koszty dotyczące nieruchomości	(683)	(830)
Wynik operacyjny netto	(683)	203
Pozostałe przychody	221	0
Pozostałe koszty	(387)	(334)
Wynik operacyjny	(849)	(131)
Przychody/koszty finansowe	(7)	22
Wynik działalności operacyjnej	(856)	(109)
Aktualizacja wartości nieruchomości	(490)	(3 057)
Wynik przed opodatkowaniem	(1 346)	(3 166)



## Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 2017

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe inwestycje	Inne	RAZEM
Wartość nieruchomości	1 727 904	415 470	31 023	0	<b>2 174 397</b>
Zobowiązania oprocentowane	1 029 675	39 627	0	238 583	<b>1 307 885</b>
Przychody z tytułu najmu	124 829	929	0	0	<b>125 758</b>
Koszty dotyczące nieruchomości	(30 596)	(1 410)	(683)	0	<b>(32 689)</b>
Wynik operacyjny netto	94 233	(481)	(683)	0	<b>93 069</b>
Pozostałe przychody	0	0	221	10 204	<b>10 425</b>
Pozostałe koszty	(13 366)	(553)	(387)	(9 438)	<b>(23 744)</b>
Wynik operacyjny	80 867	(1 034)	(849)	766	<b>79 750</b>
Przychody/koszty finansowe	27 595	4 151	(7)	(22 919)	<b>8 820</b>
Wynik działalności operacyjnej	108 462	3 117	(856)	(22 153)	<b>88 570</b>
Aktualizacja wartości nieruchomości	(82 983)	(1 250)	(490)	0	<b>(84 723)</b>
Wynik przed opodatkowaniem	25 479	1 867	(1 346)	(22 153)	<b>3 847</b>

## Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 2016

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe inwestycje	Inne	RAZEM
Wartość nieruchomości	1 681 659	370 609	32 046	0	<b>2 084 314</b>
Zobowiązania oprocentowane	964 415	17 770	0	260 832	<b>1 243 017</b>
Przychody z tytułu najmu	106 573	126	1 033	0	<b>107 732</b>
Koszty dotyczące nieruchomości	(24 564)	(927)	(830)	0	<b>(26 321)</b>
Wynik operacyjny netto	82 009	(801)	203	0	<b>81 411</b>
Pozostałe przychody	0	0	0	1 897	<b>1 897</b>
Pozostałe koszty	(8 341)	(1 030)	(334)	(18 078)	<b>(27 783)</b>
Wynik operacyjny	73 668	(1 831)	(131)	(16 181)	<b>55 525</b>
Przychody/koszty finansowe	(79 112)	(1 401)	22	(10 616)	<b>(91 107)</b>
Wynik działalności operacyjnej	(5 444)	(3 232)	(109)	(26 797)	<b>(35 582)</b>
Aktualizacja wartości nieruchomości	71 286	660	(3 057)	0	<b>68 889</b>
Wynik przed opodatkowaniem	65 842	(2 572)	(3 166)	(26 797)	<b>33 307</b>

**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 wszystkie te nieruchomości wyceniane są w wartości godziwej.

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

Szczegóły wpływu zmiany kursu EUR/PLN na wartość nieruchomości inwestycyjnych, a tym samym na wynik finansowy Grupy i jej kapitały własne zostały przedstawione w notce 27 w dalszej części niniejszego sprawozdania finansowego.

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Inwestycje ukończone	54	80%	1 727 904	1 681 659	1 307 081
w tym w strukturach FIZ	47	15%	317 939	337 142	186 803
Inwestycje w budowie	3	19%	415 470	370 609	510 655
Pozostałe inwestycje	5	1%	31 023	32 046	116 843
<b>Razem</b>	<b>62</b>	<b>100%</b>	<b>2 174 397</b>	<b>2 084 314</b>	<b>1 934 579</b>

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>2 084 314</b>	<b>1 934 579</b>	<b>1 595 986</b>
<b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>	<b>174 305</b>	<b>164 393</b>	<b>340 710</b>
nabycie nieruchomości	25 560	0	8 090
objęcie kontroli nad Oberhausen Sp. z o.o.	62 003	0	0
aktywowanie późniejszych nakładów <sup>1</sup>	86 742	89 541	257 661
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	0	74 852	74 959
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	<b>(84 222)</b>	<b>(14 658)</b>	<b>(2 117)</b>
zbycie nieruchomości	(1 000)	(14 658)	(2 117)
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	(83 222)	0	0
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]</b>	<b>2 174 397</b>	<b>2 084 314</b>	<b>1 934 579</b>
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]</b>	<b>521 326</b>	<b>471 138</b>	<b>453 967</b>

<sup>1</sup> Na aktywowane nakłady składają się w głównej mierze: koszty budowlane, koszty architektów, usługi doradcze, koszty finansowania (odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, prowizje, różnice kursowe od odsetek), koszty prawne, wszelkie koszty poniesione w związku z obecnymi lub przyszłymi przychodami które spółki zamierzają osiągnąć (koszty pozyskania najemców, koszty dostosowania powierzchni wynajmowanej do wymagań najemców, które można przypisać do konkretnych umów najmu zawartych na czas określony) i koszty usług pomocniczych, jakimi podmiot z Grupy: CP Management Sp. z o.o. obciąża spółki celowe za zarządzanie projektami deweloperskimi.

Strata netto z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych składa się:

- straty wynikającej ze spadku kursu EUR/PLN w kwocie 115 641 tys. PLN, oraz
- z zysku, który wynika z następujących czynników:

- nakładów na nieruchomości (prace wykończeniowe w projekcie Royal Wilanów i Eurocentrum – Beta Gamma Delta, rozpoczęcie prac budowlanych w projekcie ArtN)

- nieznacznej kompresji stóp kapitalizacji,

- rosnącego udziału powierzchni wynajętej w największych projektach - Eurocentrum i Royal Wilanów,

- skonsumowania okresów rent free w umowach najmu zawartych w latach poprzednich, co wpływa na wzrost przepływów pieniężnych.

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

AKTYWOWANE NAKŁADY NA PROJEKTY NIERUCHOMOŚCIOWE	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Dakota Investments – Eurocentrum	22 322	50 488	110 933
Hazel Investments - Royal Wilanów	6 974	19 740	127 474
Capital Park Gdańsk – Neptun House	34 507	10 872	1 695
ArtN – Dawna Fabryka Norblina	21 486	4 879	8 991
Pozostałe projekty	1 453	3 562	8 568
<b>Razem</b>	<b>86 742</b>	<b>89 541</b>	<b>257 661</b>

#### 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 dzień 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień 31 grudnia 2016 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Wynika to z faktu, że nie stwierdzono bieżących transakcji o podobnych warunkach, a do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęto liczne założenia, które w istotny sposób wpłynęły na ustalenie wartości godziwej.

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

#### Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna

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

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 80% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	Obciążenie	NOI (w tys. PLN)	Yield	Wartość księgowa (w tys. PLN)	Wartość docelowa (w tys. PLN)
<b>Eurocentrum - Beta, Gamma</b>	Warszawa	ukończony	44	89%	30 192	6,30%	464 221	479 236
<b>Eurocentrum - Delta</b>	Warszawa	ukończony	27	83%	19 471	6,30%	290 712	309 064
<b>Eurocentrum Alfa</b>	Warszawa	ukończony	14	74%	8 889	7,75%	108 860	114 699
<b>Royal Wilanów</b>	Warszawa	ukończony	37	94%	27 707	6,50%	415 839	426 266
<b>Galeria Zaspą</b>	Gdańsk	ukończony	9	93%	4 724	7,50%	62 146	62 981
<b>Vis à Vis Łódź</b>	Łódź	ukończony	6	99%	2 864	8,00%	35 795	35 795
<b>Warszawa, Belgradzka</b>	Warszawa	ukończony	3	79%	1 924	7,25%	26 539	26 539
<b>Warszawa, KEN</b>	Warszawa	ukończony	0	100%	357	7,25%	4 922	4 922
<b>REIA FIZAN (39 nieruchomości)</b>			15	93%	13 011	7,49%	173 605	173 605
<b>REIA II FIZAN (8 nieruchomości)</b>			16	95%	10 629	7,36%	144 334	144 334

\* NOI – docelowy średni roczny zysk operacyjny netto

*Podejście mieszane, metoda pozostałościowa*

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

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

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 19% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	NOI (w tys. PLN)	Stopa kapitalizacji	Nakłady do poniesienia po 31.12.2017	Wartość księgową (w tys. PLN)
<b>ArtN</b>	Warszawa	w budowie	67	60 667	5,38%	748 113	320 367
<b>Neptun House</b>	Gdańsk	w budowie	7	5 227	8,50%*	11 676	47 803

\*W związku z prawdopodobieństwem realizacji praw z umowy dotyczącej sprzedaży udziałów CP Gdansk Sp. z o.o., na podstawie analizy warunków tej umowy oraz aktualnych danych finansowych spółki, wartość aktywów będących przedmiotem potencjalnej transakcji została zaktualizowana zgodnie z warunkami tej umowy. W związku z tym, zastosowano stopę kapitalizacji 8,5%, która wynika z postanowień tej umowy.

*Podejście porównawcze (metoda porównywania parami lub korygowania ceny średniej)*

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

**Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE**

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	Projekt	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Patron Wilanów	Rezydencje Pałacowa II, Vis-a-Vis Przyczółkowa	26 923	26 324	20 469
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Oberhausen*	Galeria Zaspą	0	8 624	10 240
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50**	ETC Swarzędz	15 752	9 749	0
<b>Razem</b>		<b>42 675</b>	<b>44 697</b>	<b>30 709</b>

\* W dniu 26 kwietnia 2017 roku Grupa nabyła 47% udziałów w spółce Oberhausen Sp. z o.o. tym samym uzyskując pełną kontrolę nad jednostką w związku z posiadaniem 100% udziałów w kapitale zakładowym tej Spółki.

\*\* Brak danych porównawczych na dzień 31 grudnia 2015 r. Grupa nabyła udziały w dniu 7 lipca 2016 roku..

Grupa prezentuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową tych wspólnych przedsięwzięć składają się wartości 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 powiększone/pomniejszone o należności/zobowiązania z tytułu udziału w tych przedsięwzięciach, które odpowiadają oszacowanym przyszłym przepływom pieniężnym z tytułu udziału w zysku albo pokrycia strat we wspólnych przedsięwzięciach.

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

spółki Oberhausen Sp. z o.o. i sprawuje pełną kontrolę nad jednostką.

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

W poniższych tabelach zaprezentowano wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcia:

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE PATRON WILANÓW	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Wartość udziałów	6 637	6 637	6 637
Udzielone pożyczki długoterminowe	33 790	32 375	30 189
Udział w stracie/zysku	(13 504)	(12 688)	(16 359)
<b>Razem</b>	<b>26 923</b>	<b>26 324</b>	<b>20 469</b>

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE OBERHAUSEN*	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Wartość udziałów	0	2 426	2 426
Udzielone pożyczki długoterminowe	0	6 210	5 682
Udział w stracie/zysku	0	(12)	2 132
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>8 624</b>	<b>10 240</b>

\*W dniu 26 kwietnia 2017 r. Grupa nabyła 47% udziałów w spółce Oberhausen Sp. z o.o. tym samym uzyskując pełną kontrolę nad jednostką w związku z posiadaniem 100% udziałów w kapitale zakładowym tej Spółki

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SO SPV 50	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015*
Wartość udziałów	6 105	6 105	0
Udzielone pożyczki długoterminowe	6 830	6 457	0
Udział w stracie/zysku	2 817	(2 813)	0
<b>Razem</b>	<b>15 752</b>	<b>9 749</b>	<b>0</b>

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

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

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

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

Grupa Patron Wilanów			
Podstawowe dane finansowe	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa jednostki/jednostek	96 462	82 312	81 738
Zobowiązania jednostki/jednostek	117 933	102 137	98 832
Kapitał własny jednostki/jednostek	(21 471)	(19 825)	(9 787)
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	(1 276)	(935)	10 879
Udzielone pożyczki (wartość netto)	33 790	32 375	30 189

Oberhausen			
Podstawowe dane finansowe	31.12.2017*	31.12.2016	31.12.2015
Aktywa jednostki/jednostek	0	69 159	63 379
Zobowiązania jednostki/jednostek	0	59 126	49 242
Kapitał własny jednostki/jednostek	0	10 034	14 137
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	0	(4 085)	4 007
Udzielone pożyczki (wartość netto)	0	6 210	5 682

\* Grupa nabyła udziały w dniu 27 kwietnia 2017 r, w związku z czym posiada pełną kontrolę i konsoliduje dane finansowe jednostki metodą pełną

SO SPV 50			
Podstawowe dane finansowe	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015*
Aktywa jednostki/jednostek	155 837	106 483	0
Zobowiązania jednostki/jednostek	140 880	100 996	0
Kapitał własny jednostki/jednostek	14 956	5 487	0
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	9 383	(8 329)	0
Udzielone pożyczki (wartość netto)	6 830	6 457	0

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

#### Nota 4. POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	2 649	4 187	0
<b>Razem</b>	<b>2 649</b>	<b>4 187</b>	<b>0</b>

W pozycji pozostałych długoterminowych aktywów finansowych Grupa prezentuje część długoterminową instrumentu finansowego (CAP) związanego z kredytem w

Bank of China zawartym w 2016 r. Zabezpiecza on maksymalną stopę procentową na poziomie 0,35% dla 70% wartości kredytu.

#### Nota 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Rzeczowe aktywa trwałe	682	802	954
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	492	249	742
Wartości niematerialne	543	666	707
Należności długoterminowe	526	526	0
<b>Razem</b>	<b>2 243</b>	<b>2 243</b>	<b>2 403</b>

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

Grupa nie tworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych. Wszystkie rzeczowe aktywa trwałe są własnością spółek z Grupy i nie

występują ograniczenia w dysponowaniu rzeczowymi aktywami trwałymi.

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

#### Nota 6. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Należności publiczno-prawne	8 244	5 788	8 902
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 214	1 715	1 254
Pozostałe należności	103	137	672
Zapłacone zaliczki na poczet nieruchomości	0	5 600	6 701
<b>Razem</b>	<b>14 561</b>	<b>13 240</b>	<b>17 529</b>

W należnościach publiczno-prawnych Grupa prezentuje przede wszystkim należności z tytułu podatku od towarów i usług.

Pozostałe rozliczenia międzyokresowe obejmują głównie podatki od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów ujmowane w wyniku finansowym na zasadzie memoriałowej.

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Rozliczenie usług pomocniczych w czasie	0	0	534
Koszty projektów w toku	219	1 430	0
Rozliczenia przychodów w czasie	0	0	327
Prowizje zapłacone dotyczące niewypłaconych kredytów	5 933	0	0
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym podatki	62	285	393
<b>Razem</b>	<b>6 214</b>	<b>1 715</b>	<b>1 254</b>

#### Nota 7. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Należności handlowe brutto	23 333	14 630	9 957
Odpisy aktualizujące	(11 389)	(4 271)	(434)
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>11 944</b>	<b>10 359</b>	<b>9 523</b>

Struktura wiekowa należności handlowych na dzień 31 grudnia 2017, na dzień 31 grudnia 2016 oraz 31 grudnia 2015:

	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
<b>Stan na dzień 31.12.2017</b>						
Należności handlowe brutto	<b>23 333</b>	12 124	4 145	2 237	2 563	2 264
Odpisy aktualizujące	<b>(11 389)</b>	(5 484)	0	(1 963)	(2 163)	(1 779)
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>11 944</b>	<b>6 640</b>	<b>4 145</b>	<b>274</b>	<b>400</b>	<b>485</b>

## Stan na dzień 31.12.2016

Należności handlowe brutto	14 630	6 215	4 153	1 712	1 005	1 545
Odpisy aktualizujące	(4 271)	0	(2 290)	(17)	(1 005)	(959)
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>10 359</b>	<b>6 215</b>	<b>1 863</b>	<b>1 695</b>	<b>0</b>	<b>586</b>

## Stan na dzień 31.12.2015

Należności handlowe brutto	9 957	1 714	5 496	1 622	755	370
Odpisy aktualizujące	(434)	0	0	0	(76)	(358)
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>9 523</b>	<b>1 714</b>	<b>5 496</b>	<b>1 622</b>	<b>679</b>	<b>12</b>

## Nota 8. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Udzielone pożyczki krótkoterminowe*	6 499	6 269	6 039
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	918	0	11 084
<b>Razem</b>	<b>7 417</b>	<b>6 269</b>	<b>17 123</b>

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

W pozycji pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych Grupa prezentuje część krótkoterminową instrumentu finansowego (forward) związanego z kredytem w BOŚ Bank zawartym w 2016 r. Zabezpiecza on maksymalną stopę procentową na poziomie 0,35% dla 70% wartości kredytu.

## Nota 9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Bank Pekao S.A.	82 836	92 663	14 968
Bank of China	10 030	9 459	0
Raiffeisen Bank	6 028	6 574	4 127
PKO BP S.A.	199	23 900	59 887
BOŚ Bank	4 455	5 551	0
mBank S.A.	0	131	3 738
Getin Bank	12 379	1 897	1 608
BNP Paribas Bank	18 849	30	2 232
Alior Bank	6 776	713	0
Środki pieniężne jednostek zagranicznych oraz kasa	14 763	4 155	2 338
<b>Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:</b>	<b>156 315</b>	<b>145 073</b>	<b>88 898</b>
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	37 011	11 477	24 709
<b>Inne środki pieniężne:</b>	<b>37 011</b>	<b>11 477</b>	<b>24 709</b>
<b>Razem</b>	<b>193 326</b>	<b>156 550</b>	<b>113 607</b>

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania. Na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosiły one 61 501 tys. PLN (odpowiednio na dzień 31 grudnia 2016 r. 37 710 tys.

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



**DOSTĘPNE A NIEWYKORZYSTANE KREDYTY BANKOWE****Umowa kredytu Bank Pekao SA**

W dniu 14 listopada 2017 r. ArtN Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Bankiem Pekao SA umowę

kredytową, na mocy której kredytobiorca pozyskał kredyt budowlany w wysokości 159 300 tys. EUR oraz kredyt VAT w wysokości 35 000 tys. PLN w celu realizacji inwestycji budowlanej ArtN zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej. Na dzień bilansowy kredyt nie został wypłacony.

**Nota 10. KAPITAŁY WŁASNE**

Struktura kapitału zakładowego jednostki dominującej na dzień 31 grudnia 2017 przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	2010-12-17
Seria B, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	2011-10-13
Seria C, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	2014-02-14
Seria D, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	1 739 443	1,0	1 739 443	wkład pieniężny	2017-07-19
Seria E, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	2014-02-14
Seria F, akcje zwykłe imienne, uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	2013-12-05
<b>Razem</b>	<b>106 483 550</b>		<b>106 483 550</b>		

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

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat Spółki na dzień 31 grudnia 2017 r., w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

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

W dniu 17 maja 2017 r. Marcin Juszczyk i Jan Motz, wraz z innymi uprawnionymi osobami, skorzystali ze swoich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych i nabyli, odpowiednio 46 840 i 8 840 akcji serii D, po cenie nominalnej 1 PLN za akcję.

W dniu 19 lipca 2017 r. akcje serii D zostały zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy. W konsekwencji, kapitał zakładowy Spółki wzrósł z kwoty 106 372 191 PLN do kwoty 106 483 550, w drodze emisji 111 359 akcji zwykłych na okaziciela serii D, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez wykonywanie praw z 111 359 warrantów subskrypcyjnych.

Struktura kapitału zakładowego jednostki dominującej według stanu na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiona została poniżej:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	2010-12-17
Seria B, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	2011-10-13
Seria C, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	2014-02-14
Seria D, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	1 850 802	1,0	1 850 802	wkład pieniężny	2018-02-28
Seria E, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	2014-02-14
Seria F, akcje zwykłe imienne, uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	2013-12-05
<b>Razem</b>	<b>106 594 909</b>		<b>106 594 909</b>		

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

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

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S.à r.l.	76 924 836	72,17%	76 924 836	70,33%
Jan Motz	2 894 372	2,72%	5 659 612	5,18%
Marcin Juszczyk	871 472	0,82%	871 472	0,80%
Pozostali	24 904 229	24,29%	25 904 229	23,69%
<b>Razem</b>	<b>106 594 909</b>	<b>100,00%</b>	<b>109 360 149</b>	<b>100,00%</b>

POZOSTAŁE KAPITAŁY	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Kapitał wynikający ze zmian w strukturze Grupy	(3 687)	7 792	7 792
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego	10 039	9 274	7 357
<b>Razem</b>	<b>6 352</b>	<b>17 066</b>	<b>15 149</b>

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

Zmniejszenie wartości kapitałów dotyczących zmian w strukturze Grupy wynika z ujęcia kosztów związanych ze zbyciem

85% certyfikatów REIA II FIZ AN (11 479 tys. PLN). Zgodnie z MSR 10 pkt 23 wszelkie skutki zmian w strukturze Grupy, które nie powodują utraty kontroli powinny znajdować swoje odzwierciedlenie w pozycji kapitałów własnych Grupy.

Zwiększenie wartości kapitałów dotyczących wyceny programu motywacyjnego w porównaniu do stanu na koniec 2016 r. wynika z aktualizacji wyceny tego programu na dzień 31 grudnia 2017 r. Szczegółowy opis programu motywacyjnego oraz zasad jego wyceny znajduje się w nocie 30 niniejszego sprawozdania finansowego.

**Kapitał przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli**

ZMIANA STANU KAPITAŁU PRZYPADAJĄCEGO NA UDZIAŁOWCÓW	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>Na początek okresu</b>	<b>71 745</b>	<b>72 583</b>	<b>64 776</b>
Zbycie certyfikatów/udziałów	56 616	(1 754)	0
Dywidendy wypłacone inwestorom	(5 666)	(4 356)	(4 461)
Udział w wyniku jednostek zależnych	(7 777)	5 272	12 268
<b>Na koniec okresu</b>	<b>114 918</b>	<b>71 745</b>	<b>72 583</b>

Zwiększenie wartości kapitałów dotyczących udziałowców niesprawujących kontroli wynika z ujęcia wartości aktywów netto związanych ze zbyciem 85% certyfikatów FIZ AN II.

**Nota 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

Grupa wycenia kredyty bankowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR 39), co oznacza, że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Kredyty bankowe	1 093 568	1 063 652	862 959
Zobowiązania leasingowe	0	0	41 198
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)*	4 483	10 952	9 281
<b>Razem</b>	<b>1 098 051</b>	<b>1 074 604</b>	<b>913 438</b>
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	1 014 807	1 003 032	862 764
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	83 244	71 572	50 674

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

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Zobowiązania poniżej roku	83 244	71 572	50 674
Płatne od 1 roku do 3 lat	203 613	131 317	109 013
Płatne od 3 do 5 lat	772 725	269 023	156 184
Płatne powyżej 5 lat	38 469	602 692	597 567
<b>Razem</b>	<b>1 098 051</b>	<b>1 074 604</b>	<b>913 438</b>

Na dzień 31 grudnia 2017 roku zobowiązania wymagalne w ciągu roku zawierają:

- krótkoterminową część kredytów długoterminowych w kwocie 82 992 tys. PLN,

- krótkoterminową część wycen instrumentów finansowych na dzień bilansowy w kwocie 252 tys. PLN.

**NAJISTOTNIEJSZE KREDYTY BANKOWE**

Grupa współpracuje z większością banków działających w Polsce. Większość kredytów zaciągniętych przez spółki z Grupy to kredyty inwestycyjne lub budowlane. W umowach kredytowych spółki z Grupy zobowiązują się do utrzymania wybranych wskaźników finansowych na określonych poziomach.

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

### Umowa kredytu Getin Noble Bank

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

przypada dnia 20 grudnia 2018 r. Na dzień 31 grudnia 2017 r. saldo zadłużenia kredytu wyniosło 7 500 tys. EUR.

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

### Umowa kredytu Bank of China

W dniu 22 września 2016 r. Dakota Investments Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bank of China (Luxembourg) SA Oddział w Polsce w kwocie 124 430 tys. EUR w celu refinansowania kredytu udzielonego spółce przez Bank Polska Kasa Opieki SA, które nastąpiło w dniu 3 października 2016 r.

Kredyt udzielony przez Bank of China jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża banku. Termin spłaty kredytu przypada na 22 września 2022 r.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. saldo zadłużenia wyniosło 121 319 tys. EUR.

Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (CAP), który zabezpiecza wysokość stopy procentowej do maksymalnego poziomu 0,35%. Dodatkowo umowa kredytowa zawiera ograniczenie stopy procentowej na poziomie nie niższym niż 0,0%.

### Umowa kredytu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA

W dniu 29 czerwca 2012 r. Hazel Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z PKO BP S.A. umowę kredytową, na mocy której kredytobiorca pozyskał kredyt inwestycyjny w wysokości 61 131 tys. EUR oraz 20 000 tys. PLN w celu finansowania inwestycji budowlanej Royal Wilanów oraz wszelkich związanych z tym dodatkowych wydatków. W dniu 31 marca 2016 r. kredyt w kwocie 57 131

tys. EUR został przekształcony w kredyt inwestycyjny, rozpoczęła się obsługa raty kapitałowo – odsetkowej.

W dniu 13 lipca 2017 r. kredyt PKO BP SA został zrefinansowany kredytem konsorcjalnym udzielonym przez banki BGŻ BNP Paribas SA oraz ING Bank Śląski SA. Szczegóły nowego kredytu zostały opisane poniżej.

### Umowa kredytu konsorcjalnego BGŻ BNP Paribas SA/ ING Bank Śląski SA

W dniu 30 czerwca 2017 r. Hazel Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park SA, podpisała umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 62 500 tys. EUR z konsorcjum banków BGŻ BNP Paribas SA i ING Bank Śląski (zaangażowanie każdego z banków wynosi po 50% udzielonej kwoty kredytu). Kredyt został zawarty w celu zrefinansowania kredytu inwestycyjnego udzielonego przez PKO BP SA. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej równej EURIBOR 3M

+ marża. Termin spłaty kredytu przypada na 30 czerwca 2022 roku. Kredyt został uruchomiony w dniu 13 lipca 2017 r.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. saldo zadłużenia wyniosło 61.484 tys. EUR.

Spółka zawarła także z każdym z banków umowy na instrument zabezpieczający stopę procentową (IRS) na poziomie 0,48%, które łącznie zabezpieczają 70% kwoty kredytu.

### Umowa kredytowa z Hypo Noe Gruppe Bank AG

W dniu 30 kwietnia 2015 r. jednostki zależne od REIA FIZ AN, tj. CP Property („SPV1”) sp. z o.o., CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k., CP Property („SPV3”) sp. z o.o. sp.k., CP Property („SPV4”) sp. z o.o., CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k., CP Property („SPV6”) sp. z o.o., zawarły z HYPO NOE Gruppe Bank AG z siedzibą w Austrii umowę kredytową, na podstawie której Bank udzielił kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 26 150 tys. EUR w celu refinansowania zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego zawartych przez wymienione jednostki z Raiffeisen-Leasing Polska S.A. Oprocentowanie kredytu udzielonego przez HYPO NOE Gruppe Bank AG

zostało ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 3M plus marża Banku. Okres trwania umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat. Na dzień 31 grudnia 2017 r. saldo zadłużenia wyniosło 24 255 tys. EUR.

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

W świetle MSSF 10, ze względu na sprawowaną pośrednio kontrolę przez Capital Park S.A. Grupa prezentuje w całości zobowiązanie z tytułu tego kredytu pomimo posiadania jedynie

#### Umowa kredytowa z Hypo Noe Gruppe Bank AG

W dniu 19 grudnia 2016 r. jednostki zależne od REIA II FIZ AN, tj. Capital Park Raclawicka Sp. z o.o., CP Retail SPV1 Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Nerida Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o. oraz Sagitta Investments Sp. z o.o. zawarły z HYPO NOE Gruppe Bank AG z siedzibą w Austrii umowę kredytową, na podstawie której Bank udzielił kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 20 838 tys. EUR w celu refinansowania dotychczasowych zobowiązań wynikających z umów kredytowych i leasingowych (spółki Capital Park Raclawicka Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Nerida Investments Sp. z o.o.) oraz refinansowania zakupu nieruchomości (CP Retail SPV1 Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o.). Oprocentowanie kredytu udzielonego przez HYPO NOE Gruppe Bank AG zostało ustalone w oparciu

16% certyfikatów inwestycyjnych REIA FIZ AN. Pomimo tego, Grupa nie jest gwarantem spłaty tego zobowiązania.

o wskaźnik EURIBOR 6M plus marża Banku. Okres trwania umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat. Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,5%, który zabezpiecza 100% salda kredytu.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. saldo zadłużenia wyniosło 20 270 tys. EUR.

W świetle MSSF 10, ze względu na sprawowaną pośrednio kontrolę przez Capital Park S.A. Grupa prezentuje w całości zobowiązanie z tytułu tego kredytu pomimo posiadania jedynie 15% certyfikatów inwestycyjnych REIA II FIZ AN. Pomimo tego, Grupa nie jest gwarantem spłaty tego zobowiązania.

#### Umowa kredytowa z Bankiem Ochrony Środowiska

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

W dniu 5 września 2016 r. został podpisany aneks nr 1 do umowy kredytu nieodnawialnego, zgodnie z którym okres dostępności kredytu został wydłużony do 31 marca 2018 r., a ostateczny termin spłaty kredytu do dnia 31 marca 2033 r.

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2017 r. saldo zadłużenia kredytu budowlanego wyniosło 37 389 tys. PLN, natomiast saldo zadłużenia kredytu VAT wyniosło 2 332 tys. PLN.

#### Umowa kredytu Alior Bank SA

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

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

Na dzień 31 grudnia 2017 r. saldo zadłużenia kredytu wyniosło 6 294 tys. EUR.

#### Umowa kredytu Alior Bank SA

W dniu 1 kwietnia 2015 r. Oberhausen Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park SA, podpisała z Alior Bank SA umowę kredytową, zgodnie z którą spółka otrzymała 5 linii kredytowych związanych z zakupem nieruchomości położonej w Gdańsku przy al. Rzeczpospolitej oraz z przeznaczeniem na finansowanie budowy Galeria Zaspas. Obiekt został ukończony w drugim kwartale 2016 r., kredyt budowlany został skonwertowany na

kredyt inwestycyjny a bieżąca obsługa raty kapitałowo-odsetkowej rozpoczęła się 30 września 2016 r. Na dzień 31 grudnia 2017 r. spółka posiada jedynie kredyt inwestycyjny, którego saldo wynosiło 9 270 tys. EUR. Oprocentowanie kredytu wynosi EURIBOR 3M+marża. Spółka zawarła także umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,03%, który zabezpiecza 75% salda kredytu. Termin zapadalności kredytu przypada na 7 lipca 2021 r.

### Umowa kredytu Alior Bank SA

W dniu 13 września 2017 r. Alferno Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park SA, podpisała z Alior Bank SA umowy kredytowe – kredyt inwestycyjny oraz kredyt VAT z przeznaczeniem na sfinansowanie zakupu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Belgradzkiej. Kredyt inwestycyjny został udzielony w kwocie 4 800 tys. EUR z przeznaczeniem na zapłatę ceny netto, sfinansowanie wydatków na wykończenie powierzchni dla najemców oraz obsługę kosztów odsetkowych obu kredytów w okresie karencji (do dnia 29 września 2018 r.). Kredyt VAT w kwocie 5 520 tys. PLN został udzielony w celu pokrycia kwoty VAT od ceny zakupuwanej nieruchomości a także w celu refinansowania zapłaconego

przez spółkę podatku VAT związanego z zaliczką na poczet ceny sprzedaży. Kredyt inwestycyjny oprocentowany jest w oparciu o stopę EURIBOR 1M+marża, kredyt VAT oprocentowany jest w oparciu o stopę WIBOR 1M+marża.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. saldo kredytu inwestycyjnego wyniosło 4 129 tys. EUR, dostępne środki w kwocie 671 tys. EUR mogą zostać wykorzystane do dnia 28 września 2018 r. Saldo kredytu VAT na 31 grudnia 2017 wyniosło 5.518 tys. PLN. Termin zapadalności kredytu inwestycyjnego przypada na 31 sierpnia 2022 r., kredytu VAT 30 listopada 2018 r.

### Umowa kredytu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA

W dniu 14 listopada 2017 r. ArtN Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Bankiem Pekao SA umowę kredytową, na mocy której kredytobiorca pozyskał kredyt bu-

dowlany w wysokości 159.300 tys. EUR oraz kredyt VAT w wysokości 35 000 tys. PLN w celu realizacji inwestycji budowlanej ArtN zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej. Na dzień bilansowy kredyt nie został wypłacony.

Nazwa banku	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	Kwota kredytu wg umowy*	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Bank of China	500 096	542 444	0	124 430	EUR	3M EURIBOR+marża	do 2022
Bank BGŻ NBP Paris S.A.	251 597	0	0	62 500	EUR	3M EURIBOR + margin	Do 2022
Hypo Noe Gruppe Bank AG (REIA FIZ AN)	100 669	110 006	108 600	26 150	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2020
Hypo Noe Gruppe Bank AG (REIA II FIZ AN)	83 840	91 305	0	20 838	EUR	6M EURIBOR + marża	do 2021
BOŚ Bank	39 627	8 612	0	49 650	PLN	3M WIBOR + marża	do 2033
Alior Bank S.A.	38 421	0	0	9 656	EUR	3M EURIBOR + margin	do 2021
Getin Noble Bank S.A.	31 188	32 259	42 101	10 000	EUR	3M EURIBOR+ marża	do 2018
Alior Bank S.A.	26 261	28 909	28 824	6 961	PLN	3M EURIBOR+ marża	do 2022
Alior Bank S.A.	21 869	0	0	4 800	EUR	1M EURIBOR + margin	do 2022
PKO BP S.A.	0	250 117	245 293	57 131	EUR	1M EURIBOR+ marża	spłacone
Pekao S.A.	0	0	101 133	31 146	EUR	3M EURIBOR + marża	spłacone
Pekao S.A.	0	0	307 761	445 992	PLN	3M WIBOR + marża	spłacone
PKO BP S.A.	0	0	6 241	20 000	PLN	1M WIBOR+ marża	spłacone
Bank BGŻ BNP Paris S.A.	0	0	21 466	6 000	EUR	1M EURIBOR+ marża	spłacone
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	0	0	1 540	2 120	PLN	3M WIBOR + marża	spłacone
<b>Razem</b>	<b>1 093 568</b>	<b>1 063 652</b>	<b>862 959</b>				

\* kwoty w walucie z umowy

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

W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

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

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

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach, których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. Łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosła 233 293 tys. PLN oraz 597 011 tys. EUR.

## Nota 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Spółka wycenia obligacje wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR 39), co oznacza, że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją z uwzględnieniem efektywnej stopy

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

### *Obligacje serii E notowane na rynku Catalyst*

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

szony o marżę 4,3 % i jest wypłacane w cyklach 3-miesięcznych. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania bieżącej działalności inwestycyjnej.

Na dzień publikacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa wykupiła w całości obligacje serii E w kwocie 11 115 tys. PLN.

### *Obligacje serii F notowane na rynku Catalyst*

W dniu 3 czerwca 2015 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 331 163 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 33 116 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 3 czerwca 2018 r.

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

### *Obligacje serii G notowane na rynku Catalyst*

W dniu 14 sierpnia 2015 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 18 840 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 1 884 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 14 sierpnia 2018 r.

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

### *Obligacje serii H,I notowane na rynku Catalyst*

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

pozyskanie finansowania projektu Neptun House w Gdańsku oraz Centrum handlowego ETC w Swarzędzu.

Dnia 3 czerwca 2016 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 58 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 100 PLN. każda, o łącznej wartości 5 800 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 15 kwietnia 2019 r. Oprocentowanie



obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,8 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było pozyskanie finansowania na bieżącą działalność inwestycyjną Grupy.

#### Obligacje serii J notowane na rynku Catalyst

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

#### Obligacje serii K,L notowane na rynku Catalyst

Dnia 27 kwietnia 2017 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 156 700 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii K o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 15 670 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 27 kwietnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

Dnia 3 lipca 2017 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 57 050 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na

#### Obligacje serii M notowane na rynku Catalyst

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

17 sierpnia 2016 r. Zarząd Krajowego Depozytu dokonał asymilacji 92 000 sztuk obligacji na okaziciela serii H z 5 800 obligacji na okaziciela serii I.

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

okaziciela serii L o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 5 705 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 27 kwietnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

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

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

Obligacje notowane na rynku Catalyst	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii B	0	34 875	34 490	35 000	PLN	6M WIBOR + 5,5%	splacone
Obligacje serii C	0	20 171	19 523	20 000	PLN	6M WIBOR + 5,3%	splacone
Obligacje serii D	0	52 138	52 816	53 886	PLN	3M WIBOR + 4,3%	splacone
Obligacje serii E	11 095	11 013	10 894	11 115	PLN	3M WIBOR + 4,3%	marzec 2018
Obligacje serii F	32 872	32 454	31 793	33 116	PLN	3M WIBOR + 4,3%	czerwiec 2018
Obligacje serii G	1 868	1 861	1 827	1 884	PLN	3M WIBOR + 4,3%	sierpień 2018
Obligacje serii H,I	14 934	14 924	0	15 000	PLN	3M WIBOR + 4,8%	kwiecień 2019
Obligacje serii J	8 152	0	0	2 000	EUR	Stałe 3,75%	marzec 2020
Obligacje serii K,L	87 534	0	0	21 375	EUR	Stałe 4,1%	kwiecień 2020
Obligacje serii M	52 370	0	0	15 125	EUR	Stałe 4,1%	kwiecień 2020
Odsetki naliczone	1 009	977	771	0		---	2018
<b>Razem</b>	<b>209 834</b>	<b>168 413</b>	<b>152 114</b>				
Obligacje długoterminowe	156 231	55 374	142 828				
Obligacje krótkoterminowe	53 603	113 039	9 286				

**Nota 13. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY**

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Rezerwy na zobowiązania	3 349	1 546	23 326
Kaucje od najemców	11 283	9 161	6 635
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	2 956	2 780	2 081
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	80	114
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	3 933	2 460	1 267
Rozliczenia międzyokresowe przychodów - zaliczki na mieszkania/domy	300	0	218
Pozostałe zobowiązania	659	574	707
<b>Razem</b>	<b>22 480</b>	<b>16 601</b>	<b>34 348</b>
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	11 357	47	7 384
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	11 123	16 554	26 964

POZOSTAŁE REZERWY	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Rezerwa na audyt	213	180	207
Rezerwy na niezafakturowane nakłady na nieruchomości	0	0	19 490
Rezerwy na koszty utrzymania nieruchomości	1 805	976	2 676
Rezerwy na bonusy	1 331	390	953
<b>Razem</b>	<b>3 349</b>	<b>1 546</b>	<b>23 326</b>

ZMIANA STANU REZERW	31.12.2017	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2016
Rezerwa na audyt	213	213	0	(180)	180
Rezerwy na niezafakturowane nakłady na nieruchomości	0	0	0	0	0
Rezerwy na koszty utrzymania nieruchomości	1 805	1 805	0	(976)	976
Rezerwy na bonusy	1 331	1 247	0	(306)	390
<b>Razem</b>	<b>3 349</b>	<b>3 265</b>	<b>0</b>	<b>(1 462)</b>	<b>1 546</b>

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

**Nota 14. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE**

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Wobec jednostek pozostałych	16 647	11 445	14 033
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>16 647</b>	<b>11 445</b>	<b>14 033</b>

**Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania:**

Stan na dzień 31.12.2017	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	16 647	16 647	0	0	0	0
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>16 647</b>	<b>16 647</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

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

**Nota 15. PRZYCHODY Z WYNAJMU PODSTAWOWEGO**

Przychody z wynajmu podstawowego obejmują przychody uzyskiwane z wynajmu oraz opłaty eksploatacyjne i bezpośrednie refaktury kosztów eksploatacyjnych.

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

PRZYCHODY Z WYNAJMU PODSTAWOWEGO	2017 udział	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Inwestycje ukończone	99%	124 829	106 573	71 550
· w tym w strukturach FIZ	23%	29 411	29 692	18 657
Inwestycje w budowie	1%	929	126	197
Pozostałe inwestycje	0%	0	1 033	626
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>125 758</b>	<b>107 732</b>	<b>72 373</b>

Wzrost przychodów z tytułu wynajmowanych powierzchni wynika głównie ze wzrostu poziomów najmu powierzchni biurowych w nowych projektach, które zostały oddane do użytku w 2016 oraz 2015 roku :

· budynku wielofunkcyjnego Royal Wilanów;

· budynku biurowego Beta-Gamma oraz Delta w kompleksie Eurocentrum;

· jak również z ujęcia przychodów z projektu handlowego spółki Oberhausen Sp. z o.o., której przychody i koszty za okres od maja do grudnia 2017 zostały skonsolidowane metodą pełną.

Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem efektywnego czynszu w okresie zawartych umów najmu, co oznacza, że zmiany stawek czynszu w okresie najmu

(wakacje czynszowe) są ujmowane memoriałowo w okresie trwania umowy najmu.

#### Nota 16. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM

KOSZTY OPERACYJNE	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Amortyzacja	404	380	345
Zużycie materiałów i energii	22 398	22 101	20 137
Usługi obce	15 110	10 305	6 551
Podatki i opłaty	8 077	6 191	1 229
Wynagrodzenia	3 442	2 812	1 885
Koszty programu motywacyjnego	1 718	3 022	3 656
Pozostałe koszty	1 726	1 154	1 770
<b>Razem</b>	<b>52 875</b>	<b>45 965</b>	<b>35 573</b>

#### Nota 17. ZYSKI I STRATY 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, 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	Udział 2017	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Inwestycje ukończone	98%	(81 482)	77 248	75 451
<i>w tym w strukturach FIZ</i>	24%	(20 157)	3 049	9 939
Inwestycje w budowie	1%	(1 250)	660	4 713
Pozostałe inwestycje	1%	(490)	(3 057)	(5 205)
	<b>100%</b>	<b>(83 222)</b>	<b>74 852</b>	<b>74 959</b>
Korekta aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych z tytułu memoriałowej prezentacji przychodów z umów najmu		(1 501)	(5 962)	(8 435)
Aktualizacja wartości nieruchomości mieszkaniowych		0	0	(7 770)
<b>Razem</b>		<b>(84 723)</b>	<b>68 889</b>	<b>58 754</b>

Strata z aktualizacji wartości nieruchomości w wysokości 83 222 tys. PLN wynika głównie z zysku z wyceny nieruchomości w kwocie 32 419 tys. PLN oraz ze spadku kursu EUR w porównaniu do kursu na dzień 31 grudnia 2016 r. Wartość tak ustalonej straty za 2017 wyniosła 115 641 tys. PLN.

Korekta aktualizacji nieruchomości z tytułu memoriałowej prezentacji przychodów z umów najmu wynika z prezentacji tych przychodów z uwzględnieniem efektywnego czynszu w okresie zawartych umów najmu.

**Nota 18. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE**

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Odsetki od lokat i depozytów	720	913	851
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 463	1 741	1 797
<b>Razem</b>	<b>2 183</b>	<b>2 654</b>	<b>2 648</b>

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Odsetki od kredytów i leasingu finansowego	(28 301)	(40 663)	(31 222)
Odsetki od obligacji	(11 724)	(10 805)	(6 785)
Pozostałe odsetki	(68)	(248)	(256)
<b>Razem</b>	<b>(40 093)</b>	<b>(51 716)</b>	<b>(38 263)</b>

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Nadwyżka dodatnich/ujemnych różnic kursowych	50 282	(31 226)	(4 639)
Koszty emisji	(1 755)	(1 385)	(1 880)
Wycena instrumentów pochodnych	1 465	(1 750)	(3 512)
Pozostałe	(3 265)	(7 684)	(2 529)
<b>Razem</b>	<b>46 727</b>	<b>(42 045)</b>	<b>(12 560)</b>

Niższe koszty odsetek zarówno od kredytów jak i obligacji wynikają z procesu rolowania zadłużenia. Nowe warunki finansowania są znacznie korzystniejsze dla Grupy niż w poprzednich latach obrotowych.

Grupa wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu, zgodnie z MSR 39. Wynik tej wyceny odnoszony jest na wynik finansowy jako korekta kosztów odsetek od kredytów i leasingu finansowego. Korekta wartości kosztów odsetek z tego tytułu za rok 2017 spowodowała spadek kwoty odsetek o 3 635 tys. PLN (za analogiczny okres 2016 r. – wzrost o 1 986 tys. PLN).

Nadwyżka dodatnich różnic kursowych wynika ze niezrealizowanych różnic kursowych od zobowiązań finansowych denominowanych w walucie euro, których kurs zaciągnięcia był znacznie wyższy niż kurs bilansowy na koniec 2017 roku.

Wyceny instrumentów pochodnych obejmują wyceny kontraktów terminowych typu Forward oraz instrumentów zabezpieczających IRS, które zabezpieczają przyszłe przepływy związane z planowanymi spłatami kredytów oraz ich przewalutowaniem.

**Nota 19. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCONY**

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Bieżący podatek dochodowy	(548)	(535)	(757)
Odroczony podatek dochodowy	(13 014)	2 439	771
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków i strat i innych całkowitych dochodów</b>	<b>(13 562)</b>	<b>1 904</b>	<b>14</b>

BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>3 847</b>	<b>33 307</b>	<b>56 206</b>
Podatek dochodowy	(13 562)	1 904	14
<b>Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)</b>	<b>352,55%</b>	<b>(5,72%)</b>	<b>(0,02%)</b>

UZGODNIENIE EFEKTYWNEJ STOPY PODATKOWEJ	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>3 847</b>	<b>33 307</b>	<b>56 206</b>
<b>Pozycje różnicujące wynik finansowy Grupy od podstawy opodatkowania</b>			
Dochody jednostek niepodlegających opodatkowaniu	(23 175)	23 691	(25 192)
Straty/ zyski z wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych	84 723	(68 889)	(11 342)
Podatkowa amortyzacja nieruchomości	(45 088)	(41 538)	(23 744)
Niezapłacone odsetki od zaciągniętych zobowiązań	(6 381)	7 938	16 726
Nieotrzymane odsetki od udzielonych pożyczek	(1 463)	(12 489)	49 500
Przychody nieopodatkowane	(465)	(7 007)	0
Odpisy na aktywa	3 558	3 881	0
Rezerwy na koszty	3 265	2 818	2 677
Niewykorzystane rezerwy na koszty	0	0	(1 938)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	2 867	3 385	0
Odliczenie strat podatkowych z lat poprzednich	10 553	(9 826)	(28 984)
Zmiana stanu niewykorzystanych strat podatkowych	63 249	(5 901)	0
Niezrealizowane różnice kursowe	(60 796)	29 983	816
Pozostałe	36 685	30 624	(34 799)
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>71 379</b>	<b>(10 023)</b>	<b>(74)</b>
<b>Obciążenie wyniku finansowego</b>	<b>(13 562)</b>	<b>1 904</b>	<b>14</b>

Poniższa tabela przedstawia straty podatkowe spółek Grupy, które na podstawie estymacji przyszłych wyników podatkowych zostaną w przyszłości wykorzystane.

Straty podatkowe z lat ubiegłych możliwe do odliczenia	Ogółem kwota	Do wykorzystania w latach:
Straty z lat 2013 - 2017	13 343	2018
Straty z lat 2014 - 2017	25 180	2019
Straty z lat 2015 - 2017	47 917	2020
Straty z lat 2016 - 2017	9 564	2021
Straty z roku 2017	6 917	2022
<b>Razem</b>	<b>102 921</b>	<b>-</b>

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.12.2017	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2016
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	19 555	16 027	0	(2 005)	5 533
Niezapłacone odsetki od zobowiązań finansowych	917	917	0	(2 129)	2 129
Ujemne różnice kursowe z wyceny	844	844	0	(7 338)	7 338
Pozostałe	574	574	0	(591)	591
<b>Razem</b>	<b>21 890</b>	<b>18 362</b>	<b>0</b>	<b>(12 063)</b>	<b>15 591</b>

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.12.2017	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2016
Niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	17 509	14 785	0	0	2 724
Przeszacowanie inwestycji w nieruchomości	1 391	19	0	0	1 372
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	5 838	5 838	0	(781)	781
Pozostałe	0	0	(548)	0	548
<b>Razem</b>	<b>24 738</b>	<b>20 641</b>	<b>(548)</b>	<b>(781)</b>	<b>5 425</b>

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

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

#### Podatek odroczony od aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych

Grupa nie rozpoznaje aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową nieruchomości, w przypadku których Grupa nie planuje sprzedaży. Gdyby Grupa zdecydowała o sprzedaży nieruchomości albo zorganizowanej części przedsiębiorstwa, oznaczałoby to konieczność ujęcia rezerwy na podatek odroczony do wysokości 104 953 tys. PLN, co z kolei wpłynęłoby na obniżenie wartości aktywów netto Grupy na dzień 31 grudnia 2017 o

taką samą kwotę (za rok 2016 kwota ta wynosiła 90 635 tys. PLN). Grupa na bieżąco monitoruje estymacje przyszłych wyników podatkowych spółek zależnych, rozpoznając aktywo na podatek odroczony od strat podatkowych w wysokości w jakiej zostaną one w przyszłości wykorzystane. W konsekwencji, we wskazanych powyżej przypadkach, Grupa nie widzi konieczności ujmowania rezerwy z tytułu podatku odroczonego od różnicy pomiędzy wartością podatkową a godziwą tych nieruchomości.

#### Nota 20. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2017	31.12.2016
<b>Środki pieniężne w bilansie</b>	<b>193 326</b>	<b>156 550</b>
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem wykazane w sprawozdaniu z przepływow pieniężnych	193 326	156 550

WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2017	31.12.2016
<b>Zyski/straty z tytułu różnic kursowych:</b>	<b>(50 412)</b>	<b>42 591</b>
Różnice kursowe z wyceny zobowiązań finansowych	(58 124)	45 875
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	7 712	(3 284)
<b>Odsetki i udziały w zyskach:</b>	<b>38 017</b>	<b>48 584</b>
Odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	(1 356)	(1 741)
Odsetki naliczone od kredytów	28 301	40 663
Odsetki naliczone od obligacji	11 724	10 805
Odsetki naliczone od depozytów	(720)	(913)
Pozostałe odsetki	68	(231)



<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej:</b>	<b>85 359</b>	<b>(54 118)</b>
Przeszacowanie wartości nieruchomości	84 723	(68 598)
Zysk przypadający na udziały niekontrolujące	7 777	(5 272)
Strata na sprzedaży zapasów z uwzględnieniem odpisów aktualizujących z lat poprzednich	0	8 668
Zyski z udziałów w jednostkach współkontrolowanych	(8 678)	0
Wyksięgowanie wyceny bilansowej instrumentu finansowego	1 537	11 084
<b>Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów:</b>	<b>3 888</b>	<b>(2 875)</b>
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań	5 202	(2 588)
Pozostałe pozycje	(1 314)	(287)
<b>Zmiana stanu należności:</b>	<b>(15)</b>	<b>(427)</b>
Bilansowa zmiana stanu należności	(2 906)	3 454
Korekta o odpisy na należności	(3 558)	(3 881)
Pozostałe pozycje	6 449	0
<b>Zmiana stanu rezerw:</b>	<b>5 687</b>	<b>1 208</b>
Bilansowa zmiana stanu rezerw	5 879	(17 748)
Wykorzystanie rezerw na nabycie inwestycji w nieruchomości	0	19 490
Pozostałe pozycje	(192)	(534)

## Nota 21. UDZIELONE PORĘCZENIA

poręczyciel	korzystający	Rodzaj zabezpieczenia	zapadalność
Capital Park SA	Alferno Investments Sp. z o.o.	poręczenie spłaty kredytu inwestycyjnego I VAT do 200% kwoty kredytów	Poręczenie obowiązuje do momentu przeprowadzenia przez spółkę przez 6 kolejnych miesięcy czynszów od najemców w minimalnej kwocie 190 tys. PLN miesięcznie. Pierwszy miesiąc do spełnienia warunku to wrzesień 2018 r.

Ponadto Capital Park S.A. zobowiązała się wobec Banku Ochrony Środowiska tj. banku finansującego budowę inwestycji Neptun House w Gdańsku do wsparcia projektu w przypadku wystąpienia braku środków w spółce celowej realizującej inwestycję (Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.) pozwalających na obsługę raty kapitałowo odsetkowej w terminie jej wymagalności. Umowa wsparcia obowiązuje do czasu przedłożenia zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2019 r. oraz spełnienia łącznie następujących warunków:

- braku naruszenia kowenantów (dług netto/EBITDA oraz wskaźnik płynności bieżącej),
- osiągnięcia zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytu Inwestycyjnego wskaźnika WOD większego niż 1,1;

- ustanowieniu na rzecz Banku depozytu obsługi długu w wysokości 3-miesięcznej raty kapitałowo odsetkowej.

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

**Nota 22. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY**

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

W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

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

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

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach, których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. Łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosła 233 293 tys. PLN oraz 597 011 tys. EUR.

**Nota 23. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE**

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa posiadała zobowiązania inwestycyjne wynikające z:

- zawartego kontraktu dotyczącego realizacji rozpoczętego procesu budowlanego w wysokości 3 316 tys. PLN wynikające z umowy zawartej z generalnym wykonawcą oraz innymi wykonawcami projektu Hampton by Hilton w Gdańsku,
- zawartego kontraktu dotyczącego realizacji pierwszego etapu budowy projektu Art. N (dawna fabryka

Norblina) w wysokości 26 632 tys. PLN wynikające z umowy zawartej z wykonawcą prac fundamentowych.

Zobowiązania te będą sfinansowane z dostępnych środków pieniężnych Grupy oraz w ramach istniejących umów kredytowych.

**Nota 24. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO**

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

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

AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Nieruchomości inwestycyjne	924	1 914	5 027
<b>Razem</b>	<b>924</b>	<b>1 914</b>	<b>5 027</b>

**Nota 25. 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.

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

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

WYLICZENIE STRATY (ZYSKU) NA JEDNĄ AKCJĘ - ZAŁOŻENIA	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	(1 938)	29 939	43 952
Zysk/strata na działalności zaniechanej	0	0	0
<b>Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>(1 938)</b>	<b>29 939</b>	<b>43 952</b>
Efekt rozwodnienia	0	0	0
<b>Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>(1 938)</b>	<b>29 939</b>	<b>43 952</b>

  

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.</b>	<b>106 411</b>	<b>105 629</b>	<b>105 246</b>
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	950	745	1 440
Warranty pozostałe do realizacji	1 135	886	1 740
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.</b>	<b>107 361</b>	<b>106 374</b>	<b>106 685</b>

  

Strata (zysk) netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy	(0,02)	0,28	0,42
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,02)	0,28	0,41

Cała strata/zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

#### Nota 26. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

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

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

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych:

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa			Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	
<b>Należności i pożyczki</b>	<b>73 624</b>	<b>74 909</b>	<b>64 963</b>	Należności i pożyczki
Należności handlowe	11 944	10 359	9 523	
Pozostałe należności	14 561	13 239	17 529	
Udzielone pożyczki w skorygowanej cenie nabycia	47 119	51 311	37 910	
<b>Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:</b>	<b>3 566</b>	<b>4 187</b>	<b>11 085</b>	Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pochodne instrumenty finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	3 566	4 187	11 085	
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>193 326</b>	<b>156 550</b>	<b>113 607</b>	Należności i pożyczki

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa			Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015	
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe w skorygowanej cenie nabycia, w tym:</b>	<b>1 303 402</b>	<b>1 232 064</b>	<b>1 015 073</b>	
Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 155 346	1 232 064	1 015 073	Zobowiązania finansowe
Oprocentowane wg stałej stopy procentowej	148 056	0	0	
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:</b>	<b>4 483</b>	<b>10 953</b>	<b>50 479</b>	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego w skorygowanej cenie nabycia	0	0	41 198	Zobowiązania finansowe
Pochodne instrumenty finansowe (IRS) wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	4 483	10 953	9 281	
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>39 127</b>	<b>28 045</b>	<b>48 381</b>	Zobowiązania finansowe
Zobowiązania handlowe	16 647	11 445	14 033	
Pozostałe zobowiązania	22 480	16 600	34 348	

Hierarchia aktywów i zobowiązań wycenianych w sprawozdaniu w wartości godziwej

W grupie występują następujące aktywa wyceniane w wartości godziwej:

- nieruchomości inwestycyjne (poziom 3 hierarchii – szczególnie metod wyeny opisane w nocie 2)
- instrumenty pochodne (poziom 2 hierarchii) – ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie wycen pozyskanych od banków, z którymi podpisano odpowiednie umowy. Transakcje będące

przedmiotem wyceny są instrumentami rynku nieregulowanego. Dane przedstawione w wycenie banku odnoszą się do podanej daty realizacji instrumentu pochodnego. Dane liczbowe przedstawiono w tabeli powyżej.

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.

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

AKTYWA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>Należności i pożyczki</b>	<b>(1 996)</b>	<b>(8 125)</b>	<b>5 910</b>
- należności handlowe	(3 558)	(3 881)	0
- pozostałe należności	720	913	851
- udzielone pożyczki	1 463	1 741	1 797
- pochodne instrumenty finansowe	(621)	(6 898)	3 262

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:</b>	<b>66 755</b>	<b>(47 162)</b>	<b>(28 756)</b>
- oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	64 984	(47 162)	(28 756)
- oprocentowane wg stałej stopy procentowej	1 771	0	0
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(41)</b>	<b>(256)</b>	<b>140)</b>
- zobowiązania handlowe	(32)	(179)	(98)
- pozostałe zobowiązania	(9)	(77)	(42)

**Nota 27. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM**

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

**CZYNNIKI RYZYKA FINANSOWEGO**

Aktywa i zobowiązania finansowe na dzień 31 grudnia 2017 r., na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz na dzień 31 grudnia 2015 r.

Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	31.12.2017		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	2 174 397	2 095 143	0
Zobowiązania finansowe	1 307 885	1 207 488	1 158 821
Środki pieniężne i należności	267 868	119 731	6 895

Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	31.12.2016		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	2 084 314	2 084 314	0
Zobowiązania finansowe	1 243 017	141 844	1 232 064
Środki pieniężne i należności	235 646	4 187	51 311

Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	31.12.2015		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	1 934 579	1 934 579	0
Zobowiązania finansowe	1 065 552	595 103	1 056 272
Środki pieniężne i należności	189 654	5 682	37 910

**RYZYKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH**

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

pochodnych, do których należą przede wszystkim kontrakty na zmianę stóp procentowych (swapy procentowe) oraz opcje (CAP).

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto za okres 12 miesięcy 2017 oraz 12 miesięcy 2016 i 12 miesięcy 2015 roku na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami):

Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	12 miesięcy 2017		12 miesięcy 2016		12 miesięcy 2015	
	przy wzroście stóp procentowych o 1 p. p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p. p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p. p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p. p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p. p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p. p.
Zobowiązania finansowe	(4 951)	2 621	(3 027)	1 272	(4 040)	3 701
Pożyczki i należności	69	(69)	513	(513)	379	(379)
<b>Razem</b>	<b>(4 882)</b>	<b>2 552</b>	<b>(2 514)</b>	<b>759</b>	<b>(3 661)</b>	<b>3 322</b>

Jeżeli, na dzień 31 grudnia 2017 r. oprocentowanie kredytów i papierów dłużnych, wynosiłaby w skali roku 1 punkt procentowy powyżej obecnego poziomu przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy za rok obrotowy oraz kapitały Grupy za okres 12 miesięcy 2017 r. byłby o 4 882 tys. PLN niższy, jeśli zaś analogiczne oprocentowanie byłoby o 1 punkt procentowy poniżej obecnego poziomu, to wynik finansowy za rok obrotowy oraz kapitały Grupy za okres 12 miesięcy 2017 byłby o 2 552 tys. PLN powyżej obecnego poziomu (za okres 12

miesiący 2016 r. odpowiednio 2 514 tys. PLN poniżej obecnego poziomu oraz 759 tys. PLN powyżej obecnego poziomu), głównie w wyniku wyższych/nizszych kosztów odsetkowych od kredytów, pożyczek i obligacji o zmiennym oprocentowaniu.

Powyższe kalkulacje uwzględniają efekt zabezpieczający zawartych umów na instrumenty finansowe, które opisane są w Nocie 11 niniejszego sprawozdania.

### RYZYKO ZMIANY KURSU WALUT

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

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

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

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

Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	12 miesięcy 2017		12 miesięcy 2016		12 miesięcy 2015	
	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p. p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p. p.
Nieruchomości inwestycyjne i zobowiązania finansowe	10 074	(10 074)	23 654	(23 654)	19 347	(19 347)

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

Gdyby PLN osłabł/wzmocnił się o 1 punkt procentowy w stosunku do EUR, przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy Grupy za okres 12 miesięcy 2017 r. byłby wyższy/nizszy o 10 074 tys. PLN (za analogiczny okres roku 2016 odpowiednio o 23 654 tys. PLN),

głównie w rezultacie dodatnich/ujemnych różnic kursowych z przeliczenia wyrażonych w walucie EUR nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań finansowych.

### RYZYKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach, udzielonych pożyczek, jak również zaangażowania kredytowego w stosunku do najemców, co dotyczy głównie niezrealizowanych należności. Ryzyko to jest minimalizo-

wane poprzez zawieranie transakcji z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej oraz stosowanie zabezpieczeń umów najmu najczęściej w postaci kaucji lub gwarancji bankowych standardowo odpowiadających równowartości trzymiesięcznego czynszu oraz poprzez dywersyfikację w deponowaniu aktywów pieniężnych

(Grupa współpracuje z kilkunastoma bankami) – patrz Nota nr 9.

W odniesieniu do aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe do-

stępne do sprzedaży oraz niektóre instrumenty pochodne, maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe jest równe wartości bilansowej tych instrumentów.

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

31.12.2017	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	>360
Należności handlowe brutto	23 333	12 124	4 145	2 237	2 563	2 264
Pozostałe należności	14 561	14 561	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	47 119	47 119	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>85 013</b>	<b>73 804</b>	<b>4 145</b>	<b>2 237</b>	<b>2 563</b>	<b>2 264</b>

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

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

## RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI

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

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

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

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

31.12.2017	Razem	> 3 miesiący	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Wyemitowane obligacje	209 834	12 104	41 499	156 231	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	39 127	16 647	11 123	2 111	9 246	0
Instrumenty pochodne	4 483	50	202	919	3 151	161
<b>Razem</b>	<b>1 347 012</b>	<b>49 562</b>	<b>115 055</b>	<b>361 955</b>	<b>781 971</b>	<b>38 469</b>



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

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

#### Nota 28. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing, obligacje	1 303 402	1 243 017	1 065 552
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(193 326)	(156 550)	(113 607)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>1 110 076</b>	<b>1 086 467</b>	<b>951 945</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>2 471 102</b>	<b>2 337 450</b>	<b>2 152 521</b>
Zadłużenie netto do aktywów razem	45%	46%	44%

#### Nota 29. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z UMÓW O PRACĘ	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Zarząd	4	3	4
Administracja	4	2	3
Pozostali	6	3	4
<b>Razem</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>11</b>

#### Nota 30. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Zarząd	3 755	6 761	4 247
Rada Nadzorcza	360	417	416
<b>Razem</b>	<b>4 115</b>	<b>7 178</b>	<b>4 663</b>

Wynagrodzenie Członków Zarządu należne lub wypłacone za 2017 roku przedstawia się w sposób następujący:

- Jan Motz - 1 985 tys. PLN
- Marcin Juszczyk - 1 210 tys. PLN
- Kinga Nowakowska - 559 tys. PLN

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

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

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

## PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU

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

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

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego:

- W ramach Programu Motywacyjnego Spółka może wyemitować nie więcej niż 7 218 738 imiennych warrantów subskrypcyjnych uprawniających łącznie do objęcia 7 218 738 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki po cenie emisyjnej wynoszącej 1,00 PLN.
- Warranty subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne.
- Ilość warrantów przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału zależy od następujących kryteriów ekonomicznych: wzrost wartości aktywów netto oraz wzrost ceny akcji, co zapewnia zrównanie interesów kadry zarządzającej oraz akcjonariuszy Capital Park S.A.
- Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osobom Uprawnionym zostały przydzielone warrant w ramach serii A-I.

- Warranty subskrypcyjne serii A-G zostały objęte wyłącznie przez Pierwotne Osoby Uprawnione, warrant w serii H-I zostały objęte przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione, natomiast warrant subskrypcyjne kolejnych serii J-M mogą być obejmowane przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione.
- Daty przydziału warrantów serii A-I zaprezentowane zostały w tabeli poniżej, natomiast daty przydziału kolejnych serii J-M przypadają nie później niż dwa miesiące po opublikowaniu rocznego lub półrocznego sprawozdania finansowego, które będą podlegały badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta.
- Daty wykonania praw z warrantów serii A-E zaprezentowane zostały w tabeli poniżej. Możliwość wykonania praw z warrantów serii F-G wygaśnie dnia 31 grudnia 2019 r. natomiast warrantów serii H-M wygaśnie 30 czerwca 2021 r.
- Pan Michał Koślacz pomimo nie pełnienia funkcji Członka Zarządu, zachował prawo do objęcia w przyszłości akcji serii D w wykonaniu praw z warrantów serii E-G.  
Pan Jerzy Kowalski pomimo nie pełnienia funkcji Członka Zarządu, posiada prawo do objęcia akcji serii D w wykonaniu praw z warrantów serii E, z którego to prawa skorzystał w dniu 28 grudnia 2017 r.
- Zgodnie z uchwałą NWZA z dnia 21 marca 2017 r. zostały wyemitowane w dniach 17 maja 2017 r. oraz 15 maja 2017 r. Warrant w serii F oraz Warrant w serii G na rzecz Pani Kingi Nowakowskiej, z datą wydania przypadającą dla Warrantów serii F w dniu 31 maja 2016 r. dla Warrantów serii G w dniu 29 września 2016 r.

## WARRANTY PRZYDZIELONE I ZREALIZOWANE

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

\*4 stycznia 2018 – Marcin Juszczyk, 12 stycznia 2018 – Jan Motz, 5 lutego 2018 – Michał Kościacz

Szczegółowe informacje na temat akcji Spółki posiadanych przez Członków Zarządu w znajdują się w nocie 10 niniejszego sprawozdania.

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

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

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

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

## Nota 31. TRANSAKcje Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 20 czerwca 2017 r. Rada Nadzorcza Capital Park S.A. podjęła uchwałę o wyborze PKF Consult Sp z o.o. Sp.k do badania sprawozdania finansowego Capital Park S.A.

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

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Za badanie rocznego oraz przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	403	417	311
Za inne usługi poświadczające	0	0	68
<b>Razem</b>	<b>403</b>	<b>417</b>	<b>379</b>

## Nota 32. INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Patron Wilanów S.à r.l	33 790	32 375	0	0
Oberhausen Sp. z o.o.*	0	6 210	0	0
SO SPV 50 Sp. z o.o.	6 830	6 457	0	0
Jan Motz	6 499	6 269	0	0
<b>Razem</b>	<b>47 119</b>	<b>55 311</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Pozostałe należności od podmiotów powiązanych		Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o.	186	186	0	0
Oberhausen Sp. z o.o.*	0	359	0	0
Jan Motz	0	0	148	0
Marcin Juszczyk	0	0	74	53
Myecolife Sp. z o.o.	5	0	1	54
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	92	191	0	0
Invipay S.A.	54	0	0	0
Masketan Nicholas Motz	0	0	0	0
<b>Razem</b>	<b>337</b>	<b>736</b>	<b>223</b>	<b>107</b>

	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek		Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Patron Wilanów S.à r.l	756	1 403	0	0
Oberhausen Sp. z o.o.*	107	713	0	0
SO SPV 50 Sp. z o.o.	370	9	0	0
Jan Motz	230	231	0	0
<b>Razem</b>	<b>1 463</b>	<b>2 356</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Przychody z tytułu sprzedaży usług		Koszty z tytułu zakupu usług	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
SO SPV 50 Sp. z o.o.	869	717	0	0
Oberhausen Sp. z o.o.*	107	562	0	0
Jan Motz	0	0	1 884	2 147
Marcin Juszczyk	0	0	1 154	636
Kinga Nowakowska	0	0	528	613
Myecolife Sp. z o.o.	125	52	103	93
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	649	667	94	901
Invipay S.A.	462	0	15	0
Masketan Nicholas Motz	3	9	151	236
<b>Razem</b>	<b>2 215</b>	<b>2 007</b>	<b>3 929</b>	<b>4 626</b>

\* W dniu 26 kwietnia 2017 r. Grupa nabyła 47% udziałów w spółce Oberhausen Sp. z o.o. tym samym uzyskując pełną kontrolę nad jednostką w związku z posiadaniem 100% udziałów w kapitale zakładowym tej Spółki.

**Nota 33. 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.

Grupa nie rozpoznaje aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową nieruchomości, w przypadku

których Grupa nie planuje sprzedaży. Gdyby Grupa zdecydowała o sprzedaży nieruchomości albo zorganizowanej części przedsiębiorstwa, oznaczałoby to konieczność ujęcia rezerwy na podatek odroczonego do wysokości 104 953 tys. PLN, co z kolei wpłynęłoby na obniżenie wartości aktywów netto Grupy na dzień 31 grudnia 2017 o taką samą kwotę (za rok 2016 kwota ta wynosiła 90 635 tys. PLN). Grupa na bieżąco monitoruje estymacje przyszłych wyników podatkowych spółek zależnych, rozpoznając aktywo na podatek odroczone od strat podatkowych w wysokości w jakiej zostaną one w przyszłości wykorzystane. W konsekwencji, we wskazanych powyżej przypadkach, Grupa nie widzi konieczności ujmowania rezerwy z tytułu podatku odroczonego od różnicy pomiędzy wartością podatkową a godziwą tych nieruchomości.

Dodatkowe informacje zostały zaprezentowane w pkt 7.8 niniejszego sprawozdania oraz w Sprawozdaniu Zarządu Grupy Kapitałowej Capital Park za okres zakończony 31 grudnia 2017 r. („Czynniki ryzyka i zagrożenia: Ryzyko związane z wyceną nieruchomości oraz prezentacją podatku odroczonego”).

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

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

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

*Połączenie spółek zależnych oraz podwyższenie kapitału zakładowego CP Management Sp. z o.o.*

W dniu 31 stycznia 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki CP Management Sp. z o.o. z dnia 22 grudnia 2017 r. nastąpiło połączenie spółek zależnych: DT-SPV 12 Sp. z o.o., Capital Park Opole Sp. z o.o., Silverado Investments Sp. z o.o., Vera Investments - Bis Sp. z o.o., Elena Investments Sp. z o.o., Cp Invest S.A. ze spółką CP Management Sp. z o.o.

Połączenie spółek nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych oraz podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej tj. Capital Management Sp. z o.o. z kwoty 16 234 tys. PLN do kwoty 69 471 PLN poprzez ustanowienie 106 474 nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 PLN (kwota nie w tysiącach) każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez jednostkę dominującą.

*Wykup obligacji serii E*

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

Warszawa, dnia 23 marca 2018 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

**Małgorzata Koc**

Główna Księgowa

---

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

**Jan Motz**

Prezes Zarządu

---

**Kinga Nowakowska**

Członek Zarządu

---

**Marcin Juszczyk**

Członek Zarządu

---

