



SKRÓCONY KWARTALNY
SKONSOLIDOWANY
RAPORT FINANSOWY
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK
ZA III KWARTAŁ 2016 ROK

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	30.09.2016		31.12.2015	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	2 211 189	512 799	2 152 521	505 109
Nieruchomości inwestycyjne	2 005 843	465 177	1 934 579	453 967
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	106 740	24 754	113 607	26 659
Kapitał własny	1 031 891	239 307	1 032 204	242 216
Zobowiązania długoterminowe	1 059 150	245 629	1 019 360	239 202
Zobowiązania krótkoterminowe	120 148	27 864	100 957	23 690

	9 miesięcy 2016		9 miesięcy 2015	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Przychody operacyjne	79 740	18 252	52 353	12 585
Aktualizacja wartości Nieruchomości	6 640	1 520	(32 862)	(7 902)
Zysk brutto	(310)	(71)	(31 798)	(7 647)
Zysk netto	1 182	271	(34 559)	(8 310)
Przepływy z działalności operacyjnej	43 197	9 888	9 002	2 165
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(75 915)	(17 377)	(247 665)	(59 556)
Przepływy z działalności finansowej	25 851	5 917	124 722	29 992

SKRÓCONE KWARTALNE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK
ZA III KWARTAŁ 2016

SPIS TREŚCI

1.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
2.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
3.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	7
4.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
5.	INFORMACJE OGÓLNE	9
6.	INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	16
7.	DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	36
<i>Nota 1.</i>	<i>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE</i>	<i>36</i>
<i>Nota 2.</i>	<i>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</i>	<i>38</i>
<i>Nota 3.</i>	<i>POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE</i>	<i>38</i>
<i>Nota 4.</i>	<i>ZAPASY</i>	<i>38</i>
<i>Nota 5.</i>	<i>POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE</i>	<i>39</i>
<i>Nota 6.</i>	<i>NALEŻNOŚCI HANDLOWE</i>	<i>39</i>
<i>Nota 7.</i>	<i>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</i>	<i>39</i>
<i>Nota 8.</i>	<i>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</i>	<i>40</i>
<i>Nota 9.</i>	<i>KAPITAŁY WŁASNE</i>	<i>40</i>
<i>Nota 10.</i>	<i>KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</i>	<i>41</i>
<i>Nota 11.</i>	<i>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI</i>	<i>45</i>
<i>Nota 12.</i>	<i>POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY</i>	<i>45</i>
<i>Nota 13.</i>	<i>ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE</i>	<i>46</i>
<i>Nota 14.</i>	<i>PRZYCHODY Z WYNAJMU</i>	<i>46</i>
<i>Nota 15.</i>	<i>PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE</i>	<i>47</i>
<i>Nota 16.</i>	<i>UDZIELONE PORĘCZENIA</i>	<i>48</i>
<i>Nota 17.</i>	<i>ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY</i>	<i>48</i>
<i>Nota 18.</i>	<i>ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ</i>	<i>49</i>
<i>Nota 19.</i>	<i>ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM</i>	<i>49</i>
<i>Nota 20.</i>	<i>PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU</i>	<i>50</i>
<i>Nota 21.</i>	<i>ROZLICZENIA PODATKOWE</i>	<i>51</i>
<i>Nota 22.</i>	<i>ZDARZENIA PO DACIE BILANSU</i>	<i>51</i>
8.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	53
9.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	54
10.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	55
11.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	56

1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	1	2 005 843	1 934 579	1 796 333
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		20 887	14 111	20 227
Pozostałe aktywa finansowe	2	34 998	30 709	23 990
Pozostałe aktywa trwałe	3	2 378	2 403	1 572
		2 064 106	1 981 802	1 842 122
Aktywa obrotowe				
Zapasy	4	0	12 937	18 803
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	5	15 724	17 529	26 136
Należności handlowe	6	11 351	9 523	7 141
Pozostałe aktywa finansowe	7	13 268	17 123	17 396
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	106 740	113 607	55 645
		147 083	170 719	125 121
AKTYWA RAZEM		2 211 189	2 152 521	1 967 243
PASYWA	Nota	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	9	106 202	105 348	105 348
Kapitał zapasowy		858 320	858 320	858 320
Pozostałe kapitały rezerwowe	9	17 881	15 149	14 527
Różnice kursowe z przeliczenia		(521)	(2 134)	(4 477)
Niepodzielony wynik finansowy		(17 062)	(61 014)	(61 014)
Wynik finansowy bieżącego okresu		(1 526)	43 952	(38 233)
Udziały niekontrolujące	9	68 597	72 583	63 985
		1 031 891	1 032 204	938 456
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	10	930 535	862 764	779 569
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	11	112 459	142 828	152 101
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	12	5 969	7 384	6 629
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		10 187	6 384	15 502
		1 059 150	1 019 360	953 801
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	10	48 491	50 674	35 051
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	11	56 236	9 286	1 038
Zobowiązania handlowe	13	4 386	14 033	14 325
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	12	11 035	26 964	24 572
		120 148	100 957	74 986
PASYWA RAZEM		2 211 189	2 152 521	1 967 243

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

	Nota	9 miesięcy 2016	III kwartał 2016	9 miesięcy 2015	III kwartał 2015
Przychody z wynajmu podstawowego	14	82 724	28 742	51 663	18 475
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(20 022)	(8 242)	(11 922)	(3 945)
Zysk operacyjny netto		62 702	20 500	39 741	14 530
Przychody z tytułu usług zarządzania		1 095	410	674	228
Strata ze sprzedaży nieruchomości		(4 310)	(230)	(918)	(918)
Pozostałe przychody		231	103	934	245
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(2 982)	(760)	(4 285)	(1 188)
Koszty ogólnego zarządu		(6 433)	(2 004)	(5 215)	(1 958)
Koszty remontów i napraw nieruchomości		(150)	(129)	(451)	(129)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	21	(2 238)	(381)	(2 084)	(615)
Koszty aktualizacji aktywów niefinansowych		(1 215)	(29)	0	0
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	15	6 640	(43 613)	(32 862)	(15 250)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		(2 194)	(1 052)	2 907	851
Zuski/straty ze sprzedaży jednostek zależnych		124	(640)	0	0
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		51 270	(27 824)	(1 559)	26 296
Przychody z tytułu odsetek	16	1 357	195	2 046	657
Koszty odsetek	16	(35 349)	(9 077)	(24 904)	(7 287)
Straty z wyceny zobowiązań finansowych	16	(17 588)	27 826	(7 380)	(16 543)
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		(310)	(8 880)	(31 797)	3 123
Podatek dochodowy		1 492	1 763	(2 762)	1 351
Zysk/Strata netto		1 182	(7 118)	(34 559)	4 474
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		1 613	(2 429)	(4 874)	635
Suma dochodów całkowitych		2 795	(9 547)	(39 433)	5 109
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		(1 526)		(38 233)	
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców nie sprawujących kontroli		2 708		3 674	
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)					
Podstawowy za okres obrotowy		(0,01)		(0,36)	
Rozwodniony za okres obrotowy		(0,01)		(0,36)	

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej

3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2016	105 348	858 320	15 149	(2 134)	(61 014)	43 952	72 583	1 032 204
Emisja akcji/objęcie udziałów	854	0	0	0	0	0	0	854
Płatności w formie akcji własnych	0	0	1 626	0	0	0	0	1 626
Zmiany w strukturze Grupy	0	0	1 106	0	0	0	(2 231)	(1 125)
Podział zysku netto	0	0	0	0	43 952	(43 952)	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	(4 463)	(4 463)
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	1 613	0	(1 526)	2 708	2 795
Kapitał własny na dzień 30.09.2016	106 202	858 320	17 881	(521)	(17 062)	(1 526)	68 597	1 031 891
Kapitał własny na dzień 01.01.2015	104 744	858 320	12 568	397	454	(61 468)	64 776	979 791
Emisja akcji/objęcie udziałów	604	0	0	0	0	0	0	604
Płatności w formie akcji własnych	0	0	2 581	0	0	0	0	2 581
Podział zysku netto	0	0	0	0	(61 468)	61 468	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	(4 461)	(4 461)
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	(2 531)	0	43 952	12 268	53 689
Kapitał własny na dzień 31.12.2015	105 348	858 320	15 149	(2 134)	(61 014)	43 952	72 583	1 032 204

4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	9 miesięcy 2016	9 miesięcy 2015
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	(310)	(31 797)
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	26 062	(702)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	30 558	21 419
Strata (zysk) z działalności inwestycyjnej	12 096	22 761
Zmiana stanu należności handlowych	(13 304)	(11 408)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(8 793)	9 132
Wycena programu akcji pracowniczych	1 626	1 959
Zmiana stanu pozostałych aktywów	1 805	(4 112)
Zmiana stanu rezerw	(17 678)	4 786
Odpisy aktualizacyjne	1 187	5 526
Amortyzacja	196	222
Inne korekty	(1)	145
Korekty razem	33 754	49 728
Gotówka z działalności operacyjnej	33 444	17 931
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(536)	(336)
Zmiana stanu podatku VAT z działalności inwestycyjnej	10 289	(8 593)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	43 197	9 002
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Odsetki od depozytów	214	747
Zbycie inwestycji w nieruchomości i zapasów	10 452	2 856
Zbycie udziałów jednostek zależnych	10 530	0
Nabycie inwestycji w nieruchomości	(90 948)	(242 398)
Wydatki na nabycie udziałów	(5 540)	(2 379)
Wydatki na aktywa finansowe	(451)	(5 492)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(172)	(999)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(75 915)	(247 665)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy z emisji obligacji	14 980	46 115
Wpływy z tytułu kredytów	69 407	196 977
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(4 463)	(4 465)
Odsetki	(37 244)	(28 302)
Wykup obligacji	0	(65 000)
Spłaty kredytów i pożyczek, płatności zobowiązań leasingowych	(16 829)	(20 603)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	25 851	124 722
D. Przepływy pieniężne netto razem	(6 867)	(113 941)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(6 867)	(113 941)
F. Środki pieniężne na początek okresu	113 607	169 586
G. Środki pieniężne na koniec okresu	106 740	55 645

5. INFORMACJE OGÓLNE

5.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

5.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

5.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 września 2016 roku i składa się z:

- Sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 30 września 2016 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 211 189 tys. PLN,
- Sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do dnia 30 września 2016 roku, wykazującego zysk w wysokości 1 182 tys. PLN,
- Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia do 30 września 2016 roku, wykazującego spadek stanu kapitału własnego o kwotę 313 tys. PLN,
- Sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 30 września 2016 roku, wykazującego zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 6 867 tys. PLN,
- Dodatkowych informacji i objaśnień.

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

5.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2016- 30.09.2016	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2015- 30.09.2015
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,3120	4,2615	4,2386
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,3688	4,1848	4,1585

5.5. PRAWNICY

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

5.6. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank Polska Kasa Opieki S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Alior Bank S.A., Bank BGŻ BNP Paribas Polska S.A., Getin Noble Bank S.A., mLeasing Sp. z o. o., mBank S.A., Raiffeisen-Leasing Polska S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., BOŚ Bank S.A., Hypo Noe Gruppe Bank AG.

5.7. AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień bilansowy, jak również na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, akcjonariuszami jednostki dominującej, posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,38%	76 869 836	72,38%
Jan Motz	2 805 943	2,64%	5 571 183	5,25%
Metlife	5 563 262	5,24%	5 563 262	5,24%
Pozostali	20 962 772	19,74%	20 962 772	17,13%
Razem	106 201 813	100,00%	108 967 053	100,00%

5.8. STRUKTURA GRUPY

a) Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie Spółek, powiązanych bezpośrednio i pośrednio, z jednostką dominującą Capital Park S.A. podlegających konsolidacji na dzień 30 września 2016 r.:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
1	Alferno Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
2	ArtN Sp. z o. o. ¹	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
3	Aspire Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
4	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
5	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska i obsługa nieruchomości	100%
6	Capital Park Raławicka Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
7	Capital Park Opole Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
8	CP Development S. à r. l.	Luksemburg	Działalność holdingowa	100%
9	Real Assets Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S. A.	Warszawa	Działalność holdingowa	100%
10	CP Management Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości; zarządzanie projektami Grupy	100%
11	CP Property Sp. z o. o. ¹⁰	Warszawa	Działalność holdingowa	15%
12	CP Property Sp. z o. o. „SPV1” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
13	CP Property Sp. z o. o. „SPV2” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
14	CP Property Sp. z o. o. „SPV3” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
15	CP Property Sp. z o. o. „SPV4” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
16	CP Property Sp. z o. o. „SPV5” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
17	CP Property Sp. z o. o. „SPV6” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
18	CP Property S. à r. l. ¹⁰	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
19	CP Property S.C. SP ¹⁰	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
20	CP Property 2 S.C. SP ¹⁰	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
21	CP Property 3 S.C. SP ¹⁰	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
22	CP Property 4 S.C. SP ¹⁰	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
23	CP Retail B. V.	Holandia	Działalność holdingowa	100%
24	CP Retail (“SPV1”) Sp. z o. o. ¹²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
25	CP Retail (“SPV2”) Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
26	Dakota Investments Sp. z o. o. ¹²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
27	Diamante Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
28	DT-SPV 12 Sp. z o. o. ⁴	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%

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

Objaśnienia:

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

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

³ Spółki zależne od Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych oraz CP Property Sp. Z o. o. (komplementariusz, posiada po 1% akcji spółek i 0,1% udziału w zyskach). Spółka posiada pośrednio 15% udziałów w kapitałach tych spółek, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania.

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

⁵ Podmiot zależny od ArtN Sp. z o. o.

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

⁷ Podmiot zależny od CP Retail B. V. Spółka posiada 15% certyfikatów, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania podmiotem.

⁸ Spółka zależna od Sapia Investments Sp. z o. o. 33% udziałów w spółce posiada Wspólnik, podmiot spoza Grupy.

⁹ Spółki zależne od Patron Wilanow S. à r. l. Spółka pośrednio posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółek: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM1 Sp. z o.o.

¹⁰ Spółki zależne od Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Grupa posiada pośrednio 15% udziałów w kapitale tej Spółki.

¹¹ Podmiot zależny od DT-SVPV 12 Sp. z o.o.

¹² Podmioty zależne lub współkontrolowane przez CP Retail B.V.

¹³ Podmiot zależny od CP S.A. i CP Management Sp. z o.o.

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

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

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

Ponadto CP Management Sp. z o.o. świadczy usługi zarządzania nieruchomościami dla Spółek Celowych stanowiących przedmiot inwestycji REIA FIZ AN tj.: CP Property Sp. z o.o. „SPV 1” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 2” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 3” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 4” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 5” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 6” SK. W szczególności usługi świadczone przez CP Management Sp. z o.o. polegają na administrowaniu nieruchomościami, negocjowaniu umów z najemcami, poszukiwaniu dodatkowych źródeł przychodów, sporządzaniu budżetów inwestycji, rozliczaniu kosztów na najemców, współpracy z instytucjami zewnętrznymi.

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

Zgodnie z MSSF 27 obowiązującym dla sprawozdań zaczynających się od 1 stycznia 2013 roku oraz

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

Ze względu na postanowienia powyższych umów o zarządzanie oraz uregulowań MSSF w zakresie kontroli, Grupa Capital Park przyjmuje, że posiada kontrolę nad działalnością tych podmiotów oraz podlega ekspozycji na wyniki tych jednostek. Wyżej wymienione umowy zostały zawarte na okres 3 lat, tj. wygasną w 2016 r. w przypadku wypowiedzenia przez Usługobiorcę. W przeciwnym razie zostaną automatycznie przedłużone na okres kolejnych 5 lat. Grupa zamierza kontynuować swoje zaangażowanie w projekt REIA FIZ AN w kolejnych latach.

W konsekwencji Grupa konsoliduje metodą pełną wynik finansowy, 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 (wycena metodą praw własności), tj. Patron Wilanów S. à r. l., Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o., RM 1 Sp. z o.o. Oberhausen Sp. z o.o. oraz SO SPV 50 Sp. z o.o.

Zgodnie z Załącznikiem C do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” Grupa ujmuje udziały w kapitale własnym współkontrolowanych jednostek w wartości nabycia skorygowanej o sumę wyników wygenerowanych przez te jednostki od momentu nabycia do dnia bilansowego, które to wyniki przypadają udziałowcom niesprawującym kontroli (wycena metodą praw własności). Wszystkie należności i zobowiązania Grupy z wymienionymi jednostkami są traktowane jako transakcje z jednostkami niepowiązanymi.

- b) Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym, tj. od 1 stycznia do 30 września 2016 r.:

Zmiana struktury FIZ AN – dywersyfikacja lokat

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

Po zmianie struktura FIZ AN przedstawia się następująco:

- CP Property Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz posiada 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 1 sk; oraz 69,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 5 sk,
- CP Property 2 Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz posiada 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 2 sk oraz 30,00% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 5 sk,
- CP Property 3 Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz i posiada 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 3 sk oraz 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 4 sk,
- CP Property 4 Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz i posiada 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 6 sk

Sprzedż udziałów w spółce Sapia Investments Sp. z o.o.

Dnia 25 kwietnia 2016 r. Capital Park S.A. zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce Sapia Investments Sp. z o.o. Spółka ta była komandytariuszem Sapia Investments Sp. z o.o. sp. komandytowa, która jest właścicielem nieruchomości mieszkaniowej w Warszawie przy ulicy Śmiałej.

Nabycie nowej spółki

W dniu 22 kwietnia 2016 r. Capital Park S.A. nabył 100% udziałów w spółce pod firmą Roryd Investments Sp. z o.o. w, której jest jedynym wspólnikiem. Przeznaczeniem spółki jest działalność budowlana i obsługa nieruchomości.

5.9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

Niniejsze kwartalne 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 kwartalnego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okre-

W dniu 27 kwietnia 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Roryd Investments Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu dotychczasowego kapitału zakładowego z kwoty 5 000 zł do kwoty 25 734 350 zł. Pokrycie podwyższonego kapitału nastąpiło w formie aportu w postaci udziałów w spółce Malene Investments Sp. z o.o.

Sprzedż udziałów w spółce Zoe Investments Sp. z o.o.

Dnia 1 sierpnia 2016 r. Capital Park S.A. zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce Zoe Investments Sp. z o.o., która jest właścicielem nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Leszno.

Nabycie udziałów SO SPV 50 Sp. z o.o.

W dniu 3 lutego 2016 r. spółka CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, podmiot zależny od Capital Park S.A. podpisała umowę joint-venture z Galaxy Real Estate Sp. z o.o. podmiotem z grupy Akron. Przedmiotem umowy jest nabycie w przyszłości 60% udziałów w spółce SO SPV 50 sp. z o.o., która jest właścicielem nieruchomości położonej w Swarzędzu, gdzie zlokalizowane jest centrum handlowe ETC Swarzędz. Strony umowy zamierzają wspólnie przeprowadzić przebudowę, rekomercjalizację a następnie wspólnie zarządzać wymienionym obiektem handlowym.

W dniu 7 lipca 2016 r. w wykonaniu podpisanej wcześniej umowy JV z Akron, CP Retail BV, podmiot zależny od Capital Park S.A. nabył 53 % udziałów w spółce SO SPV 50 Sp. z o.o. będącej właścicielem centrum handlowego w Swarzędzu.

sie 12 miesięcy po dniu bilansowym, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Niniejsze kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE) na dzień 30 września 2016 roku. Zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, MSSF składają się z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR) i Interpretacji wydanych przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

5.10. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji i podpisane przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 14 listopada 2016 roku.

Warszawa, dnia 14 listopada 2016 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Małgorzata Koc

Główna Księgowa

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

6. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE) na dzień 30 września 2016 roku. Zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, MSSF

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

6.2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu histo-

rycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w rachunku zysków i strat oraz zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji, kredytów i leasingów wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

6.3. ZASADY KONSOLIDACJI

Jednostki zależne

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

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

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

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

Jednostki współkontrolowane

Jednostki współkontrolowane, czyli takie co do których Grupa pomimo większościowego udziału w zysku/stracie tych jednostek, nie posiada pełnej zdolności do kierowania ich polityką finansową i operacyjną wyceniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, zgodnie z 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 okres kończący się 30 września 2016 roku obejmuje jednostki wymienione w punkcie 5.8. niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Metody konsolidacji

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

W przypadku jednostek zależnych od REIA FIZ AN (wymienionych w punkcie 5.8. powyżej), w których Grupa posiada 15% udziałów w kapitale zakładowym, ustalono w skonsolidowanym kapitale własnym udziały/akcje udziałowców/akcjonariuszy niesprawujących kontroli.

W przypadku podmiotów współkontrolowanych przez Spółkę, tj.: Patron Wilanów S. à r. l., Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o., RM 1 Sp. z o.o., Oberhausen Sp. z o.o. oraz SO SPV 50 Sp. z o.o. Grupa wycenia je metodą praw własności, co oznacza, iż ujmuje w 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 5.8. niniejszego skróconego raportu.

6.4. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

chomości inwestycyjnej obejmują koszty poniesione do dnia oddania do użytku danej nieruchomości inwestycyjnej:

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

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

Dla nieruchomości, co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień. W pozostałych przypadkach Zarząd jednostki przyjmuje konserwatywne podejście

i jako wartość godziwą wybiera wartość niższą spośród dostępnych szacunków wykorzystując:

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

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

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

Zarówno operaty szacunkowe niezależnych rzeczoznawców jak i wyceny menedżerskie są aktualizowane 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 wartość godziwej odnoszone są na wynik finansowy roku, w którym dokonano wyceny. Grupa prezentuje te

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

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

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

Zapasy

Jako zapasy Grupa prezentuje projekty deweloperskie mieszkaniowe.

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia albo możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Koszty wytworzenia obejmują: prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub prawo własności gruntów, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowami, skapitalizowane koszty zawierające koszty planowania i projektu oraz pozostałe koszty dotyczące budowy. Koszty finansowania obejmują głównie odsetki, prowizje oraz różnice kursowe dotyczące obsługi kredytów oraz pożyczek zaciągniętych w celu finansowania projektu deweloperskiego. Kapitalizacji podlegają tylko te koszty finansowania, które odnoszą się do faz inwestycji podlegających aktywnym pracom deweloperskim lub budowlanymi w okresie objętym tymi pracami.

W momencie zawieszenia lub zaprzestania prac deweloperskich lub budowlanych koszty finansowania dotyczące okresu zawieszenia ujmowane są w bieżącym wyniku finansowym.

Koszty wytworzenia nie obejmują w szczególności: kosztów straconych materiałów i wartości straconych prac, kosztów utrzymania i przetrzymywania poniesionych w okresie po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, kosztów administracyjnych i zarządu, które nie dotyczą przystosowania zapasów oraz kosztów sprzedaży.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Do ustalania wartości rozchodów składników zapasów stosowana jest metoda szczegółowej identyfikacji.

Koszt wytworzenia składnika zapasów ustalany jest w momencie oddania do użytku poprzez podział łącznych kosztów wytworzenia przez poszczególne elementy zapasów przy uwzględnieniu powierzchni mieszkań/domów dla tej samej lokalizacji. Dodatkowo wartość mieszkań/domów pokazowych zwiększa się o poniesione nakłady na wykończenie danego mieszkania/domu.

Po początkowym ujęciu, nie rzadziej niż na dzień bilansowy, jeśli księgową wartość zapasów jest wyższa od ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania dokonuje się odpisów aktualizujących dostosowujących wartość księgową zapasów do ceny sprzedaży netto. Przesłankami dokonania takich odpisów aktualizujących są w szczególności: spadek cen rynkowych mieszkań lub domów albo ich zniszczenie. Spadek cen rynkowych bada się poprzez pozyskane informacje z rynku o zawartych transakcjach, które można uznać za porównywalne oraz poprzez operaty szacunkowe przygotowane przez niezależnych rzeczoznawców, które z reguły wykorzystują metody porównawcze do ustalenia wartości rynkowej, która co do zasady odpowiada możliwej do uzyskania cenie sprzedaży netto.

Ujęte wcześniej w księgach odpisy aktualizujące mogą zostać odwrócone (cofnięte) w całości lub w części o ile zostanie stwierdzone, że przesłanki do ich utworzenia ustały.

Udziały w spółkach spółkonalowanych

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

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

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

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

W celu ustalenia wartości inwestycji w jednostkach spółkonalowanych, Spółka ustala przyszłą wartość strumienia pieniężnego, który będzie wygenerowany przez daną jednostkę spółkonalowaną (zdolność

dywidendowa). Wartość przyszłych strumieni pieniężnych obejmuje również wpływy ze sprzedaży udziałów danej jednostki spółkonalowanej, jeśli w zakładanym horyzoncie czasowym taka transakcja jest planowana. Przy ustalaniu przyszłych przepływów nie uwzględnia się przepływów z działalności finansowej ani podatków, ponieważ wartości te znajdują swoje odzwierciedlenie w stopie dyskontowej.

Ustalenie zdolności dywidendowej danej inwestycji w jednostkę powinno być oparte na wiarygodnych i realnych założeniach co do przyszłych wyników działalności danej jednostki, z uwzględnieniem przewidywalnych warunków rynkowych, w dającej się przewidzieć perspektywie czasowej, a wynik powinien być zdyskontowany do obecnej wartości przyszłych strumieni pieniężnych.

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

W szczególnych przypadkach, gdy przyszłe przepływy pieniężne, które mają być wygenerowane przez jednostkę spółkonalowaną, będą miały wartość ujemną, Spółka, oprócz wartości odpisu aktualizującego w wysokości wartości księgowej danej inwestycji, ujmuje również zobowiązanie w wysokości odpowiadającej udziałowi w zysku lub stracie danej jednostki, która przewyższa wartości jej aktywów własnych netto.

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

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

Wartości niematerialne i prawne

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

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

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

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

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

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

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

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

W Spółce stosowane są następujące okresy użytkowania składników wartości niematerialnych:

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

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

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje weryfikacji wartości niematerialnych pod kątem utraty wartości zgodnie z MSR 36. Jeżeli Spółka stwierdzi przestanki 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 istnieje przestanka, 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 rachunku zysków i strat, w pozostałe przychody bądź koszty operacyjne. Wynik na zbyciu wartości niematerialnych i prawnych prezentowany jest per saldo jako zysk albo strata.

Rzeczowe aktywa trwałe

Do rzeczowych aktywów trwałych zaliczane są środki trwałe, które są utrzymywane przy dostawach dóbr i świadczeniu usług, oraz w celach administracyjnych oraz którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez czas dłuższy niż jeden rok. Zalicza się do nich w szczególności:

- maszyny, urządzenia i inne rzeczy,
- ulepszenia w obcych środkach trwałych,
- środki trwałe w budowie,
- zaliczki na środki trwałe w budowie.

Początkowo rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Na dzień bilansowy rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o łączne straty z tytułu utraty wartości.

Planowane odpisy amortyzacyjne składników rzeczowych aktywów trwałych 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, w którym składnik rzeczowych aktywów trwałych jest gotowy do użytkowania, do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów umorzeniowych z ich wartością początkową lub w którym składnik przestaje być wykorzystywany w działalności lub przeznaczono go do sprzedaży zgodnie z MSSF 5;

- dla niskocennych składników środków trwałych, 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 ekonomicznej użyteczności środków trwałych:

- nakłady na obce środki trwałe – okres ustalany jest w odniesieniu do umowy najmu danego lokalu,
- sprzęt komputerowy – 3 lata,
- pozostałe środki trwałe – według okresu ekonomicznej użyteczności.

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

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje weryfikacji składników rzeczowych aktywów trwałych 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.

W momencie zbycia składników rzeczowych aktywów trwałych, wartość początkowa i dotychczasowe umorzenie są wyksięgowywane, a wynik zbycia jest odnieszony w ciężar rachunku zysków i strat, w pozostałe przychody bądź koszty operacyjne. Wynik na zbyciu środków trwałych prezentowany jest per saldo jako zysk albo strata.

Nie rzadziej niż raz na cztery lata wszystkie składniki środków trwałych podlegają inwentaryzacji metodą spisu z natury.

Wyniki inwentaryzacji porównuje się z wartością środków trwałych, która wynika z ksiąg. Różnice inwentaryzacyjne odnosi się odpowiednio na pozostałe koszty lub przychody operacyjne w okresie w jakim przeprowadzono inwentaryzację.

Leasing

Umowę leasingu, w ramach której zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przysługują Spółce, klasyfikuje się jako leasing finansowy. W Spółce jako leasing finansowy są przede wszystkim klasyfikowane umowy, z których wynika, że:

- leasingobiorca ma możliwość zakupu składnika aktywów za cenę, która – według przewidywań – będzie na tyle niższa od wartości godziwej ustalonej na dzień, gdy prawo zakupu składnika będzie mogło zostać zrealizowane, iż w chwili rozpoczęcia

leasingu istnieje wystarczająca pewność, że leasingobiorca skorzysta z tego prawa;

- aktywa będące przedmiotem leasingu mają na tyle specjalistyczny charakter, że tylko leasingobiorca może z nich korzystać bez dokonywania większych modyfikacji (dotyczy to maszyn i urządzeń produkcyjnych).

Przedmiot leasingu finansowego ujmuje się w aktywach z dniem rozpoczęcia leasingu według niższej z dwóch kwot: wartości godziwej przedmiotu leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Leasing finansowy, którego przedmiotem są nieruchomości ujmowany jest w wartościach nieruchomości inwestycyjnych, do których stosuje się zasady wyceny przewidziane dla nieruchomości inwestycyjnych.

Grupa klasyfikuje umowy leasingu finansowego jako nieruchomości inwestycyjne, z uwagi na fakt, że przedmiotem umowy są nieruchomości o takim samym charakterze jak inne posiadane nieruchomości.

Podział podstawowych opłat leasingowych na część kapitałową i odsetkową dokonywany jest za pomocą metody wewnętrznej stopy zwrotu (IRR).

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych będących przedmiotem umowy leasingu finansowego zgodnie z zasadami wyceny przewidzianymi dla nieruchomości inwestycyjnych. Zyski i straty z tytułu utraty wartości ujmowane są w wyniku finansowym w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i korzyści z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny. Opłaty leasingowe uiszczane w ramach leasingu operacyjnego rozliczane są w koszty metodą liniową przez okres leasingu.

Inne aktywa finansowe (instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne)

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

Spółka zaprzestaje ujmować składnik aktywów finansowych w momencie wygaśnięcia praw wynikających z umowy do otrzymywania przepływów pieniężnych z tego składnika aktywów lub od momentu, kiedy prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z aktywa finansowego są przekazywane w transakcji przenoszącej zasadniczo wszystkie znaczące ryzyka i korzyści

wynikające z ich własności. Każdy udział w przekazywanym składniku aktywów finansowych, który jest utworzony lub pozostaje w posiadaniu Spółki jest traktowany jako składnik aktywów lub zobowiązanie.

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują kapitałowe papiery 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 bezpo-

średnio dające się przyporządkować koszty transakcyjne.

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

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się obligacje.

Pożyczki i należności

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

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

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

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

Wśród przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących wartości pożyczek można wymienić:

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

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

Odpis aktualizujący ujmowany jest w kosztach finansowych Rachunku zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano wyceny należności do wartości godziwej.

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług

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 ujmowane są według wartości nominalnej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu. Natomiast na dzień bilansowy należności wyceniane są w kwocie wymaganej zapłaty, z uwzględnieniem odpisów aktualizujących ich wartość.

Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

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

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

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

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

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

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

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

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się od wszystkich występujących przejściowych różnic ujemnych, nierozliczonych strat podatkowych oraz niewykorzystanych ulg podatkowych do wysoko-

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczonego powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jedno-

stek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu,
- z wyjątkiem sytuacji, kiedy rezerwa na podatek odroczony dotyczy skutków aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w spółkach, których dotyczy plan przekształceń struktury Grupy. Plan ten zakłada, że w momencie realizacji tych aktywów, przy spełnieniu określonych warunków przewidzianych prawem, transakcje takie nie będą podlegały opodatkowaniu, w związku z czym rezerwa na podatek odroczony w takim przypadku nie zrealizuje się.

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

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

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

Ujęcie w księgach rachunkowych aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego następuje osiągnięte w przyszłych okresach sprawozdawczych powinny być odniesione na wynik bieżący.

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

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują:

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują:

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

Kapitały

Kapitały własne wyceniane są w wartości nominalnej.

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

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

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

Płatności w formie akcji – Program motywacyjny

Wartość godziwa przyznanej opcji zakupu akcji Capital Park S.A. jest ujęta jako koszty z tytułu wynagrodzeń w korespondencji ze zwiększeniem kapitału własnego. Wartość godziwa jest określana na dzień przyznania opcji zakupu akcji przez osoby uprawnione i rozłożona na okres, w którym nabędą oni bezwarunkowo prawo do realizacji opcji.

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

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

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

Grupa wyłącza z ksiąg zobowiązanie finansowe, kiedy zobowiązanie zostanie spłacone, 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.

W momencie początkowego wyznaczenia pochodnego instrumentu finansowego jako instrumentu zabezpieczającego, każda Spółka z Grupy formalnie dokumentuje powiązanie pomiędzy instrumentem zabezpieczającym, a pozycją zabezpieczaną. Dokumentacja ta obejmuje cel zarządzania ryzykiem oraz strategię ustanawiania zabezpieczenia oraz zabezpieczanego ryzyka, jak również metody, jakie zostaną użyte przez każdą Spółkę z Grupy do oceny efektywności instrumentu zabezpieczającego. Każda Spółka z Grupy ocenia, zarówno w momencie ustanowienia zabezpieczenia, jak i na bieżąco w okresie późniejszym, czy uzasadnione jest oczekiwanie, iż instrumenty zabezpieczające pozostają „wysoce efektywne” w kompensowaniu zmian wartości godziwej lub przepływów pieniężnych poszczególnych pozycji zabezpieczanych od określonego ryzyka, na które zabezpieczenie zostało ustanowione, a także czy rzeczywisty poziom każdego zabezpieczenia mieści się w przedziale 80-125%.

Zabezpieczenia przepływów pieniężnych z przyszłych transakcji stosuje się dla przyszłych, wysoce prawdopo-

dobnych transakcji, obarczonych ryzykiem zmian przepływów pieniężnych, których skutki zostałyby ujęte w zysku lub stracie bieżącego okresu.

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 ujmują się w przychodach lub kosztach finansowych albo jako zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych, jeśli instrument pochodny zabezpieczenia przepływy dotyczące wytworzenia takiej nieruchomości we własnym zakresie.

Rezerwy

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

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

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

Przykładami rezerw są rezerwy tworzone na:

1. restrukturyzację i likwidację – podstawą tworzenia rezerwy są nakłady, które jednocześnie w sposób nieodwracalny wynikają z restrukturyzacji i zarazem nie są związane z bieżącą działalnością Spółki; w kwocie rezerwy mogą być przykładowo uwzględnione odprawy i odszkodowania wynikające z prawa pracy czy też koszty likwidacji działalności objętych restrukturyzacją, jak np. koszty lub straty związane z karami lub odszkodowaniami z tytułu zerwanych umów lub niezrealizowanych umów; rezerwa na restrukturyzację nie obejmuje kosztów związanych z przyszłą działalnością, np. kosztów marketingu, szkolenia pozostającej załogi, koszty zmian przyporządkowania służbowego pozostających pracowników, wprowadzenia nowych systemów i sieci dystrybucji itp. Utworzone rezerwy na restrukturyzację zwiększają pozostałe koszty operacyjne.
2. udzielone gwarancje i poręczenia – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy jest analiza przebiegu wywiązywania się podmiotu, któremu udzielono gwarancji lub poręczenia ze zobowiązań objętych gwarancją lub poręczeniem, w przypadku złej kondycji podmiotu, któremu udzielono gwarancji lub poręczenia wysokość rezerwy będzie zależała od przewidywanej przez Spółkę możliwości spłaty zobowiązania przez ten podmiot; sam fakt udzielenia gwarancji i poręczenia nie jest podstawą utworzenia rezerwy, konieczne jest wtedy natomiast ujawnienie zobowiązania warunkowego;
3. skutki toczącego się postępowania sądowego – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy może być przebieg postępowania sądowego lub opinie prawników; ustalając kwotę rezerwy, należy wziąć pod uwagę nie tylko kwotę roszczenia określoną w pozwie, ale również koszty postępowania sądowego;
4. przewidywane straty z podpisanych umów.

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

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, obejmujące też przychody z opłat eksploatacyjnych, 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 podmiotów z Grupy, tj. CP Management Sp. z o.o. takie jak: koszty konsultantów, wydatki biurowe, koszty prawne, prowizje, amortyzację rzeczowych aktywów trwałych, jak również koszty innych spółek Grupy nieposiadających nieruchomości;
- **koszty remontów i napraw nieruchomości;**
- **koszty sprzedaży;**
- **koszty wyceny programu motywacyjnego dla Członków Zarządu;**

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

Ustalanie zysku operacyjnego netto z działalności podstawowej

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

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

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

Przychody i koszty finansowe

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

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

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

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

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.

Działalność finansowa

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

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

6.5. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

Pozycje zawarte w kwartalnym 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 całkowitych dochodów.

6.6. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga dokonania przez Zarząd jednostki dominującej określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości i sposób prezentacji danych w kwartalnym 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 naj-

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

6.7. ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU

Założenie sprawowania kontroli nad REIA FIZ AN pomimo posiadania pakietu mniejszościowego, tj. 15% certyfikatów inwestycyjnych

Założenia przyjęte przy ustalaniu sprawowania kontroli nad REIA FIZ AN zostały zawarte w nocie 5.8.

Ujmowanie nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej

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

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

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

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

Podatek odroczony od aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Grupa nie rozpoznaje aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową nieruchomości, w przypadku których Grupa planuje wyjście z inwestycji poprzez sprzedaż udziałów spółek posiadających nieru-

chomości. Gdyby wymienione transakcje nie doszły do skutku na warunkach założonych przez Grupę oznaczałoby to konieczność ujęcia podatku odroczonego do wysokości 59 666 tys. PLN, co z kolei wpłynęłoby na obniżenie wartości aktywów netto Grupy na dzień 30 września 2016 o taką samą kwotę (za rok 2015 kwota ta wynosiła 43 162 tys. PLN).

6.8. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2016 ROKU*Podpisanie umowy JV oraz nabycie udziałów w spółce SO SPV 50 Sp. z o.o.*

W dniu 3 lutego 2016 r. spółka CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, podmiot zależny od Capital Park S.A. podpisała umowę joint-venture z Galaxy Real Estate Sp. z o.o. podmiotem z grupy Akron. Przedmiotem umowy jest nabycie w przyszłości 60% udziałów w spółce SO SPV 50 sp. z o.o., która jest właścicielem nieruchomości położonej w Swarzędzu, gdzie zlokalizowane jest centrum handlowe ETC Swarzędz. Strony umowy zamierza-

ją wspólnie przeprowadzić przebudowę, rekomercjalizację a następnie wspólnie zarządzać wymienionym obiektem handlowym.

W dniu 7 lipca 2016 r. w wykonaniu podpisanej wcześniej umowy JV z Galaxy Real Estate, CP Retail BV, podmiot zależny od Capital Park S.A. nabył 53 % udziałów w spółce SO SPV 50 Sp. z o.o. będącej właścicielem centrum handlowego w Swarzędzu.

Zmiany w składzie Zarządu

W dniu 29 stycznia 2016 r. pan Jerzy Kowalski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu.

Sprzedaż nieruchomości w Krakowie

W dniu 26 lutego 2016 r. Capital Park Kraków Sp. z o.o. jednostka zależna od Capital Park S.A. zbyła nieruchomość położoną w Krakowie przy ulicy Stachowicza (prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z budyn-

kami i budowlami). Nieruchomość ta była klasyfikowana w skonsolidowanym zestawieniu z sytuacji majątkowej jako zapasy.

Prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę obiektu hotelowo-usługowego w Gdańsku

W dniu 18 stycznia 2016 roku Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. jednostka zależna od Capital Park S.A. otrzymała prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę obiektu hotelowo – usługowego zlokalizowanego w Gdańsku przy ulicy Długiej

i Piwnej. Spółka podpisała również (jeszcze w 2015 roku) umowę na Generalne Wykonawstwo inwestycji z Erbud S.A. oraz umowę na pełnienie funkcji Project Managera z firmą Smartco Sp. z o.o.

Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie II Etapu inwestycji Eurocentrum

W dniu 26 lutego 2016 roku Dakota Investments Sp. z o.o., jednostka zależna od Capital Park S.A. otrzymała decyzję o

pozwoleniu na użytkowanie II Etapu inwestycji Eurocentrum (budynek Delta) o powierzchni użytkowej 31,8 tys. m².

Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku biurowo-usługowego w Krakowie

W dniu 22 lutego 2016 roku Sagitta Investments Sp. z o.o., jednostka zależna od Capital Park S.A. otrzymała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku usługowego o po-

wierzchni użytkowej 534 m² zlokalizowanego w Krakowie przy ulicy Pawiej.

Zakończenie modernizacji centrum handlowego Galeria Zaspą w Gdańsku

W kwietniu 2016 Grupa Capital Park i Akron Group zakończyły przebudowę jednego z najstarszych obiektów handlowych w Gdańsku – ETC. Galeria Zaspą, bo tak nazywa się

centrum po przebudowie, ma ponad 8 800 mkw. powierzchni, na której znajduje się 40 sklepów i punktów usługowych

Sprzedż nieruchomości w Gdańsku

W dniu 8 czerwca 2016 r. Elena Investments sp. z o.o. jednostka zależna od Capital Park S.A. zbyła nieruchomość położoną w Gdańsku przy ulicy Szymanowskiego 12 (prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z

budynkami i budowlami). Nieruchomość ta była klasyfikowana w skonsolidowanym zestawieniu z sytuacji majątkowej jako nieruchomość inwestycyjna.

Konwersja kredytu PKO BP

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

W dniu 31 marca 2016 r. kredyt w kwocie 57 131 tys. EUR został przekształcony w kredyt inwestycyjny oraz obniżona została marża dotycząca kredytu. Na dzień bilansowy saldo niewykorzystanej kwoty kredytu budowlanego, zgromadzonego na rachunku technicznym banku, wyniosło 29 908 tys. PLN. Środki przeznaczone są na sfinansowanie pozostałych prac wykończeniowych.

Umowa kredytu Bank of China

W dniu 22 września 2016 r. Dakota Investments Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bank of China (Luxembourg) SA Oddział w Polsce w kwocie 124 429,5 tys. EUR w celu refinansowania kredytu udzielonego spółce przez Bank Polska Kasa Opieki SA. Kredyt jest oprocentowany według

zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M plus marża banku. Termin spłaty kredytu przypada na 22 września 2022 r.

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

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

W III kwartale 2016 nie zanotowano występowania takich czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

Działalność Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

6.11. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**Emisja obligacji****Obligacje serii H**

W dniu 20 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 %. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania działalności bieżącej.

Obligacje serii I

W dniu 19 maja 2016 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 58 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych

obligacji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 5 800 tys. PLN z terminem

wykupu przypadającym 15 kwietnia 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,8 %. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania działalności bieżącej.

Splata odsetek od obligacji

W ciągu 9 miesięcy 2016 r. Capital Park S.A. terminowo wypłacała odsetki od wyemitowanych obligacji. Łącznie w okresie 9 miesięcy 2016 r. wypłacono inwestorom 7 378 tys. PLN.

6.12. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

W 2016 roku Grupa nie wypłacała ani nie deklarowała wypłaty dywidendy.

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

6.14. SPRAWY SĄDOWE

Przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczą się żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wiarytelności podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Capital Park, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Capital Park.

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

Nie wystąpiły.

6.16. WSKAZANIA CZYNNIKÓW, KTÓRE ZDANIEM GRUPY BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI W PERSPEKTYWIECO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTALU

Nie wystąpiły.

7. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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

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

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

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na			
		30.09.2016	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Biurowe	5	43%	852 337	822 021	762 557
Wielofunkcyjne	4	38%	760 914	720 947	651 472
Handlowe	47	15%	306 895	306 870	292 796
Pozostałe	8	4%	85 697	84 741	89 508
Razem	64	100%	2 005 843	1 934 579	1 796 333

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	30.09.2016	31.12.2015
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 934 579	1 595 986
Zwiększenia stanu, z tytułu:	85 103	340 710
nabycie nieruchomości	0	8 090
aktywowanie późniejszych nakładów ¹	70 139	257 661
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	14 964	74 959
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	(13 839)	(2 117)
zbycie nieruchomości	(13 839)	(2 117)
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	2 005 843	1 934 579
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	465 177	453 967

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

Na podstawie umów leasingu finansowego Grupa użytkuje nieruchomości, co do których prawo własności przysługuje Leasingodawcy, który zgodnie z umową leasingu jest finansującym. W związku z tym Grupa ma ograniczone prawo do dysponowania tymi nieruchomościami. Na dzień bilansowy Grupa użytkuje w ten sposób łącznie 3 nieruchomości o wartości 70 544 tys. PLN.

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

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd Grupy przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 września

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

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

Podejście porównawcze (metoda porównywania parami lub korygowania ceny średniej)

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

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

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

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 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.

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.

Nota 2. DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Patron Wilanów	21 008	20 469	16 529
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Oberhausen	9 474	10 240	7 461
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	4 516	0	0
Razem	34 998	30 709	23 990

Zmiana stanu aktywów z tytułu wyceny pochodnych instrumentów finansowych wynika z przekwalifikowania na dzień 30 września 2016 r. tych aktywów do krótkoterminowych zgodnie z terminem realizacji kontraktu Forward, który przypada w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Grupa prezentuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach, wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową tych wspólnych przedsięwzięć składają się

wartość udziałów w tych jednostkach, jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.

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

Nota 3. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Rzeczowe aktywa trwałe	830	954	920
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	273	742	502
Wartości niematerialne i prawne	749	707	150
Należności długoterminowe	526	0	0
Razem	2 378	2 403	1 572

Na rzeczowe aktywa trwałe będące w posiadaniu Grupy składają się przede wszystkim inwestycje w obcych środkach trwałych w siedzibie Grupy. W okresie objętym niniejszym kwartalnym 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 i prawne w grupach: oprogramowanie komputerowe i inne. Wzrost wartości niematerialnych i prawnych wynika z poniesionych nakładów na licencje i koszty wdrożenia systemu informatycznego do zarządzania nieruchomościami i obsługi finansowej. Grupa nie stworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych.

Nota 4. ZAPASY

ZMIANA WARTOŚCI ZAPASÓW	30.09.2016	31.12.2015
Wartość bilansowa na początek okresu	12 937	24 452
Zwiększenia, w tym:	0	581
Nakłady inwestycyjne	0	386
Odpisy aktualizacyjne (wyksięgowanie)	0	195
Zmniejszenia, w tym:	(12 937)	(12 096)
Sprzedaż mieszkań, domów	(12 787)	(4 131)
Odpisy aktualizacyjne	(150)	(7 965)
Wartość bilansowa na koniec okresu	0	12 937

Zmiana stanu zapasów w stosunku do stanu na koniec 2015 roku wynika przede wszystkim ze sprzedaży projektów mieszkaniowych zlokalizowanych w Krakowie oraz Bydgoszczy (Rubinowy Dom).

Nota 5. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Należności publiczno-prawne	5 877	8 902	16 686
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 355	1 254	2 340
Pozostałe należności	212	672	1 510
Zapłacone zaliczki na poczet nieruchomości	6 280	6 701	5 600
Razem	15 724	17 529	26 136

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

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

Nota 6. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Należności handlowe brutto	12 958	9 957	7 561
Odpisy aktualizujące	(1 607)	(434)	(420)
Należności handlowe netto	11 351	9 523	7 141

Grupa nie posiada istotnych należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej.

Nota 7. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Udzielone pożyczki krótkoterminowe*	6 211	6 039	5 981
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	7 057	11 084	11 415
Razem	13 268	17 123	17 396

* pożyczki udzielone na nabycie nieruchomości w Krynicy

Aktywa z tytułu wyceny pochodnych instrumentów finansowych wynikają z zawartych kontraktów na instrumenty pochodne. Kontraktu typu Forward zostały

zrealizowane w momencie refinansowania kredytu PEKAO SA w dniu 3 października 2016 r.

Nota 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Bank Pekao SA	38 520	14 968	10 646
Raiffeisen Bank Polska	4 333	4 127	9 459
PKO BP SA	30 679	59 887	8 426
BOŚ Bank	5 233	0	0
mBank SA	1 248	3 738	2 733
Getin Noble Bank Polska SA	1 383	1 608	2 981
Bank BGŻ BNP Paribas Polska SA	3 283	2 232	1 529
Alior Bank SA	739	499	340
Bank BZ WBK SA	0	809	1 711
Inne (w tym kasa)	2 126	1 030	1 144
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	87 544	88 898	38 969
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	19 196	16 239	14 791
Lokaty overnight	0	8 470	1 885
Inne środki pieniężne:	19 196	24 709	16 676
Razem	106 740	113 607	55 645

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania, na dzień 30 września 2016 r. wynosiły one 31 667 tys. PLN (odpowiednio na dzień 31 grudnia 2015 r. 68 666 tys. PLN, na dzień 30 września 2015 r. 10 028 tys. PLN). Środki te są ulokowane na rachunkach tech-

nicznych banku z tytułu uruchomionych lecz jeszcze niewydatkowanych środków z kredytu jak również na rachunkach zablokowanych na zabezpieczenie spłaty kredytów oraz zobowiązań z tytułu leasingów, jakie posiadają spółki z Grupy.

Nota 9. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień 30 września 2016 r., jak również na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	2010-12-17
Seria B, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	2011-10-13
Seria C, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	2014-02-14
Seria D, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	1 457 706	1,0	1 457 706	wkład pieniężny	2016-09-02
Seria E, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	2014-02-14
Seria F, akcje zwykłe imienne, uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	2013-12-05
Razem	106 201 813		106 201 813		

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

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat Spółki na dzień 30 września 2016 r., jak również na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,38%	76 869 836	70,54%
Jan Motz	2 805 943	2,64%	5 571 183	5,11%
Michał Koślacz*	747 073	0,70%	747 073	0,69%
Marcin Juszczyk	728 828	0,69%	728 828	0,67%
Pozostali	25 050 083	23,59%	25 050 083	22,99%
Razem	106 201 813	100,00%	108 967 053	100,00%

*W dniu 19 października 2016 r. pan Michał Koślacz złożył rezygnację w pełnienia funkcji Członka Zarządu

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Kapitał wynikający ze zmian z strukturze Grupy	8 898	7 792	7 792
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla Zarządu	8 983	7 357	6 735
Razem	17 881	15 149	14 527

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

30 września 2016 r. Szczegółowy opis programu motywacyjnego oraz zasad jego wyceny w Nocie 21 niniejszego sprawozdania finansowego.

Kapitał przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli

ZMIANA STANU KAPITAŁU PRZYPADAJĄCEGO NA UDZIAŁOWCÓW	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Na początek okresu	72 583	64 776	64 776
Kapitał wynikający ze zmian z strukturze Grupy	(2 231)	0	0
Dywidendy wypłacone inwestorom	(4 463)	(4 461)	(4 465)
Udział w wyniku jednostek zależnych	2 708	12 268	3 674
Na koniec okresu	68 597	72 583	63 985

Nota 10. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją.

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Kredyty bankowe	924 304	862 959	764 060
Zobowiązania leasingowe	42 520	41 198	42 036
Pochodne instrumenty finansowe (IRS i kontrakty Forward)*	12 202	9 281	8 524
Razem	979 026	913 438	814 620
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	930 535	862 764	779 569
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	48 491	50 674	35 051

* 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	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Zobowiązania poniżej roku	48 491	50 674	35 051
Płatne od 1 roku do 3 lat	105 775	109 013	89 144
Płatne od 3 do 5 lat	497 003	156 184	168 775
Płatne powyżej 5 lat	327 757	597 567	521 650
Razem	979 026	913 438	814 620

Na dzień 30 września 2016 roku zobowiązania wymagalne w ciągu roku zawierają:

- krótkoterminową część kredytów długoterminowych w kwocie 44 694 tys. PLN,
- krótkoterminową część zobowiązań długoterminowych z tytułu leasingów finansowych w kwocie 2 888 tys. PLN,
- krótkoterminową część wycen instrumentów finansowych na dzień bilansowy w kwocie 909 tys. PLN.

NAJISTOTNIEJSZE KREDYTY BANKOWE

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

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

Umowa kredytu Getin Noble Bank

W dniu 22 lipca 2013 r. Capital Park S.A. podpisała z Getin Noble Bank umowę kredytową, zgodnie z którą został Spółce udostępniony kredyt w wysokości do 10 mln EUR z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności.

Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada dnia 20 grudnia 2018 r.

Umowy kredytu Bank of China

W dniu 22 września 2016 r. Dakota Investments Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bank of China (Luxembourg) SA Oddział w Polsce w kwocie 124 429,5 tys. EUR w celu refinansowania kredytu udzielonego spółce przez Bank Polska Kasa Opieki SA, opisanego powyżej. Kredyt jest opro-

centowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M plus marża banku. Termin spłaty kredytu przypada na 22 września 2022 r.

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

Umowy kredytu PEKAO SA

Na dzień bilansowy Dakota Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park SA, posiadała umowy kredytowe zawarte z Bankiem Polska Kasa Opieki SA w celu refinansowania ceny zakupu nieruchomości (projekt Alfa) oraz finansowania budowy Eurocentrum Faza 1 i 2 (projekt Beta Gamma i Delta). Kredyt był oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża (projekt Alfa) oraz Wibor 1M + marża albo Euribor 1M + marża (projekt Beta Gamma i Delta).

Na dzień bilansowy wskaźnik pokrycia obsługi długu (DSCR) dla projektu Alfa nie był spełniony, z uwagi na sposób wyliczeń biorący pod uwagę historyczne dane za okres ostatnich 12 miesięcy, tj. okres kiedy budynek posiadał większą powierzchnię niewynajętą generującą koszty niepokryte przez najemców. Zgodnie z porozumieniem z Bankiem, nieosiągnięcie wymaganych poziomów ww. wskaźników do dnia 31 grudnia 2016 r. nie jest traktowane przez Bank jako naruszenie umowy kredytowej.

Refinansowanie kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa

Opieki SA nastąpiło w dniu 3 października 2016 r.

Umowa kredytu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA (Hazel Investments Sp. z o.o.)

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

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

Na dzień bilansowy saldo niewykorzystanej kwoty kredytu budowlanego, zgromadzonego na rachunku technicznym banku, wyniosło 21 021 tys. PLN. Środki przeznaczone są na sfinansowanie pozostałych prac wykończeniowych.

Na dzień 30 września 2016 r. saldo zadłużenia kredytu budowlanego wyniosło 56 616,6 tys. EUR. Na dzień publikacji sprawozdania finansowego kredyt w kwocie 20 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie VAT został spłacony.

Umowa kredytu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA (Capital Park S.A.)

W dniu 16 marca 2015 r. spółka Capital Park S.A zawarła z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA umowę limitu kredytu wielocelowego na kwotę 10 mln EUR. Kredyt został udzielony na okres od 16 marca 2015 r. do 15 marca 2020 r., z okresem wykorzystania do 15 marca 2018 r. W dniu 16 września 2015 r. Spółka uruchomiła kredyt w kwocie 1 240 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie zakupu nieruchomości przy ul. Pileckiego 67 w Warszawie dokonanego przez spółkę celową CP Retail („SPV 1”) Sp. z o.o. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej

stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. W dniu 15 września spółka podpisała aneks nr 2, zgodnie z którym termin spłaty wykorzystanej kwoty kredytu został wydłużony do dnia 15 października 2016 r.

W dniu 14 października 2016 r. spółka spłaciła kredyt. Ponadto w dniu 28 października 2016 r. spółka podpisała z PKO BP SA porozumienie, na mocy którego umowa limitu kredytu wielocelowego została rozwiązana z dniem 31 października 2016 r.

Umowa kredytu BGŻ BNP Paribas S.A.

W dniu 28 czerwca 2013 r. Capital Park Raclawicka Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Bankiem BGŻ BNP Paribas SA (dawniej BNP Paribas SA) umowę kredytową, zgodnie z którą został Spółce udostępniony kredyt w wysokości 6 mln EUR z przeznaczeniem na refinansowanie wcześniej zaciągniętego kredytu. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej

Euribor 1M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada dnia 20 lipca 2018 r.

W dniu 29 kwietnia 2015 r. Capital Park Raclawicka Sp. z o. o., podpisała aneks nr 1 do ww. umowy kredytowej, zgodnie z którym w wyniku przedpłaty kredytu, zmianie uległ harmonogram spłat.

Umowa kredytowa z Hypo Noe Gruppe Bank AG

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

refinansowania zobowiązań z tytułu umów leasingu 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.

Umowa kredytowa z Bankiem Ochrony Środowiska

W dniu 16 marca 2015 roku spółka Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. podpisała z bankiem Bank Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu nieodnawialnego (budowlanego) na kwotę 49 650 tys. PLN oraz umowę kredytu odnawialnego (na VAT)

na kwotę 1 430 tys. PLN z przeznaczeniem na realizację inwestycji Neptun House w Gdańsku. Zgodnie z umową, kredyt nieodnawialny ma zostać spłacony do 30 listopada 2031 r. natomiast kredyt odnawialny do 31 marca 2017 r.

Oprocentowanie kredytów zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M plus marża Banku.

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

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 25 marca 2015 r. podpisany został aneks nr 5 do ww. umowy kredytowej, zgodnie z którym kwota kredytu została

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 wydłużony 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.

obniżona do kwoty 28 886 tys. PLN, zmianie uległ również termin zapadalności kredytu, który przypada 31 marca 2025 r. Zgodnie z aneksem kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M + marża, natomiast po konwersji kredytu oprocentowanie wyniesie EURIBOR 3M + marża.

W dniu 31 marca 2015 r. kredyt został skonwertowany na kredyt inwestycyjny w kwocie 6 961 tys. EUR.

Nazwa banku	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015	Kwota kredytu wg umowy*	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Pekao S.A. **	99 616	101 133	101 900	31 146	EUR	EURIBOR 3M+marża	od 2021 do 2032
Pekao S.A. **	369 911	307 761	270 884	445 992	PLN	WIBOR 1M+marża	do 2021
PKO BP S.A.	244 131	245 293	178 902	57 131	EUR	EURIBOR 1M+marża	2024
PKO BP S.A. ***	5 348	6 241	4 436	1 240	EUR	EURIBOR 3M+marża	2016
Getin Noble Bank S.A.	42 771	42 101	47 197	10 000	EUR	EURIBOR 3M+marża	do 2018
Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	21 180	21 466	21 953	6 000	EUR	EURIBOR 1M+marża	do 2018
Alior Bank S.A.	28 408	28 824	28 919	6 972	EUR	EURIBOR 3M+marża	do 2022
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	0	1 540	1 573	2 120	PLN	WIBOR 3M+marża	od 2016 do 2019
Hypo Noe Gruppe Bank AG	107 680	108 600	108 296	26 150	EUR	EURIBOR 3M+marża	do 2020
BOŚ Bank	5 259	0	0	52 650	PLN	WIBOR 3M+marża	do 2033
Razem	924 304	862 959	764 060				

* kwoty w walucie z umowy

** kredyty spłacone 3 października 2016

*** kredyt spłacony 15 października 2016

UMOWY LEASINGOWE

Umowa leasingu BGŻ BNP Paribas S.A.

W dniu 31 sierpnia 2010 r. Orland Investment Sp. z o. o. jako korzystający zawarł umowę leasingu z BNP Paribas Lease Group sp. z o.o. jako finansującym. Przedmiotem leasingu jest nieruchomość w Warszawie o mieszanym przeznaczeniu biurowo – handlowym. Zgodnie z tą umową

finansujący zobowiązał się oddać nieruchomość na okres 15 lat korzystającemu do użytkowania i pobierania pożytków (z możliwością skrócenia okresu leasingu). Po upływie okresu leasingu korzystający ma prawo żądać od finansującego zawarcia umowy przeniesienia własności.

Umowa leasingu mLeasing

W dniu 1 czerwca 2011 r. Marcel Investments Sp. z o. o. jako korzystający zawarł umowę leasingu z mLeasing (dawniej: BRE Leasing S.A.) jako finansującym. Przedmiotem leasingu jest nieruchomość o przeznaczeniu handlowym w Radomiu. Zgodnie z umową finansujący zobowiązał się oddać nieru-

chomość na okres 10 lat korzystającemu do użytkowania i pobierania pożytków (z możliwością skrócenia okresu leasingu). Po upływie okresu leasingu korzystający ma prawo żądać od finansującego zawarcia umowy przeniesienia własności.

Finansujący	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015	Wartość początkowa*	Waluta
Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	21 160	20 116	20 388	6 000	EUR
mLeasing Sp. z o. o.	19 714	19 245	19 790	5 742	EUR
Raiffeisen-Leasing Polska S.A.	1 646	1 837	1 858	5 025	PLN
Razem	42 520	41 198	42 036		

* kwoty w walucie z umowy

Nota 11. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Grupa wycenia obligacje wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR 39), co oznacza, że wartość zobowiąza-

nia wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją.

Obligacje notowane na rynku Catalyst	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015	Kwota nominalna	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii B	33 293	34 490	34 612	35 000	6M WIBOR + 5,5%	czerwiec 2017
Obligacje serii C	19 752	19 523	19 572	20 000	6M WIBOR + 5,3%	wrzesień 2017
Obligacje serii D	54 433	52 816	52 814	53 886	3M WIBOR + 4,3%	grudzień 2017
Obligacje serii E	10 985	10 894	10 883	11 115	3M WIBOR + 4,3%	marzec 2018
Obligacje serii F	32 380	31 793	32 380	33 116	3M WIBOR + 4,3%	czerwiec 2018
Obligacje serii G	1 856	1 827	1 840	1 884	3M WIBOR + 4,8%	sierpień 2018
Obligacje serii H, I	14 760	0	0	15 000	3M WIBOR + 4,8%	kwiecień 2019
Odsetki naliczone	1 236	771	1 038	0	---	2016
Razem	168 695	152 114	153 139	170 000		

Obligacje długoterminowe	112 459	142 828	152 101
Obligacje krótkoterminowe	56 236	9 286	1 038

Nota 12. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	3 913	23 326	20 180
Kaucje od najemców	9 945	6 635	6 406
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	2 161	2 195	2 925
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	740	1 267	1 690
Rozliczenia międzyokresowe przychodów - zaliczki na mieszkania/domy	190	218	0
Pozostałe zobowiązania	55	707	0
Razem	17 004	34 348	31 201
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	5 969	7 384	6 629
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	11 035	26 964	24 572

Spadek wartości rezerw z tytułu niezafakturowanych usług wynika z faktu, że na dzień 31 grudnia 2015 roku obejmowały one wartość niezafakturowanych usług dotyczących prowadzonych projektów budowlanych: Budowy w Gdańsku, Eurocentrum – Etap II (koszty fit-

out) oraz Royal Wilanów (koszty fit-out). Na dzień 30 września 2016 roku pozycja ta obejmuje jedynie niezafakturowane prace dotyczące Royal Wilanów (koszty fit-out).

Nota 13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Wobec jednostek pozostałych	4 386	14 033	14 325
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0
Razem	4 386	14 033	14 325

Spadek wartości zobowiązań handlowych na koniec września 2016 w stosunku do wartości na dzień 31 grudnia 2015 wynika z zakończenia budów kilku projek-

tów na początku 2016 roku, co oznaczało rozliczenie kontraktów z Generalnymi Wykonawcami oraz spłatę zobowiązań.

Nota 14. PRZYCHODY Z WYNAJMU

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

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

PRZYCHODY Z WYNAJMU	2016 udział	9 miesięcy 2016	9 miesięcy 2015
Projekty biurowe	52%	42 812	27 807
Projekty handlowe	28%	22 861	20 200
Projekty wielofunkcyjne	19%	16 478	3 656
Pozostałe projekty	1%	573	0
Razem	100%	82 724	51 663

Powyższa tabela przedstawia dane przekształcone, w związku ze zmianą prezentacji przychodów i kosztów bezpośrednio dotyczących nieruchomości. Zmiana prezentacji dotyczy skompensowania przychodów i kosztów z tytułu refaktur kosztów związanych z wynajmem nieruchomości, którymi najemcy są obciążeni.

Wzrost przychodów z tytułu wynajmowanych powierzchni wynika głównie z ujęcia przychodów z kilku nowych projektów, które zostały oddane do użytku w 2015:

- Budynku wielofunkcyjnego Royal Wilanów w Warszawie, który został oddany do użytku w trzecim kwartale 2015 r.,
- Nieruchomości zakupionych w 2015 r.,
- Budynków Delta i Topos oddanych do użytkowania w I kwartale 2016.

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

Nota 15. 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	9 miesięcy 2016	9 miesięcy 2015
Nieruchomości biurowe	14 964	(20 612)
Korekta przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych z tytułu memoriałowej prezentacji przychodów z umów najmu	(8 174)	(6 249)
Aktualizacja wartości nieruchomości mieszkaniowych	(150)	(6 001)
Razem	6 640	(32 862)

Nota 16. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	9 miesięcy 2016	9 miesięcy 2015
Odsetki od lokat i depozytów	221	747
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 136	1 299
Razem	1 357	2 046
KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	9 miesięcy 2016	9 miesięcy 2015
Odsetki od kredytów i leasingu finansowego	(26 668)	(19 021)
Odsetki od obligacji	(8 093)	(5 309)
Pozostałe odsetki	(588)	(573)
Razem	(35 349)	(24 904)
POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	9 miesięcy 2016	9 miesięcy 2015
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	(6 124)	(1 259)
Wycena instrumentów pochodnych	(6 777)	(2 869)
Pozostałe	(4 686)	(3 252)
Razem	(17 588)	(7 380)

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. Nadwyżka ujemnych różnic kursowych wynika z wyceny zobowiązań walutowych, głównie kredytów i zobowiązań z tytułu leasingów.

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

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

Wzrost wartości kosztów z tytułu wyceny wartości instrumentów finansowych wynika z ujęcia wyceny kilku nowych kontraktów zabezpieczających, które zostały zawarte w 2015 roku.

Nota 17. UDZIELONE PORĘCZENIA**PORĘCZENIA**

poręczyciel	korzystający	kwota poręczenia	kwota poręczenia w tys. PLN	Rodzaj zabezpieczenia	zapadalność
CP SA	Diamante	28 886 PLN	28 886 PLN	poręczenie kredytu inwestycyjnego i kredytu vat	Poręczenie obowiązuje do czasu przeprowadzenia przez kolejne 3 miesiące, przez wyznaczony Rachunek Cesji czynszów i opłat za obsługę w pełnej wysokości od wszystkich najemców pierwszy miesiąc do spełnienia warunku to kwiecień 2015r. łączna kwota czynszów i opłat nie może być niższa niż 200 000 PLN za każdy miesiąc.
CP SA	Dakota	3 000 EUR	12 936 PLN	poręczenie dla obu Etapów	Poręczenie obowiązuje do czasu, gdy współczynnik DSCR dla budowanych nieruchomości osiągnie poziom 1,0 nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2021 r. W dniu 3 października 2016 r. kredyt został zrefinansowany środkami pochodzącymi z kredytu udzielonego przez Bank of China.
CP SA	Hazel			wsparcie gdy w ciągu 2 lat po zakończeniu budowy DSCR < 1,05	Poręczenie obowiązuje 2 lata po zakończeniu projektu i co najmniej 6 miesięcy od dnia osiągnięcia wskaźnika DSCR na poziomie minimum 1,05

Capital Park S.A. zobowiązała się wobec banków finansujących do wsparcia spółek celowych w przypadku przekroczenia budżetów projektów inwestycyjnych: Eurocentrum Etap I i II oraz Royal Wilanów do łącznej kwoty 74 020 tys. PLN. Zobowiązanie to wygaśnie w momencie konwersji kredytów lub zakończenia budowy projektu. Na dzień bilansowy budowa wszystkich wymienionych projektów została zakończona bez przekroczeń budżetu, ponadto w dniu 3 października 2016 r. kredyt spółki Dakota Investments Sp. z o.o. udzielony przez Pekao SA został zrefinansowany ze środków pochodzących z kredytu udzielonego spółce przez Bank of China.

Ponadto Capital Park SA zobowiązała się wobec Banku Ochrony Środowiska, tj. banku finansującego budowę

inwestycji Neptun House w Gdańsku, do wsparcia projektu do, w przypadku wystąpienia braku środków w spółce celowej realizującej inwestycję (Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.) pozwalających na obsługę raty kapitałowo odsetkowej w terminie jej wymagalności. Umowa wsparcia obowiązuje do czasu przedłożenia zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2019 r. oraz spełnienia łącznie następujących warunków:

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

Nota 18. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

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

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

- zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach 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 30 września 2016 roku wyniosła 221 440 tys. PLN oraz 561 274 tys. EUR.

Nota 19. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

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

WYLICZENIE STRATY (ZYSKU) NA JEDNĄ AKCJĘ - ZAŁOŻENIA	9 miesięcy 2016	9 miesięcy 2015
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	(1 526)	(38 233)
Zysk/strata na działalności zaniechanej	0	0
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	(1 526)	(38 233)
Efekt rozwodnienia	0	0
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	(1 526)	(38 233)
LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI		
	30.09.2016	30.09.2015
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	105 416	105 142
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	748	2 450
opcje na akcje	886	2 954
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	105 417	107 237
Strata (zysk) netto na jedną akcję (w PLN)		
Podstawowy za okres obrotowy	(0,01)	(0,36)
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,01)	(0,36)

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

Nota 20. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako stosunek zadłu-

żenia netto do sumy kapitałów własnych oraz wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako stosunek zobowiązań razem do pasywów razem.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing, obligacje	1 147 721	1 065 552	967 759
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(106 740)	(113 607)	(55 645)
Zadłużenie netto	1 040 981	951 945	912 114
Kapitał razem	1 031 891	1 032 204	938 456
Kapitał i zadłużenie netto	2 072 872	1 984 149	1 850 570
Wskaźnik zadłużenia netto	49,8%	48,0%	49,3%

Nota 21. PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU

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

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego

- program Motywacyjny jest skierowany do Jana Motza, Michała Koślaczka oraz Marcina Juszczyka, tak długo jak pozostają oni członkami Zarządu Spółki dominującej,
- w ramach Programu Motywacyjnego Spółka może wyemitować nie więcej niż 7 218 738 imiennych warrantów subskrypcyjnych uprawniających łącznie do objęcia 7 218 738 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki. Warranty subskrypcyjne zostaną wyemitowane w seriach oznaczonych kolejnymi literami od A do G i będą wydawane nieodpłatnie. Warranty subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne,
- data przydziału dla warrantów serii A została określona na dzień przypadający nie później niż jeden miesiąc po dokonaniu przydziału akcji w ramach oferty publicznej. Data przydziału dla warrantów serii B-G została określona na dzień nie późniejszy niż dwa miesiące po opublikowaniu rocznego lub półrocznego sprawozdania finansowego, które podlegało badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta,
- w dacie przydziału warrantów serii A wydano łącznie Marcinowi Juszczykowi i Michałowi Koślaczowi 604 024 warrantów serii A. Ilość warrantów serii B-G przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału będzie zależeć od następujących kryte-

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

riów ekonomicznych: przyrostu wartości aktywów netto w dacie przydziału oraz przyrostu ceny rynkowej akcji Spółki w dacie przydziału,

- każdy warrant będzie upoważniał do nabycia 1 akcji serii D. Cena emisji akcji będzie wynosić 1 PLN,
- całość praw do objęcia akcji serii D w wykonaniu praw z warrantów wygaśnie dnia 31 grudnia 2019 r.

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

Zgodnie z aktualizacją wyceny programu motywacyjnego dokonaną na dzień 31 grudnia 2015 r. założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 2 343 656 warrantów. Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 10 167 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień 30 września 2016 wyniosło 8 983 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono różnicę pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień 30 września 2016 r. a 31 grudnia 2015 r. co przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Koszty/korekta kosztów z tytułu wyceny programu	1 626	2 581	2 084
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	612	1 075	0
Razem	2 238	3 656	2 084

W dniu 31 maja 2016 r. Marcin Juszczyk i Michał Koślacz skorzystali ze swoich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych i nabyli każdy z nich po 426 000 akcji serii D, po cenie nominalnej 1 PLN za akcję. W dniu 2 września 2016 r. akcje te zostały zarejestrowane w KRS.

W dniu 3 stycznia 2014 r. wydanych zostało Marcinowi Juszczykowi oraz Michałowi Koślaczowi, w ramach Programu Motywacyjnego obowiązującego w Spółce, po 302 012 warrantów subskrypcyjnych serii A upraw-

niających do nabycia takiej samej ilości akcji Spółki serii D za cenę 1 PLN. Przyznane warranta subskrypcyjne mogły zostać zamienione na akcje Spółki nie wcześniej niż po upływie roku od dnia ich wydania, tj. 3 stycznia 2015 r.

W dniu 14 stycznia 2015 r. Marcin Juszczyk oraz Michał Koślacz wykonali przysługujące im uprawnienia z tytułu przyznaczonych warrantów i objęli po 302 012 akcji serii D po cenie nominalnej 1 PLN.

Nota 22. ROZLICZENIA PODATKOWE

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

i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów.

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

Nota 23. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU*Refinansowanie kredytu PEKAO SA w związku z uruchomieniem kredytu Bank of China*

W dniu 22 września 2016 r. Dakota Investments Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bank of China (Luxembourg) SA Oddział w Polsce w kwocie 124 429,5 tys. EUR w celu refinansowania kredytu udzielonego spółce przez Bank Polska Kasa Opieki SA, opisanego powyżej. Kredyt jest opro-

centowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M plus marża banku. Termin spłaty kredytu przypada na 22 września 2022 r.

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

Zmiany w składzie Zarządu

W dniu 19 października 2016 r. pan Michał Kościak złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu.

W dniu 19 października 2016 r. pani Kinga Nowakowska została powołana do Zarządu i objęła funkcję Dyrektora Operacyjnej.

SKRÓCONE KWARTALNE
JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
SPÓŁKI CAPITAL PARK S.A.
ZA III KWARTAŁ 2016

8. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych	624 089	632 317	701 188
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	21 008	20 469	16 529
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym	581 062	540 400	497 232
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31 936	29 399	23 705
Pozostałe aktywa finansowe	6 102	5 682	0
Pozostałe aktywa trwałe	13	17	19
	1 264 210	1 228 284	1 238 673
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe i pozostałe należności	7 533	5 946	5 188
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	162	28
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 940	11 031	14 778
	18 473	17 139	19 994
AKTYWA RAZEM	1 282 683	1 245 423	1 258 667
PASYWA	30.09.2016	31.12.2015	30.09.2015
Kapitały własne			
Kapitał zakładowy	106 202	105 348	105 348
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	858 320	858 320	858 320
Kapitał zapasowy pozostały	24 543	24 543	24 543
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	8 983	7 357	6 735
Niepodzielony wynik finansowy	(30 619)	(20 815)	(20 817)
Wynik finansowy bieżącego okresu	8 528	(9 804)	9 191
	975 957	964 949	983 321
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	65 300	61 408	60 615
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	112 459	142 828	152 101
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	32 368	39 327	47 167
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 441	18 293	13 312
	231 568	261 856	273 195
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	56 236	9 286	1 038
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	16 100	7 755	0
Zobowiązania handlowe	126	20	304
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	2 696	1 557	809
	75 158	18 618	2 151
PASYWA RAZEM	1 282 683	1 245 423	1 258 667

9. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	3 miesiące 2016	3 miesiące 2015
Przychody ze sprzedaży	134	114
Przychody z tytułu odsetek	28 527	23 850
Koszty z tytułu odsetek	(12 735)	(11 165)
Koszty osobowe	(473)	(457)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(1 231)	(1 917)
Pozostałe przychody/koszty finansowe	(376)	(620)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	(2 238)	(2 084)
Udział w stracie/zysku jednostek współkontrolowanych	(988)	3 383
Strata na sprzedaży jednostek zależnych	(640)	0
Strata (zysk) przed opodatkowaniem	9 980	11 104
Podatek dochodowy	(1 454)	(1 913)
Strata (zysk) netto	8 528	9 191
Suma dochodów całkowitych	8 528	9 191
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,08	0,09
Rozwodniony za okres obrotowy	0,08	0,09

10. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2016	105 348	858 320	24 543	7 357	(20 815)	(9 804)	964 949
Emisja akcji	854	0	0	0	0	0	854
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	1 626	0	9 804	11 430
Podział zysku netto Wynik okresu	0	0	0	0	(9 804)	8 528	(1 276)
Kapitał własny na dzień 30.09.2016	106 202	858 320	24 543	8 983	(30 619)	8 528	975 957
Kapitał własny na dzień 01.01.2015	104 744	858 320	24 543	4 776	4 198	(25 015)	971 566
Emisja akcji	604	0	0	0	0	0	604
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	2 581	0	25 015	27 596
Podział zysku netto Wynik okresu	0	0	0	0	(25 013)	(9 804)	(34 817)
Kapitał własny na dzień 31.12.2015	105 348	858 320	24 543	7 357	(20 815)	(9 804)	964 949

11. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	9 miesięcy 2016	9 miesięcy 2015
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	9 980	11 104
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	568	(243)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(7 686)	(11 063)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(313)	(3 383)
Zmiana stanu należności	(1 587)	(1 494)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	960	732
Wycena programu akcji pracowniczych	1 626	1 959
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(52)	(94)
Zmiana stanu rezerw	297	(2 150)
Amortyzacja	4	4
Korekty razem	(6 183)	(15 732)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 797	(4 628)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Spłata pożyczek wewnątrzgrupowych	11 027	4 381
Odsetki otrzymane	884	624
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(32 591)	(83 258)
Nabycie niefinansowych składników aktywów trwałych	(13)	(4)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(20 693)	(78 257)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy z tytułu zbycia udziałów	10 530	0
Wpływy z tytułu kredytów	0	5 200
Emisja dłużnych papierów wartościowych	14 980	46 115
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	(65 000)
Odsetki zapłacone	(8 705)	(11 843)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	16 805	(25 528)
D. Przepływy pieniężne netto razem	(91)	(108 413)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(91)	(108 413)
F. Środki pieniężne na początek okresu	11 031	123 191
G. Środki pieniężne na koniec okresu	10 940	14 778

Warszawa, dnia 14 listopada 2016 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Małgorzata Koc

Główna Księgowa

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu
