



ROCZNE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
CAPITAL PARK S.A.
ZA 2016 ROK

LIST ZARZĄDU

W imieniu Zarządu spółki Capital Park SA mam przyjemność przekazać na Państwa ręce Roczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe Capital Park za 2016 r.

Miniony rok był dla nas okresem pełnym wyzwań, ale jednocześnie obfitującym w wydarzenia umacniające naszą pozycję rynkową. Konsekwentnie realizowaliśmy kolejne etapy na drodze naszej strategii rozwoju, z którymi w szczegółowy sposób zapoznają się Państwo w dalszej części niniejszego sprawozdania.

W tym miejscu chcielibyśmy wymienić działania, z których my, jako Zarząd, jesteśmy najbardziej dumni. Przede wszystkim zakończyliśmy budowę trzech projektów – drugiej fazy Eurocentrum Office Complex budynek Delta w Warszawie, kameralnego projektu biurowego o nazwie Topos w Krakowie oraz galerii handlowej Galeria Zaspaspa w Gdańsku. Budynek Delta oraz Topos zostały oddane do użytku w pierwszym kwartale 2016 r. Budowy zakończyły się zgodnie z zakładanym harmonogramem oraz w ramach planowanego budżetu. W drugim kwartale 2016 r. zakończyliśmy projekt przebudowy jednego z najstarszych obiektów handlowych w Trójmieście – Galeria Zaspaspa, który realizowany był w formule joint venture z Akron Group.

Pomimo odnotowania rekordowej podaży nowej powierzchni biurowej na rynku warszawskim, udało nam się osiągnąć bardzo dobre wyniki w zakresie komercjalizacji naszych projektów. W 2016 r. wynajęliśmy 16 000 m² powierzchni biurowej, nasze największe projekty osiągnęły poziom wynajęcia równy 71% dla Eurocentrum oraz 85% dla Royal Wilanów. Należy podkreślić, iż projekt Royal Wilanów po ponad roku funkcjonowania idealnie wpisał się w lokalne otoczenie. Dzięki organizowanym przez nas różnorodnym eventom o tematyce sportowej i kulturowej, projekt stał się centralnym miejscem dzielnicy, którego tereny rekreacyjne służą nie tylko naszym najemcom, ale także całej lokalnej społeczności.

W 2016 r. rozpoczęliśmy także budowę projektu hotelowego położonego w centrum gdańskiej starówki. Hotel prowadzony będzie w formule Hampton by Hilton, zakończenie budowy planowane jest na pierwszy kwartał 2018 r. W drugiej połowie roku rozpoczęliśmy także modernizację najstarszego centrum handlowego Wielkopolski – ETC Swarzędz. Inwestycja ta, podobnie jak Galeria Zaspaspa, realizowana jest we współpracy z Akron Group. Zakończenie budowy planujemy na trzeci kwartał br.

Nasz flagowy warszawski projekt ArtN, znajduje się w ostatniej fazie komercjalizacji w myśl koncepcji „Make stories not stores”, w ramach której tworzymy kolekcję marek, nawiązując tym samym do tradycji miasta i kolekcji platerów produkowanych tu w przeszłości. Jesteśmy

na ostatnim etapie prac przygotowujących projekt do budowy.

Na koniec 2016 roku 81% portfela nieruchomości stanowiły projekty ukończone z wysokim poziomem komercjalizacji i rosnącymi przychodami z najmu. Co widoczne było w naszych wynikach finansowych. Skonsolidowane przychody operacyjne Grupy wyniosły w 2016 roku 108 mln zł, co stanowi niemal 50% wzrost wobec 72 mln zł rok wcześniej. Grupa osiąga również coraz wyższe przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w 2016 roku wzrosły one o 143% w stosunku do roku 2015 i wyniosły 76 mln zł. Wzrost ten spowodowany jest m.in. dynamiczną komercjalizacją projektu Eurocentrum Office Complex (budynki Beta Gamma i oddany w Q1 2016 budynek Delta) oraz projektu Royal Wilanów.

Kolejnym sukcesem 2016 r. było pozyskanie nowego finansowania dla projektu Eurocentrum. Nowy kredyt zastąpił dotychczasowy kredyt budowlany, a dodatkowo pozwolił nam istotnie obniżyć koszty finansowania oraz uwolnić zgromadzoną nadwyżkę. Naszym partnerem został Bank of China, a transakcja przekroczyła 124 mln EUR tym samym była to największa transakcja Banku w Europie.

W ślad za sukcesem zarządzania przez Grupę funduszem Real Estate Income Assets FIZ AN, na którym, uczestnicy zarobili od utworzenia funduszu 39,6% (24% w formie dochodu oraz 16% w formie wzrostu wyceny certyfikatu inwestycyjnego), podjęliśmy decyzję o utworzeniu kolejnego produktu tego typu. Pod koniec roku dokonaliśmy refinansowania portfelowego, obejmującego 8 ukończonych i ustabilizowanych nieruchomości biurowych i handlowych o łącznej powierzchni 15,4 tys. m², które następnie weszły do nowo utworzonego Real Estate Income Assets FIZ AN II.

Pozytywny odbiór naszych Funduszy nieruchomościowych przez inwestorów umacnia nas w przekonaniu, że Polska jest gotowa na popularne od wielu lat na całym świecie fundusze i spółki REIT – inwestujące w nieruchomości z przeznaczeniem na wynajem. Uważamy, że są one świetną alternatywą dla obligacji czy lokat bankowych. Wspólnie z GPW jesteśmy zaangażowani w prace konsultacyjne nad ustawą, która umożliwi wprowadzenie REIT na polski rynek.

W imieniu Zarządu Grupy Capital Park S.A. oraz całego naszego Zespołu dziękujemy za powierzone nam zaufanie. Przed nami kolejny rok pełen wyzwań, który mamy nadzieję przyniesie dalszy wzrost wartości firmy.

Jan Motz
Kinga Nowakowska
Marcin Juszczyk

WYBRANE DANE FINANSOWE

	31.12.2016		31.12.2015		31.12.2014	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 268 583	286 750	1 245 423	292 250	1 257 278	294 976
Inwestycje w jednostki zależne	618 308	139 762	632 317	148 379	701 188	164 509
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	86 168	19 478	11 031	2 589	123 191	28 902
Kapitał własny	976 301	220 683	964 949	226 434	971 566	227 944
Zobowiązania długoterminowe	108 113	24 438	261 856	61 447	215 315	50 516
Zobowiązania krótkoterminowe	184 169	41 630	18 618	4 369	70 398	16 516

	01.01.2016 - 31.12.2016		01.01.2015 - 31.12.2015		01.01.2014 - 31.12.2014	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Przychody z tytułu dywidend	2 107	481	0	0	27 618	6 593
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	12 928	2 955	(6 188)	(1 479)	(44 651)	(10 476)
Zysk/Strata brutto	14 599	3 336	(8 731)	(2 086)	(38 404)	(9 167)
Zysk/Strata netto	8 410	1 922	(9 804)	(2 343)	(25 015)	(5 971)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(8 695)	(1 987)	(20 575)	(4 917)	(2 460)	(587)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	93 570	21 384	(66 276)	(15 837)	(79 887)	(19 070)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(9 738)	(2 225)	(25 310)	(6 048)	193 866	46 277

ROCZNE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
CAPITAL PARK S.A.
ZA ROK 2016

SPIS TREŚCI

I.	SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
II.	SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
III.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	8
IV.	SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
V.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	10
VI.	WPROWADZENIE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
VII.	INFORMACJA DODATKOWA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	20
VIII.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	35
NOTA 1.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	35
NOTA 2.	INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	36
NOTA 3.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	36
NOTA 4.	POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM	37
NOTA 5.	DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	38
NOTA 6.	NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	38
NOTA 7.	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	38
NOTA 8.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	39
NOTA 9.	KAPITAŁY WŁASNE	39
NOTA 10.	POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH	41
NOTA 11.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW	41
NOTA 12.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	42
NOTA 13.	ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	43
NOTA 14.	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	44
NOTA 15.	PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	45
NOTA 16.	ZYSKI/STRATY ZE SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW	46
NOTA 17.	KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM	47
NOTA 18.	PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	47
NOTA 19.	KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	47
NOTA 20.	POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE	47
NOTA 21.	POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE	48
NOTA 22.	ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	48
NOTA 23.	OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	49
NOTA 24.	POLITYKA DYWIDENDY	49
NOTA 25.	INSTRUMENTY FINANSOWE	49
NOTA 26.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	51
NOTA 27.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	53
NOTA 28.	INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	54
NOTA 29.	ZATRUDNIENIE	56
NOTA 30.	WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH	56
NOTA 31.	WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA	58
NOTA 32.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE	59
NOTA 33.	ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI	60
NOTA 34.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	61

I. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach zależnych	1	618 308	632 317	701 188
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	2	26 324	20 469	12 098
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym	4	276 726	540 400	396 228
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5,15	27 606	29 399	20 773
Pozostałe aktywa finansowe	3	12 667	5 682	0
Pozostałe aktywa trwałe		12	17	0
		961 643	1 228 284	1 130 287
Aktywa obrotowe				
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym	4	212 088	0	0
Należności handlowe i pozostałe należności	6	8 661	5 946	3 694
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	23	162	107
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	86 168	11 031	123 191
		306 940	17 139	126 992
AKTYWA RAZEM		1 268 583	1 245 423	1 257 279
PASYWA	Nota	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	9	106 202	105 348	104 744
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		858 320	858 320	858 320
Kapitał zapasowy pozostały		14 740	24 543	24 543
Kapitał rezerwowany z emisji akcji oczekujących na rejestrację		170	0	0
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego		9 274	7 357	4 776
Niepodzielony wynik finansowy		(20 815)	(20 815)	4 198
Wynik finansowy bieżącego okresu		8 410	(9 804)	(25 015)
		976 301	964 949	971 566
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	10	8 317	61 408	57 825
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	55 374	142 828	106 344
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	21 904	39 327	42 536
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14,15	22 518	18 293	8 610
		108 113	261 856	215 315
Zobowiązania krótkoterminowe				
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	10	57 703	0	0
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	113 039	9 286	67 398
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11	11 643	7 755	0
Zobowiązania handlowe	13	461	20	173
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	14	1 323	1 557	2 827
		184 169	18 618	70 398
PASYWA RAZEM		1 268 583	1 245 423	1 257 279

II. SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Przychody ze sprzedaży		254	429	370
Przychody z tytułu dywidend		2 107	0	27 618
Zyski/straty ze sprzedaży udziałów	16	(565)	0	0
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych		(5 781)	(30 641)	(62 859)
Przychody z tytułu odsetek	18	36 151	37 669	24 096
Koszty z tytułu odsetek	19	(17 244)	(13 632)	(14 510)
Koszty osobowe	17	(575)	(611)	(563)
Pozostałe koszty operacyjne	17	(2 066)	(2 708)	(2 215)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	17	(3 022)	(3 656)	(3 906)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	2	3 669	6 962	(12 682)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		12 928	(6 188)	(44 651)
Pozostałe przychody finansowe	20	5 560	52	10 077
Pozostałe koszty finansowe	21	(3 889)	(2 595)	(3 830)
Strata (zysk) przed opodatkowaniem		14 599	(8 731)	(38 404)
Podatek dochodowy	15	(6 189)	(1 073)	13 389
Zysk (strata) netto		8 410	(9 804)	(25 015)
Suma dochodów całkowitych		8 410	(9 804)	(25 015)
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)				
Podstawowy za okres obrotowy		(0,08)	(0,09)	(0,24)
Rozwodniony za okres obrotowy		(0,08)	(0,09)	(0,24)

III. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2016	105 348	858 320	24 543	7 357	0	(20 815)	(9 804)	964 949
Emisja akcji	854	0	0	0	170	0	0	1 024
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	1 917	0	0	0	1 917
Podział zysku netto	0	0	(9 804)	0	0	0	9 804	0
Wynik okresu	0	0	0	0	0	0	8 410	8 410
Kapitał własny na dzień 31.12.2016	106 202	858 320	14 740	9 274	170	(20 815)	8 410	976 301
Kapitał własny na dzień 01.01.2015	104 744	858 320	24 543	4 776	0	4 198	(25 015)	971 566
Emisja akcji	604	0	0	0	0	0	0	604
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	2 581	0	0	25 015	27 596
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	(25 013)	(9 804)	(34 817)
Wynik okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny na dzień 31.12.2015	105 348	858 320	24 543	7 357	0	(20 815)	(9 804)	964 949
Kapitał własny na dzień 01.01.2014	74 559	669 809	0	1 734	217 185	4 196	24 543	992 026
Emisja akcji	30 185	188 511	0	0	(217 185)	0	0	1 511
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	3 042	0	0	0	3 042
Podział zysku netto	0	0	24 543	0	0	2	(24 543)	2
Wynik okresu	0	0	0	0	0	0	(25 015)	(25 015)
Kapitał własny na dzień 31.12.2014	104 744	858 320	24 543	4 776	0	4 198	(25 015)	971 566

IV. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	14 599	(8 731)	(38 404)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	269	2 543	1 088
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(24 070)	(24 861)	(10 435)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 150	(8 265)	43 923
Zmiana stanu należności	(2 715)	(2 252)	(663)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 351	(5 787)	(6 030)
Wycena programu akcji pracowniczych	2 941	2 581	3 906
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(32)	(9 752)	957
Zmiana stanu rezerw	(234)	0	(802)
Odpisy aktualizacyjne	(2 959)	30 641	4 000
Amortyzacja	5	(17)	0
Inne korekty	0	3 326	0
Korekty razem	(23 294)	(11 843)	35 944
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(8 695)	(20 574)	(2 460)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Spłata udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych	169 142	8 585	50 567
Odsetki otrzymane	17 339	824	3 855
Zbycie udziałów , zwrot dopłat	10 043	0	134
Wpływy z tytułu dywidendy	2 107	0	27 618
Nabycie udziałów	0	(5)	(46 855)
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(105 061)	(75 680)	(115 206)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	93 570	(66 276)	(79 887)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy z emisji akcji	0	0	131 795
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	3 803	0	0
Wpływ kredytów	0	5 200	0
Emisja dłużnych papierów wartościowych	14 980	46 115	108 886
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	(65 000)	(35 000)
Odsetki zapłacone	(12 157)	(11 501)	(11 815)
Spłaty otrzymanych pożyczek od podmiotów powiązanych	0	(124)	0
Spłaty kredytów	(16 364)	0	0
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(9 738)	(25 310)	193 866
D. Przepływy pieniężne netto razem	75 137	(112 160)	111 519
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	75 137	(112 160)	111 519
F. Środki pieniężne na początek okresu	11 031	123 191	11 672
G. Środki pieniężne na koniec okresu	86 168	11 031	123 191

V. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia jednostko- wego sprawozdania finansowego

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

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

Warszawa, dnia 17 marca 2017 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Kinga Nowakowska
Członek Zarządu

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejszym Zarząd CAPITAL PARK S.A. oświadcza, iż podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, oraz biegły rewident przeprowadzający badanie rocz-

nego jednostkowego sprawozdania finansowego CAPITAL PARK S.A., spełnili warunki do wydania bezstronnych i niezależnych: opinii i raportu z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami zawodowymi.

Warszawa, dnia 17 marca 2017 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Kinga Nowakowska
Członek Zarządu

VI. WPROWADZENIE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

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

2. CZAS TRWANIA

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

3. IDENTYFIKACJA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, składające się z:

- Sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2016 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 268 583 tys. PLN,
- Sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku, wykazującego zysk netto 8 410 tys. PLN,
- Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, wykazującego zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 11 352 tys. PLN,
- Sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 75 137 tys. PLN,
- Dodatkowych informacji i objaśnień.

4. OKRESY PREZENTOWANE

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku. Dane porównawcze jednostkowego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku dla sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku dla sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

5. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2015 r.:

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

Zarząd:

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

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku nastąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu:

- W dniu 29 stycznia 2016 roku Jerzy Kowalski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Capital Park S.A.
- W dniu 19 października 2016 roku Michał Kościak złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Capital Park S.A.
- W dniu 19 października 2016 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała w skład zarządu Spółki Kingę Nowakowską powierzając jej funkcję Członka Zarządu Capital Park S.A.

Rada Nadzorcza:

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

W okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

6. NOTOWANIA NA RYNKU REGULOWANYM

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

7. BIEGLI REWIDENCI

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

8. PRAWNICY

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

9. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

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

10. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Na dzień 31 grudnia 2016 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 106 201 813 PLN i dzielił się na 106 201 813 akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, w tym:

- 1) 100 000 akcji zwykłych Serii A na okaziciela, nieuprzywilejowanych, objętych za wkład pieniężny,
- 2) 71 693 301 akcji zwykłych Serii B na okaziciela, nieuprzywilejowanych, objętych za wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny
- 3) 20 955 314 akcji zwykłych Serii C na okaziciela, nieuprzywilejowanych, objętych za wkład pieniężny

- 4) 1 457 706 akcji zwykłych Serii D na okaziciela, nieuprzywilejowanych, objętych za wkład pieniężny
- 5) 9 230 252 akcji zwykłych Serii E na okaziciela, nieuprzywilejowanych, objętych za wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny
- 6) 2 765 240 akcji zwykłych Serii F imiennych, uprzywilejowanych co do praw głosu, objętych za wkład pieniężny.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% akcji lub głosów, byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,38%	76 869 836	70,55%
Jan Motz	2 805 943	2,64%	5 571 183	5,11%
Metlife	10 829 371	10,20%	10 829 371	9,94%
Pozostali	15 696 663	14,78%	15 696 663	14,40%
Razem	106 201 813	100,00%	108 967 053	100,00%

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% akcji lub głosów, byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,26%	76 869 836	70,44%
Jan Motz	2 805 943	2,64%	5 571 183	5,10%
Metlife	11 876 688	11,17%	11 876 688	10,88%
Pozostali	14 819 724	13,93%	14 819 724	13,58%
Razem	106 372 191	100,00%	109 137 431	100,00%

11. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku w skład Grupy Kapitałowej Capital Park S.A. wchodziły następujące jednostki zależne i współzależne:

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 Racławicka Sp. z o. o. ¹³	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 Spółka Akcyjna	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	16%
12	CP Property Sp. z o. o. „SPV1” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
13	CP Property Sp. z o. o. „SPV2” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
14	CP Property Sp. z o. o. „SPV3” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
15	CP Property Sp. z o. o. „SPV4” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
16	CP Property Sp. z o. o. „SPV5” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
17	CP Property Sp. z o. o. „SPV6” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
18	CP Property S.à r.l.	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
19	CP Property S.C SP ⁸	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
20	CP Property S.C SP 2 ⁸	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
21	CP Property S.C SP 3 ⁸	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
22	CP Property S.C SP 4 ⁸	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
23	CP Retail B. V.	Holandia	Działalność holdingowa	100%
24	CP Retail (“SPV1”) Sp. z o. o. ¹³	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%
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%

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
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. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
34	Marlene Investments Sp. z o. o. ¹⁴	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
35	Nerida Investments Sp. z o. o. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
36	Oberhausen Sp. z o. o. ¹⁶	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	53%
37	Orland Investments Sp. z o. o. ¹³	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	16%
40	Sagitta Investments Sp. z o. o. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
41	Sander Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
42	Silverado Investments Sp. z o.o. ¹¹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
43	Sporty Department Store Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Sprzedaż detaliczna	100%
44	Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. ⁹	Warszawa	Działalność deweloperska	50%
45	RM1 Sp. z o. o. ⁹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	50%
46	Vera Investments – Bis Sp. z o. o. ¹⁵	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
47	Roryd Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
48	SO SPV 106 Sp. z o.o. ¹⁰	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
49	SO SPV 50 Sp. z o.o. ¹⁶	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	60%
50	Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ¹²	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	100%

Objaśnienia:

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

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

³ Spółki zależne od CP Property SCSp, CP Property SCSp 2, CP Property SCSp 3, CP Property SCSp 4 oraz CP Property Sp. z o. o. (komplementariusz, posiada po 1% akcji spółek i 1% udziału w zyskach). Spółka posiada pośrednio 16% udziałów w kapitałach tych spółek, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania.

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 16% certyfikatów, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania podmiotem.

⁸ Spółki zależne od SO SPV 106 sp. z o.o.

⁹ Spółki zależne od Patron Wilanow S. a 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 16% udziałów w kapitale tej Spółki.

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

¹² Podmioty zależne od CP Retail B.V.

¹³ Spółki zależne od Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Grupa posiada pośrednio 100% udziałów w kapitale tej Spółki.

¹⁴ Podmiot zależny od Roryd Investments Sp. z o.o.

¹⁵ Podmiot zależny od CP S.A. i CP Management Sp. z o.o.

¹⁶ Podmiot współkontrolowany przez CP Retail B.V. Grupa posiada 50% udziałów w Oberhausen Sp. z o.o. oraz 60% w SO SPV 50 Sp. z o.o.

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

W dniu 27 grudnia 2016 r. REIA FIZ AN nabył 100% udziałów w SO SPV 106 Sp. z o.o. o kapitale zakładowym 5 tys. PLN, a następnie sprzedał tej spółce 100% udziałów w spółkach luksemburskich: CP Property SCSP, CP Property 2 SCSP, CP Property 3 SCSP, CP Property 4 SCSP.

Sprzedaż 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 była 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.

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 Marlene Investments Sp. z o.o.

Sprzedaż 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 była 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 było nabycie 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 postanowiły 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. przystąpił do spółki SO SPV 50 Sp. z o.o. poprzez nabycie nowoutworzonych udziałów. Na dzień bilansowy CP Retail BV posiada 60% udziałów w spółce SO SPV 50 Sp. z o.o.

Utworzenie REIA FIZ II

Uchwałą z dnia 30 listopada 2016 r. Capital Park S.A. podniósł o 41 617 tys. PLN kapitał zakładowy w swojej spółce zależnej CP Retail B.V z siedzibą w Holandii. Nowoutworzone udziały zostały pokryte aportem w postaci udziałów w spółkach: Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o., oraz Capital Park Raclawicka Sp. z o.o.

Następnie w dniu 14 grudnia 2016 r. CP Retail B.V. objęła 100% certyfikatów nowoutworzonego funduszu

REIA FIZ AN II w zamian za aport w postaci udziałów w spółkach Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Invest-

ments Sp. z o.o. , Orland Investments Sp. z o.o. , Saggitta Investments Sp. z o.o. , CP Retail („SPV1”) Sp. z o.o. , Capital Park Raclawicka Sp. z o.o.

12. WALUTA

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

13. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut.

Kurs EUR/PLN	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,4240	4,2615	4,2623
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,3757	4,1848	4,1893

14. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

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

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF),

w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE) na dzień 31 grudnia 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).

Zarząd Spółki oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania jednostkowego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnych i niezależnych opinii i raportu z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą Capital Park S.A. uchwałą z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

15. ZATWIERDZENIE JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji i podpisane w dniu 17 marca 2017 roku.

Warszawa, dnia 17 marca 2017 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Elżbieta Warszawska

Zastępca Głównej Księgowej

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

VII. INFORMACJA DODATKOWA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE), mających zastosowanie do sprawozdań finansowych rozpoczynających się po dniu 1 stycznia 2016 r. 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).

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wy-

jątkiem zobowiązań z tytułu kredytów, pożyczek i wymitowanych obligacji wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Opinia i raport z badania publikowany jest razem z niniejszym jednostkowym sprawozdaniem finansowym.

3. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Udziały w spółkach zależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych są ujmowane zgodnie z MSR 28 w cenie nabycia.

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

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

- istotną różnicę pomiędzy wartością tej inwestycji ujawnioną w księgach Spółki jako jednostki dominującej a wartością aktywów netto danej jednostki zależnej, która przypada Spółce jako jednostce dominującej;

- znacząco niższy zysk albo poniesiona strata, a w szczególności strata znacząco wyższa, albo znacząco niższe przepływy od tych zakładanych w budżecie.

W celu ustalenia wartości inwestycji w jednostkach zależnych, Spółka ustala przyszłą wartość strumienia pieniężnego, który będzie wygenerowany przez daną jednostkę zależną (zdolność dywidendowa). Wartość przyszłych strumieni pieniężnych obejmuje również wpływy ze sprzedaży udziałów danej jednostki zależnej, jeśli w zakładanym horyzoncie czasowym taka 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 zależną w części przypadającej Spółce jako jednostce dominującej porównuje się z wartością inwestycji ujawnioną w księgach.

W szczególnych przypadkach, gdy przyszłe przepływy pieniężne, które mają być wygenerowane przez jednostki zależne, będą miały wartość ujemną, Spółka, oprócz wartości odpisu aktualizującego w wysokości wartości księgowej danej inwestycji, ujmuje również zobowiązanie w wysokości odpowiadającej udziałowi w zysku lub stracie danej jednostki, która przewyższa wartość 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 zależnej, okaże się że przesłanki do ustalenia odpisu aktualizującego ustały, odpisy takie podlegają odwróceniu zyski wynikające z takiego odwrócenia ujmowane są jako pozostałe przychody finansowe.

Udziały w spółkach współkontrolowanych

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych są wyceniane zgodnie z MSR 27 metodą praw własności.

Na dzień nabycia udziały wyceniane są w równowartości udziału w kapitale własnym jednostki współkontrolowanej ustalonym na dzień nabycia albo dzień zarejestrowania udziałów z tytułu podwyższonego kapitału zakładowego lub zapasowego. Różnicę pomiędzy tak ustaloną wartością nabywanych udziałów a dokonanymi płatnościami za nabywane lub obejmowane udziały ujmuje się jako dodatnią (jeśli cena zapłacona jest wyższa niż nabywane udziały) albo ujemną (jeśli cena zapłacona jest niższa niż nabywane udziały) wartość firmy.

Ujemna wartość firmy odnoszona jest w wynik finansowy w momencie nabycia. Aktywa z tytułu dodatniej

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.

wartości firmy podlegają weryfikacji na każdy dzień bilansowy pod kątem utraty wartości.

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

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

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 bezpośrednio dające się przyporządkować koszty transakcyjne.

Wycena aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności w terminie późniejszym odbywa się według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o

ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Zbycie lub przeklasyfikowanie większej niż nieznaczącej kwoty aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności, w terminie innym niż blisko upływu terminu wymagalności, powoduje, iż Spółka przekwalifikowuje wszystkie inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności do inwestycji dostępnych do sprzedaży oraz

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 i innych całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano wyceny należności do wartości godziwej.

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

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

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

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

Należności handlowe

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

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

Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

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

- dla należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – odpis do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania;
- dla należności przeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne - według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty;
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty;
- ze względu na zasadę ostrożności naliczone odsetki z tytułu zwłoki w regulowaniu należności przez odbiorców są obejmowane odpisem aktualizującym w wysokości 100% kwoty naliczonej od razu w momencie naliczenia i ujęcia w księgach rachunkowych odsetek (odpis ujmowany jest w ciężar kosztów finansowych).

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

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

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

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

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

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

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

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

- czy istnieją wystarczające dodatnie różnice przejściowe, na które utworzono rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, lub

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

- czy osiągnięcie dochodu na poziomie pozwalającym na potrącenie ujemnych różnic przejściowych oraz odliczenie strat i ulg podatkowych jest prawdopodobne (przy czym osiągnięcie wystarczającego dochodu uznaje się za prawdopodobne, gdy wynika to z planów finansowych na lata następne).

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

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

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

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

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

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

dochodowego dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem (funduszem) własnym odnosi się również na kapitał (fundusz) własny, a nie na wynik finansowy.

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów

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

- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową;
- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową;
- 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

Kapitały

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

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

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

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują:

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują:

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

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

Płatności w formie akcji – Program motywacyjny

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

Kwota obciążająca koszty jest korygowana w celu odzwierciedlenia aktualnej liczby przyznaczonych opcji, dla których warunki świadczenia pracy oraz warunki nierynkowe nabywania uprawnień są spełnione. W przypadku płatności w formie akcji z warunkami innymi niż warunki nabywania uprawnień, wartość godziwa nagród przyznawanych w płatnościach w formie akcji jest określana

w taki sposób, aby odzwierciedlić te warunki natomiast nie jest dokonywana aktualizacja tej wyceny jeżeli występują różnice pomiędzy oczekiwanymi a aktualnymi wynikami.

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

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

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

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

Pochodne instrumenty finansowe

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

Rezerwy

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

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

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

Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

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

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

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

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.

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 nieodrzeczny 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 obo-

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania i rezerwy

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

Zobowiązania krótkoterminowe, w tym krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń oraz zobowiązania publiczno-prawne są wyceniane na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty. Kwota wymagająca zapłaty oznacza obowiązek naliczenia odsetek, np. z tytułu zaległej zapłaty przypadających do zapłaty na dzień bilansowy. Na dzień powstania zobowiązania te ujmuje się według wartości nominalnej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu.

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

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

wiązku 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.

Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

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

Do podstawowych przychodów z działalności operacyjnej Spółka zalicza:

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

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

Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Do podstawowych kosztów działalności operacyjnej Spółka zalicza:

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

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

Przychody i koszty finansowe

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

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

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

Podatki dochodowe – podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych lub podlegających zwrotowi od organów podatkowych.

Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

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

Spółka prezentuje przepływy pieniężne w podziale na:

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

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

Działalność operacyjna

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

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

Działalność inwestycyjna

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

- wpływy i wypływy związane z przejęciem lub sprzedażą jednostek zależnych lub ich części,
- wpływy i wydatki z tytułu zaciągniętych i spłaconych kredytów, pożyczek, wyemitowanych obligacji i innych papierów wartościowych
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty w jednostce zależnej, która została przejęta lub sprzedana,
- wpływy i 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 Spółki, których celem jest możliwość oszacowania

roszczeń przyszłych przepływów pieniężnych podmiotów dostarczających Spółce kapitał. Są to w szczególności takie pozycje jak:

- wpływy z tytułu emisji akcji lub innych instrumentów finansowych

- środki pieniężne zapłacone akcjonariuszom z tytułu ich udziału w zysku i kapitale własnym
- wypływy z tytułu zapłaconych rat leasingowych.

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

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

Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

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

Utrata wartości udziałów w spółkach zależnych

Nie rzadziej niż na każdy dzień bilansowy Zarząd dokonuje weryfikacji wartości udziałów pod kątem utraty ich wartości, biorąc pod uwagę przyszłą wartość strumienia pieniężnego, który zostanie wygenerowany przez daną jednostkę zależną.

Aktywa i rezerwa z tytułu podatku odroczonego

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

1. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Sporządzając jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2016 jednostka dominująca stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2015, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku. W 2016 roku jednostka dominująca przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia

2016r. Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016:

Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych)

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych doprecyzowano, że metoda amortyzacja powinna odzwierciedlać tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. W zmianie do MSR 16 dodano jednak, iż metoda oparta na przychodach (odpisy amortyzacyjne dokonywane proporcjonalnie do przychodów generowanych przez jednostkę z

tytułu działalności, w której wykorzystywane są określone składniki aktywów trwałych) nie jest właściwa. RMSR wskazała, że wpływ na wysokość przychodów ma szereg innych czynników, w tym takich jak np. inflacja, która nie ma absolutnie nic wspólnego ze sposobem konsumowania korzyści ekonomicznych ze składników rzeczowych aktywów trwałych.

W odniesieniu do składników aktywów niematerialnych (czyli w ramach poprawki do MSR 38) uznano jednak, że w pewnych okolicznościach można uznać, iż zastosowanie metody amortyzacji opartej na przychodach będzie właściwe. Sytuacja taka wystąpi, jeżeli jednostka wykaże, że istnieje ścisły związek między przychodami a konsumpcją korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów niematerialnych oraz dany składnik aktywów niematerialnych jest wyrażony jako prawo do uzyskania określonej kwoty przychodów (kiedy jednostka osiągnie określoną kwotę przychodów dany składnik aktywów niematerialnych wygaśnie) – przykład może stanowić prawo do wydobywania złota ze złoża, aż osiągnięty zostanie określony przychód.

Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach

Poprawka wprowadza dodatkowe wytyczne dla transakcji nabycia (przejęcia) udziałów we wspólnym działaniu, które stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją MSSF 3.

MSSF 11 wskazuje zatem obecnie, że w takiej sytuacji jednostka powinna, w zakresie wynikającym ze swojego udziału we wspólnym działaniu, zastosować zasady wynikające z MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć (jak również inne MSSF niestojące w sprzeczności z wytycznymi MSSF 11) oraz ujawnić informacje, które są wymagane w odniesieniu do połączeń. W części B standardu przedstawiono bardziej szczegółowe wskazówki dotyczące sposobu ujęcia m.in. wartości firmy, testów na utratę wartości

Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych : Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji

Zmiany mają na celu zachęcenie jednostek do zastosowania profesjonalnego osądu w celu określenia, jakie informacje podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym jednostki oraz gdzie i w jakiej kolejności zaprezentować ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

Zmiany do MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe : Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Zmiany dotyczą zastosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Mają na celu przywrócenie tej metody jako dodatkowej opcji rozliczania inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych.

Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach : Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyjątku od konsolidacji

Zmiany dotyczą jednostek inwestycyjnych: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji. Wprowadzają także wyjaśnienia w odniesieniu do rozliczania jednostek inwestycyjnych.

Poprawki do MSSF (2012-2014) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF

MSSF 5 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana – zmiany w metodach zbycia.

Wprowadzenie specjalnych wytycznych dotyczących przypadku reklasyfikacji składnika aktywów (lub grupy aktywów przeznaczonych do zbycia) z przeznaczonych do sprzedaży na przeznaczone do dystrybucji (lub odwrotnie), lub w przypadku zaniechania ich klasyfikacji jako przeznaczonych do dystrybucji. Tego typu reklasyfikacja nie będzie stanowiła zmiany planu sprzedaży lub dystrybucji, wobec czego dotychczasowe wymogi dotyczącej klasyfikacji, prezentacji i wyceny nie ulegną zmianie. Aktywa, które przestały spełniać kryterium przeznaczonych do dystrybucji (i nie spełniają kryteriów przeznaczonych do sprzedaży) należy traktować tak samo, jak aktywa, które przestały kwalifikować się jako przeznaczone do sprzedaży. Proponuje się, by poprawki miały zastosowanie prospektywne.

MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia – obsługa kontraktów; zastosowanie zmian do MSSF 7 przy kompensacie danych ujawnianych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych.

Dodanie wytycznych precyzujących, czy dany kontrakt usługowy stanowi kontynuację zaangażowania w przekazywany składnik aktywów dla celów ujawnienia informacji wymaganych w odniesieniu do przekazywanych składników aktywów. Paragraf 42C(c) MSSF 7 stanowi, że przekazanie umów zgodnie z kontraktem usługowym nie oznacza samo w sobie ciągłości zaangażowania związanej z obowiązkiem ujawniania informacji o ich przekazaniu. W praktyce jednak większość kontraktów usługowych zawiera dodatkowe klauzule, skutkujące utrzymaniem ciągłości zaangażowania w dany składnik aktywów, np. jeżeli kwota i/lub termin wypłaty opłat za usługi zależy od kwoty i/lub terminu otrzymania wpływów pieniężnych. Proponowane poprawki przyczyniłyby się do wyjaśnienia tej kwestii.

Proponowane poprawki do MSSF 7 eliminują wątpliwości dotyczące uwzględniania wymogów ujawniania kompensaty aktywów i zobowiązań finansowych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych. Proponuje się sprecyzowanie, że ujawnienia dotyczące

kompensaty nie są wymagane w stosunku do wszystkich okresów śródrocznych.

MSR 19 Świadczenia pracownicze – stopa dyskonta: emisje na rynkach regionalnych.

Doprecyzowano, że wysoko oceniane obligacje przedsiębiorstw wykorzystywane do szacowania stopy dyskonta świadczeń po okresie zatrudnienia powinny być emitowane w tej samej walucie, co te zobowiązania. Proponowane poprawki umożliwią ocenę wielkości rynku takich obligacji na poziomie waluty. Propozycje obowiązywałyby retrospektywnie.

MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa – ujawnianie informacji „w innym miejscu śródrocznego raportu finansowego”.

Proponuje się wyjaśnienie, czy informacje wymagane w MSR 34 przedstawione są w ramach śródrocznego raportu finansowego, ale poza śródrocznym sprawozdaniem finansowym. Zgodnie z propozycją, informacje takie musiałyby być włączone do sprawozdania śródrocznego przez odniesienie do innej części raportu śródrocznego dostępnego dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe.

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

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku:

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

Nowy standard zastępuje wytyczne zawarte w MSR 39 Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena, na temat klasyfikacji oraz wyceny aktywów finansowych. Standard eliminuje istniejące w MSR 39 kategorie utrzymywane do terminu wymagalności, dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. W momencie początkowego ujęcia aktywa finansowe będą klasyfikowane do jednej z dwóch kategorii:

- aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu; lub
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie

aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem sytuacji, gdy inwestycja w instrument finansowy nie jest przeznaczona do obrotu. MSSF 9 daje możliwość decyzji o wycenie takich instrumentów finansowych, w momencie ich początkowego ujęcia, w wartości godziwej przez inne całkowite dochody. Decyzja taka jest nieodwracalna. Wyboru takiego można dokonać dla każdego instrumentu osobno. Wartości ujęte w innych całkowitych dochodach nie mogą w późniejszych okresach zostać przekwalifikowane do rachunku zysków i strat.

MSSF 9 wprowadzono nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących tj. model oczekiwanych strat kredytowych. Istotny jest także wprowadzony przez MSSF 9 wymóg ujawniania w pozostałych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity model pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki winno być czytane łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym zatwierdzonym do publikacji przez Zarząd jednostki dominującej i opublikowanym tego samego dnia co jednostkowe sprawozdanie finansowe, celem uzyskania pełnej informacji o sytuacji majątkowej i finansowej grupy na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz wyniku finansowego za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską. [odpowiednio zmodyfikować jeśli twierdzenie nieprawdziwe.]

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

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

MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania

leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmiennione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonej – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Interpretacja wyjaśnia ujęcie księgowe transakcji uwzględniających otrzymanie lub zapłatę zaliczki w walucie obcej. Interpretacja dotyczy transakcji w walucie obcej, wówczas, gdy jednostka ujmuje niepieniężne aktywo lub zobowiązanie wynikające z otrzymania lub zapłaty zaliczki w walucie obcej, zanim jednostka ujmuje odnośne aktywo, koszt lub przychód.

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

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

Poprawki do MSSF (2014-2016) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku/po 1 stycznia 2018 roku.**Zmiana MSR 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy**

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

Ujawniania pewnych danych porównawczych dotyczących instrumentów finansowych, wymaganych wskutek wprowadzenia poprawek do MSSF 7

Przedstawienie danych porównawczych do ujawnień wymaganych do MSR 19, dotyczących wrażliwości zobowiązań z tytułu zdefiniowanych świadczeń na założenia aktuarialne

Retrospektywnego zastosowania wymogów dotyczących jednostek inwestycyjnych, zawartych w MSSF 10, MSSF 12 i MSR 27.

Zmiana MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach

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

Zmiany MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

W poprawce doprecyzowano, że decyzja dotycząca wyceny inwestycji w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej przez wynik finansowy (a nie metoda praw własności), którą mogą

podjąć organizacje typu venture capital lub inne kwalifikujące się jednostki (np. fundusze wzajemne, fundusze powiernicze) podejmowana jest indywidualnie dla każdej inwestycji w chwili jej początkowego ujęcia. Poprawka dotyczy także możliwości wyboru metody wyceny jednostki inwestycyjnej, będącej podmiotem stowarzyszonym lub wspólnym przedsięwzięciem jednostki niebędącej jednostką inwestycyjną – może ona zachować wycenę w wartości godziwej wykorzystywaną przez ten podmiot, stosując jednocześnie metodę praw własności.

Zarząd Capital Park S.A. jest w trakcie szacowania wpływu wyżej wymienionych zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

VIII. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – W CENIE NABYCIA	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
udziały lub akcje	689 593	715 161	753 392
odpisy aktualizujące wartość udziałów	(71 285)	(82 844)	(52 204)
	618 308	632 317	701 188

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
CP Retail B. V.	332 439	290 823	290 823
CP Development S. à r. l.	96 344	96 345	134 574
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	60 837	81 128	81 128
CP Management Sp. z o. o.	30 193	42 735	42 735
Hazel Investments Sp. z o. o.	31 244	31 244	31 244
Roryd Investments Sp. z o. o.	24 295	0	0
Marlene Investments Sp. z o. o.	0	27 776	27 776
Diamante Investments Sp. z o. o.	9 743	22 597	22 597
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	20 873	20 872	20 873
Aspire Investments Sp. z o. o.	3 977	3 977	3 976
Emir 30 Sp. z o. o.	3 046	3 046	3 046
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	2 686	14 685	14 685
Sander Investments Sp. z o. o.	1 576	6 678	6 677
CP Invest S.A.	1 050	1 050	1 050
CP Retail ("SPV 2") Sp. z o.o.	5	5	5
Orland Investments Sp. z o. o. ¹	0	19 983	19 983
Capital Park Racławicka Sp. z o. o. ¹	0	18 372	18 372
Marcel Investments Sp. z o. o. ¹	0	15 286	15 286
Sapia Investments Sp. z o. o. ²	0	5 322	5 322
Sagitta Investments Sp. z o. o. ¹	0	3 400	3 400
Nerida Investments Sp. z o. o. ¹	0	117	117
Alferno Investments Sp. z o.o.	0	5 003	5 003
Zoe Investments Sp. z o. o.	0	4 720	4 720
Razem	618 308	715 161	735 392

¹ jednostki wniesione do CP Retail B.V.

² jednostki zbyte

Odpisy aktualizujące wartość udziałów

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – ODPISY AKTUALIZUJĄCE	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	(20 291)	(30 061)	(30 061)
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	(11 999)	(11 999)	(6 989)
Alferno Investments Sp. z o. o.	(5 003)	(5 003)	(5 003)
CP Management Sp. z o. o.	(12 542)	(9 747)	(4 386)
Marlene Investments Sp. z o. o.	0	(3 652)	(2 086)
Roryd Investments Sp.z o.o.	(3 494)	0	0
Sander Investments Sp. z o. o.	(5 102)	(4 872)	(1 879)
Diamante Investments Sp. z o. o.	(12 854)	(12 562)	0
Orland Investments Sp. z o. o.	0	(3 148)	0
Zoe Investments Sp. z o. o.	0	(1 800)	(1 800)
Razem	(71 285)	(82 844)	(52 204)

W wyniku przeprowadzonych na dzień 31 grudnia 2016 r. testów na utratę wartości w spółkach zależnych:

- utworzono odpisy na kwotę 6 811 tyś. PLN,
- rozwiązano odpisy na kwotę 9 770 tyś. PLN.

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

NOTA 2. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE

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

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

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE PATRON WILANÓW	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014*
Wartość udziałów w cenie nabycia	6 637	6 637	6 637
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(6 637)	(6 637)	(6 637)
Udzielone pożyczki długoterminowe	32 375	30 189	28 780
Udział w stratach/zyskach	(6 051)	(9 720)	(16 682)
Razem	26 324	20 469	12 098

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

	Grupa Patron Wilanów		
Podstawowe dane finansowe	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa jednostek	82 312	81 738	79 600
Zobowiązania jednostek	102 137	98 832	99 415
Kapitał własny jednostek	(19 825)	(9 787)	(19 815)
Wynik jednostek za okres sprawozdawczy	(935)	10 879	(17 601)
Udzielone pożyczki	32 375	30 189	24 780

NOTA 3. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Na dzień 31 grudnia 2016 r. pozostałe aktywa finansowe obejmowały pożyczki udzielone jednostkom pośrednio współkontrolowanym Oberhausen Sp. z o.o. oraz SO SPV 50 Sp. z o.o.

Oprocentowanie pożyczek wynosi 8% lub WIBOR 3M powiększony o marżę w wysokości 5,55%.

WARTOŚĆ UDZIELONYCH POŻYCZEK JEDNOSTKOM WSPÓŁKONTROLOWANYM	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.12.2016	31.12.2015
Oberhausen Sp. z o.o.	8%	2018-12-31	6 211	5 682
SO SPV 50 Sp. z o.o.	WIBOR 3M + 5,05%	2018-12-31	6 456	0
Razem			12 667	5 682

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

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Dakota Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 6M + marża	2032	107 696	172 674	116 347
Hazel Investments Sp. z o. o.	6% - 8% WIBOR 6M + marża	2018	83 620	114 548	102 787
CP Retail B. V.	8%	2018	31 567	2 164	0
CP Development S. à r. l.	8% WIBOR 6M + marża	2018 - 2020	23 707	128 725	116 081
ArtN Sp. z o.o.	6,5% - 8%	2018 - 2019	10 095	40 772	0
Diamante Investments Sp. z o. o.	8%	2020	8 961	8 483	6 852
Alferno Investments Sp. z o.o.	8%	2018 - 2020	7 978	9 105	414
Aspire Investments Sp. z o. o.	8%	2018	2 171	27 230	26 417
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	8%	2018	491	5 316	3 595
Marlene Investments Sp. z o. o.	8%	2018	53	1 364	1 031
CP Retail ("SPV1") Sp. z o.o.			0	14 555	7 163
Orland Investments Sp. z o.o.			0	2 532	4 400
Sagitta Investments Sp. z o. o.			0	2 473	0
Vera Investments-bis Sp. z o.o.			0	4 512	6 579
Capital Park Kraków Sp. z o. o.			0	1 456	1 207
Sapia Investments Sp. z o. o.			0	1 330	982
Pozostałe	8%	2018 - 2024	387	3 161	2 372
Razem			276 726	540 400	396 228

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
CP Development S. à r. l.	8% WIBOR 6M + marża	2017	113 086	0	0
Hazel Investments Sp. z o. o.	6% - 8% WIBOR 6M + marża	2017	44 580	0	0
ArtN Sp. z o.o.	6,5% - 8%	2017	39 944	0	0
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	8%	2017	12 922	0	0
Marlene Investments Sp. z o. o.	8%	2017	1 455	0	0
DT - SPV 12 Sp. z o. o.	8%	2017	56	0	0
CP Retail ("SPV2") Sp. z o.o.	8%	2017	34	0	0
Capital Park Opole Sp. z o. o.	8%	2017	11	0	0
Razem			212 088	0	0

Żadna z udzielonych pożyczek nie jest przeterminowana, ani nie nastąpiła utrata jej wartości. Oprocentowanie pożyczek wynosi od 6% do 8% lub WIBOR 3M/6M powiększony o marżę wahającą się w przedziale od 5,55%

do 5,75%. Terminy spłat przypadają w latach 2017-2032. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

NOTA 5. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	27 416	29 380	20 770
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	190	19	3
Razem	27 606	29 399	20 773

NOTA 6. NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Należności handlowe	462	353	14
Należności publiczno-prawne	702	306	308
Pozostałe należności	7 497	5 287	3 372
Razem	8 661	5 946	3 694

Na dzień 31 grudnia 2016 r. należności handlowe dotyczą w całości należności handlowych od jednostek powiązanych.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. pozostałe należności obejmowały głównie należności od jednostek powiązanych z tytułu wynagrodzenia za udzielone poręczenia spłaty kredytów w łącznej kwocie 7 497 tys. PLN.

Należności handlowe - struktura przeterminowania na dzień 31.12.2016

	Razem	Nie przeterminowane		Przeterminowanie w dniach		
		< 90 dni		91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	462	104	1	357	0	0
Należności handlowe	462	104	1	357	0	0

Należności handlowe - struktura przeterminowania na dzień 31.12.2015

	Razem	Nie przeterminowane		Przeterminowanie w dniach		
		< 90 dni		91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	353	29	273	51	0	0
Należności handlowe	353	29	273	51	0	0

Należności handlowe - struktura przeterminowania na dzień 31.12.2014

	Razem	Nie przeterminowane		Przeterminowanie w dniach		
		< 90 dni		91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	14	12	2	0	0	0
Należności handlowe	14	12	2	0	0	0

NOTA 7. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Na dzień 31 grudnia 2016 r. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 23 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2015 r. – 162 tys. PLN, a na dzień 31 grudnia 2014 r. – 201 tys. PLN) obejmowały koszty Spółki rozliczane w

czasie, głównie są to koszty dotyczące polisy ubezpieczeniowej – 8 tys. PLN oraz koszty projektów zawieszonych w czasie.

NOTA 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Getin Bank	1 897	1 608	1 327
Bank Pekao SA	21 867	205	488
PKO BP SA	202	223	112
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	23 966	2 036	1 927
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	62 200	8 993	121 200
Naliczone odsetki od lokat krótkoterminowych o okresie realizacji do 3 m-cy	2	2	64
Inne środki pieniężne:	62 202	8 995	121 264
Razem	86 168	11 031	123 191

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Spółka posiada środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 1 586 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosiły 1 278 tys. PLN.

NOTA 9. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień 31 grudnia 2016 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	2015-03-03
Seria E, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	2014-02-14
Seria F, akcje zwykłe imienne, uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	2013-12-05
Razem	106 201 813		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 31 grudnia 2016 r., 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%
Marcin Juszczak	728 853	0,69%	728 853	0,67%
Pozostali	25 797 181	24,29%	25 797 181	23,68%
Razem	106 201 813	100,00%	108 967 053	100,00%

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

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	2010-12-17
Seria B, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	2011-10-13
Seria C, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	2014-02-14
Seria D, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	1 628 084	1,0	1 628 084	wkład pieniężny	2015-03-03
Seria E, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	2014-02-14
Seria F, akcje zwykłe imienne, uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	2013-12-05
Razem	106 372 191		106 372 191		

W dniu 31 maja 2016 r. Marcin Juszczyk i Michał Kościłacz skorzystali ze swoich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych i nabyli, każdy z nich, po 426 841 akcji serii D, po cenie nominalnej 1 PLN za akcję.

2 września 2016 r. akcje serii D zostały zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy. W konsekwencji, kapitał zakładowy Spółki wzrósł z kwoty 105 348 131 PLN do kwoty 106 201 813, w drodze emisji 853 682 akcji zwykłych na okaziciela serii D, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez wykonywanie praw z 853 683 warrantów subskrypcyjnych serii B.

W dniu 29 września 2016 r. Marcin Juszczyk i Michał Kościłacz skorzystali ze swoich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych i nabyli, każdy z nich, po 85 189 akcji serii D, po cenie nominalnej 1 PLN za akcję.

26 stycznia 2017 r. akcje serii D zostały zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy. W konsekwencji, kapitał zakładowy Spółki wzrósł z kwoty 106 201 813 PLN do kwoty 106 372 191, w drodze emisji 170 378 akcji zwykłych na okaziciela serii D, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez wykonywanie praw z 170 378 warrantów subskrypcyjnych serii C.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,26%	76 869 836	70,43%
Jan Motz	2 805 943	2,64%	5 571 183	5,10%
Marcin Juszczyk	814 042	0,77%	814 042	0,75%
Pozostali	25 882 370	24,33%	25 882 370	23,72%
Razem	106 372 191	100,00%	109 137 431	100,00%

NOTA 10. POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH**DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH**

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie	Termin spłaty	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	8%	2018	4 010	56 997	53 515
Capital Park Kraków Sp. z o.o.	8%	2019	2 814	0	0
Emir 30 Sp. z o.o.	8%	2018	159	0	0
Elena Investments Sp. z o.o.	8%	2019	674	0	0
Sander Investments Sp. z o.o.	8%	2019	660	0	0
Silverado Investments Sp. z o.o.			0	2 501	2 263
CP Management Sp. z o. o.			0	1 910	1 910
Zoe Investments Sp. z o.o.			0	0	137
Razem			8 317	61 408	57 825

KRÓTKOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie	Termin spłaty	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	8%	2017	53 124	0	0
Silverado Investments Sp. z o.o.	8%	2017	2 669	0	0
CP Management Sp. z .o.o.	8%	2017	1 910	0	0
Razem			57 703	0	0

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

latach 2017-2019. Udzielone pożyczki nie zostały w żaden sposób zabezpieczone.

NOTA 11. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW

KREDYTY BANKOWE	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Kredyt bankowy - Getin Noble Bank	33 547	42 101	42 536
Kredyt bankowy - PKO BP	0	4 982	0
Razem	33 547	47 082	42 536
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytu	21 904	39 327	42 536
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytu	11 643	7 755	0

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

W dniu 30 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. spłaciła kapitał w kwocie 2,5 mln EUR. Na dzień 31 grudnia 2016 r. zadłużenie z tytułu umowy kredytowej z Getin Noble Bank wynosi 7,5 mln EUR.

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 wykrywanej 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.

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Zobowiązania poniżej roku	0	7 755	0
Płatne od 1 roku do 3 lat	33 547	39 327	42 536
Płatne od 3 do 5 lat	0	0	0
Płatne powyżej 5 lat	0	0	0
Razem	33 547	47 082	42 536

NOTA 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Spółka wycenia obligacje wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR 39), co oznacza, że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych

związanych z jego realizacją z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej. Na żadnej z wyemitowanych serii obligacji nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

Obligacje serii B notowane na rynku Catalist

W dniu 12 czerwca 2014 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 350 tys. sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii B o łącznej wartości nominalnej 35 mln PLN z terminem wykupu przypadającym na 12 czerwca 2017 r. Wartość nominalna banknotu wynosi 100 PLN i jest opatrzona oprocentowaniem WIBOR 6M

plus marża w wysokości 5,5%, płatnym w 6-miesięcznych okresach odsetkowych. Wpływy z emisji Spółka przeznaczyła na zrefinansowanie w drodze przedterminowego wykupu części obligacji serii A, co miało miejsce 9 lipca 2014 r.

Obligacje serii C notowane na rynku Catalist

W dniu 23 września 2014 r. Capital Park S.A. wyemitowała 200 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 20 000 tys. PLN z terminem wy-

kupu przypadającym 23 września 2017 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę 5,3 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania budowy projektu Eurocentrum II Faza (budynek Delta).

Obligacje serii D notowane na rynku Catalist

W dniu 23 grudnia 2014r. Capital Park S.A. wyemitowała 538 855 sztuk obligacji Serii D o łącznej wartości 53 886 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 23 grudnia 2017 r. Wartość nominalna jednej obligacji

wyniosła 100 PLN a oprocentowanie WIBOR 3M powiększony o marżę 4,3 % i jest wypłacane w cyklach 3-miesięcznych. Celem emisji było sfinansowanie przedterminowego wykupu obligacji serii A, co miało miejsce w styczniu 2015 r.

Obligacje serii E notowane na rynku Catalist

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

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

Obligacje serii F notowane na rynku Catalyst

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

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

Obligacje serii G notowane na rynku Catalyst

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

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

Obligacje serii H notowane na rynku Catalyst

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

4,8 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było pozyskanie finansowania projektu Neptun House w Gdańsku oraz Centrum handlowego ETC w Swarzędzu.

Dnia 3 czerwca 2016 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 58 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 5 800 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 15 kwietnia 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,8

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

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

Obligacje notowane na rynku Catalyst	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	Kwota nominalna	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii A	0	0	64 374	0	6M WIBOR + 5%	splacone
Obligacje serii B	34 849	34 490	34 446	35 000	6M WIBOR + 5,5%	czerwiec 2017
Obligacje serii C	19 787	19 523	19 405	20 000	6M WIBOR + 5,3%	wrzesień 2017
Obligacje serii D	53 345	52 816	52 493	53 886	3M WIBOR + 4,3%	grudzień 2017
Obligacje serii E	10 989	10 894	0	11 115	3M WIBOR + 4,3%	marzec 2018
Obligacje serii F	32 302	31 793	0	33 115	3M WIBOR + 4,3%	czerwiec 2018
Obligacje serii G	1 847	1 827	0	1 884	3M WIBOR + 4,3%	sierpień 2018
Obligacje serii H	14 317	0	0	15 000	3M WIBOR + 4,8%	kwiecień 2019
Odsetki naliczone	977	771	3 024	0	---	2017
Razem	168 413	152 114	173 742	170 000		
Obligacje długoterminowe	55 374	142 828	106 344			
Obligacje krótkoterminowe	113 039	9 286	67 398			

NOTA 13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Wobec jednostek powiązanych	409	18	172
Wobec jednostek pozostałych	52	2	1
Razem	461	20	173

Zobowiązania handlowe - struktura przeterminowania:

31.12.2016	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	409	60	8	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	52	389	15	5	(16)	0
	461	449	23	5	(16)	0

31.12.2015	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	18	17	1	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	2	2	0	0	0	0
	20	19	1	0	0	0

31.12.2014	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	172	169	2	1	0	0
Wobec jednostek pozostałych	1	0	1	0	0	0
	173	169	3	1	0	0

NOTA 14. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	22 518	18 293	8 610
Pozostałe rezerwy	425	1 022	2 508
Zobowiązania z tytułu poręczeń	549	412	244
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	80	105	62
Zobowiązania publicznoprawne	268	18	13
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1	0	0
	23 841	19 850	11 437
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	22 518	18 293	8 610
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	1 323	1 557	2 827

Pozostałe rezerwy na 31.12.2016 r. obejmują głównie rezerwy na premie dla członków zarządu w kwocie 425

tys. PLN, odpowiednio na 31.12.2015 r. rezerwy na premie dla członków zarządu wynosiły 951 tys. PLN.

NOTA 15. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
STRATA/ ZYSK BRUTTO	14 599	(8 731)	(38 404)
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	22 741	38 495	84 435
Odsetki naliczone	6 440	3 875	3 467
Ujemne różnice kursowe	1 375	0	1 052
Niepodatkowa wartość sprzedanych udziałów	19 643	0	0
Rezerwy na koszty	505	1 127	1 113
Inne	0	272	220
Wycena programu motywacyjnego	1 389	2 580	3 042
Odpisy aktualizujące wartość udziałów, pożyczek	(6 611)	30 641	62 859
Udział w zysku jednostek współkontrolowanych	0	0	12 682
Koszty zwiększające koszty uzyskania przychodów	(1 127)	(1 449)	(3 401)
Koszty dot. planowanej emisji akcji	0	0	0
Rozwiązane rezerwy na koszty	(1 127)	(509)	(234)
Koszty emisji obligacji	0	(940)	(3 167)
Przychody niepodlegające opodatkowaniu	(26 721)	(44 769)	(48 135)
Odsetki naliczone od pożyczek udzielonych	(23 572)	(36 799)	(18 666)
Udział w stracie jednostek współkontrolowanych	(3 669)	6 962	0
Wycena kredytów i obligacji wg zamortyzowanego kosztu	960	(970)	0
Dodatnie różnice kursowe	(440)	(38)	0
Dywidendy	0	0	(27 618)
Inne	0	0	(1 851)
Dochód do opodatkowania	9 492	(16 454)	(5 505)
Wykorzystanie stat z lat ubiegłych	9 492	0	0
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Bieżący podatek dochodowy	0	0	0
Odroczony podatek dochodowy	(6 189)	(1 073)	13 389
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	(6 189)	(1 073)	13 389
Podatek dochodowy wykazany w Rachunku Zysków i Strat	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Zysk przed opodatkowaniem	(14 599)	(8 731)	(38 404)
Podatek dochodowy	(6 189)	(1 073)	13 389
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	42,39%	12,29%	34,86%
Straty podatkowe z lat ubiegłych możliwe do odliczenia	Ogółem	Do wykorzystania w latach:	
2013 r.	22 673	2017-2018	
2014 r.	5 505	2017-2019	
2015 r.	16 454	2017-2020	
Razem	44 632	-	

Aktywa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2016	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2015
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	8 480	0	0	1 804	10 284
Niezapłacone odsetki	2 627	747	0	0	1 880
Ujemne różnice kursowe z wyceny	258	258	0	0	0
Odpis aktualizujący wartość udziałów	15 955	0	1 047	0	17 002
Pozostałe	96	96	214	0	214
Razem	27 416	1 101	1 261	1 804	29 380
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2016	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2015
Nieotrzymane odsetki	22 395	4 105	0	0	18 290
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	123	120	0	0	3
Pozostałe	0	0	0	0	0
Razem	22 518	4 225	0	0	18 293

Aktywa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2015	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2014
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	10 284	2 908	0	0	7 376
Niezapłacone odsetki	1 880	162	0	0	1 718
Ujemne różnice kursowe z wyceny	0	0	0	(8)	8
Odpis aktualizujący wartość udziałów	17 002	5 822	0	0	11 180
Pozostałe	214	214	0	(488)	488
Razem	29 380	9 106	0	(496)	20 770

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2015	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2014
Nieotrzymane odsetki	18 290	9 693	0	0	8 597
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	3	3	0	0	0
Pozostałe	0	0	0	(13)	13
Razem	18 293	9 696	0	(13)	8 610

NOTA 16. ZYSKI/STRATY ZE SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW

ZYSKI/STRATY ZE SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Przychody ze sprzedaży udziałów, w tym:	10 046	0	0
Sapia Investments Sp. z o.o.	1 351	0	0
Sapia Investments Sp. z o.o. Sp. kom.	4 564	0	0
Zoe Investments Sp. z o. o.	4 131	0	0
Koszt własny sprzedanych udziałów, w tym:	(10 611)	0	0
Sapia Investments Sp. z o.o.	(5 573)	0	0
Sapia Investments Sp. z o.o. Sp. kom.	(1 100)	0	0
Zoe Investments Sp. z o. o.	(3 938)	0	0
Razem	(565)	0	0

NOTA 17. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM

KOSZTY OPERACYJNE PREZENTOWANE W WERSJI PORÓWNAWCZEJ	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Amortyzacja	5	4	0
Zużycie materiałów i energii	131	5	66
Usługi obce	1 552	1 735	1 738
Podatki i opłaty	72	400	196
Świadczenia pracownicze	575	611	563
Wycena programu motywacyjnego	3 022	3 656	3 906
Pozostałe koszty	280	564	161
Razem	5 637	6 975	6 630

NOTA 18. PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Odsetki od udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych	36 002	36 803	21 857
Odsetki od lokat i depozytów	149	866	2 239
Razem	36 151	37 669	24 096

* Zmiana prezentacji: w 2014 r. przychody z tytułu odsetek prezentowane były w działalności finansowej

NOTA 19. KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Odsetki od kredytów	2 615	1 331	1 817
Odsetki od obligacji	10 805	8 396	8 505
Odsetki od pożyczek, obligacji wewnątrzgrupowych	3 817	4 123	4 488
Odsetki pożyczki od akcjonariusza	0	0	0
Pozostałe odsetki	7	7	0
Razem	17 244	13 857	14 810

NOTA 20. POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE

POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych wewnątrzgrupowych	329	9	63
Nadwyżka innych dodatnich różnic kursowych	251	43	0
Zyski ze zbycia inwestycji finansowych	0	0	1 851
Przychody z tytułu poręczeń	4 980	0	8 163
Razem	5 560	52	10 077

Na dzień 31 grudnia 2016 r. na pozostałe przychody finansowe składają się przychody z tytułu prowizji za pozyskanie finansowania w kwocie 3 097 tys. PLN oraz prowizja z tytułu poręczenia kredytów bankowych w spółkach zależnych w kwocie 1 883 tys. PLN.

NOTA 21. POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE

POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Koszty związane z emisją obligacji	1 385	2 229	1 860
Koszty związane z kredytem	364	138	461
Różnice kursowe	1 957	0	1 116
Pozostałe	183	3	93
Razem	3 889	2 370	3 530

NOTA 22. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

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

ZYSK PRZYPADAJĄCY NA AKCJĘ	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Wyliczenie zysku/straty na jedną akcję - założenia			
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	8 410	(9 804)	(25 015)
Zysk/strata na działalności zaniechanej			
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	8 410	(9 804)	(25 015)
Efekt rozwodnienia			0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	8 410	(9 804)	(25 015)
Liczba wyemitowanych akcji	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	105 629	105 246	104 744
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	745	1 440	2 666
- opcje na akcje	886	1 740	3 554
- obligacje zamienne na akcje			
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	105 629	106 685	107 410
Strata (zysk) netto na jedną akcję (w zł)			
Podstawowy za okres obrotowy	(0,08)	(0,09)	(0,24)
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,08)	(0,09)	(0,24)

Cały osiągnięty zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

NOTA 23. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2016
Środki pieniężne w bilansie	86 168
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	86 168

WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2016
Amortyzacja:	5
amortyzacja wartości niematerialnych	5
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	(24 070)
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	(37 884)
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek jednostkom współkontrolowanym	(1 403)
odsetki naliczone od kredytów	3 520
odsetki naliczone od obligacji	11 697
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	1 150
wartość netto sprzedanych udziałów	4 819
udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	(3 669)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	2 351
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	441
korekta z tytułu kompensaty dopłat i zobowiązań	1 910
Na wartość pozycji "wycena programu akcji pracowniczych" składają się:	2 941
zmiana stanu kapitału zakładowego	854
zmiana stanu kapitału z wyceny programu motywacyjnego	1 917
zmiana stanu kapitału rezerwego z emisji akcji niezarejestrowanych	170

NOTA 24. POLITYKA DYWIDENDY

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

Dodatkowym elementem wpływającym na możliwość wypłaty dywidendy jest potencjalna sprzedaż pojedynczych/portfela nieruchomości.

NOTA 25. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

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

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

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa (godziwa)			Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe	Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014		
Należności i pożyczki	497 474	572 535	424 702	497 474	Należności i pożyczki
- należności handlowe	463	353	14	463	
- pozostałe należności	8 198	5 593	3 680	8 198	
- udzielone pożyczki	488 813	566 589	421 008	488 813	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	86 168	11 031	123 191	86 168	Należności i pożyczki

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa			Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014	
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	267 980	202 801	219 571	Pozostałe zobowiązania finansowe
- Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg zmiennej stopy procentowej	201 960	199 196	219 571	
- Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg stałej stopy procentowej	66 020	0	0	
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1 784	1 577	3 000	
- zobowiązania handlowe	461	20	173	Pozostałe zobowiązania finansowe
- pozostałe zobowiązania	1 323	1 557	2 827	

Przychody, koszty, zyski, straty z tytułu instrumentów finansowych

AKTYWA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Należności i pożyczki	101 118	34 788	18 610
- należności handlowe	0	0	0
- pozostałe należności	0	0	0
- udzielone pożyczki	101 118	34 788	18 610

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	14 153	4 591	4 967
- Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg zmiennej stopy procentowej	1 459	885	892
- Oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg stałej stopy procentowej	12 694	3 706	4 075
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	0	0	0
- zobowiązania handlowe	0	0	0
- pozostałe zobowiązania	0	0	0

NOTA 26. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

CZYNNIKI RYZYKA FINANSOWEGO

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

RODZAJ ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW NARAŻONYCH NA RYZYKO RYNKOWE	31.12.2015		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Zobowiązania finansowe	252 849	39 327	252 849
Pożyczki i należności	566 588	0	566 588

RODZAJ ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW NARAŻONYCH NA RYZYKO RYNKOWE	31.12.2014		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Zobowiązania finansowe	274 103	42 536	274 103
Pożyczki i należności	421 008	0	421 008

RYZYKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

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

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

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami):

	12 miesięcy 2016		12 miesięcy 2015		12 miesięcy 2014	
	Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny		Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny		Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	
	przy wzroście stóp procentowych o 1 p.p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p.p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p.p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p.p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p.p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p.p.
Zobowiązania finansowe	(2 680)	2 680	(2 528)	2 528	(2 741)	2 741
Pożyczki i należności	4 975	(4 975)	5 666	(5 666)	4 210	(4 210)
Razem	2 295	(2 295)	3 138	(3 138)	1 469	(1 469)

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

2 295 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2015 r. odpowiednio 3 138 tys. PLN, a na dzień 31 grudnia 2013 r. odpowiednio 1 469 tys. PLN) powyżej/poniżej obecnego poziomu, głównie w wyniku wyższych/nizszych przychodów odsetkowych od pożyczek i kosztów odsetkowych od kredytu i obligacji o zmiennym oprocentowaniu.

RYZYKO ZMIANY KURSU WALUT

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

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

	12 miesięcy 2016		12 miesięcy 2015		12 miesięcy 2014	
	Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny		Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny		Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	
	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.
Zobowiązania finansowe	(335)	335	(393)	393	(425)	425

do kalkulacji zastosowano kursy: bilansowy 31 grudnia 2016 równy 4,4240 oraz powiększony o 1 p.p. tj. 4,4682

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

o 335 tys. PLN, głównie w rezultacie ujemnych/dodatnich różnic kursowych z przeliczenia wyrażonych w walucie EUR zobowiązań finansowych.

RYZYKO KREDYTOWE

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

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

Struktura przeterminowania należności na dzień 31 grudnia 2016, 31 grudnia 2015 i 31 grudnia 2014 przedstawia się następująco:

31.12.2016	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	463	100	5	4	90	263
Pozostałe należności	8 198	8 198	0	0	0	0
	8 661	8 299	5	4	90	263

31.12.2015	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	353	29	273	51	0	0
Pozostałe należności	5 593	5 593	0	0	0	0
	5 946	5 620	273	51	0	0

31.12.2014	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	14	12	2	0	0	0
Pozostałe należności	3 372	3 372	0	0	0	0
	3 386	3 384	2	0	0	0

RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku, 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku wg zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

31.12.2016	Razem	< 12 miesięcy	Od 1-3	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty	33 547	11 643	21 904	0	0
Oprocentowane pożyczki	66 020	57 703	8 317	0	0
Wyemitowane obligacje	168 413	113 039	55 374	0	0
	267 979	182 384	85 595	0	0

31.12.2015	Razem	< 12 miesięcy	Od 1-3	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty	47 082	7 755	39 327	0	0
Oprocentowane pożyczki	61 408	0	61 408	0	0
Wyemitowane obligacje	152 114	9 286	142 828	0	0
	260 604	17 041	243 563	0	0

31.12.2014	Razem	< 12 miesięcy	Od 1-3	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty	42 536	0	42 536	0	0
Oprocentowane pożyczki	57 825	0	57 825	0	0
Wyemitowane obligacje	173 742	67 398	106 344	0	0
	274 104	67 398	206 705	0	0

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

NOTA 27. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Oprocentowane dłużne papiery wartościowe, kredyty i pożyczki	267 980	260 604	274 103
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(86 168)	(11 031)	(123 191)
Zadłużenie netto	181 812	249 573	150 912
Kapitał razem	976 301	964 949	971 566
Kapitał i zadłużenie netto	1 158 112	1 214 522	1 122 478
Wskaźnik zadłużenia netto	15,7%	20,5%	13,4%

NOTA 28. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Jednostki zależne	Należności od podmiotów powiązanych			Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
CP MANAGEMENT	451	291	0	2 311	17	76
ARTN	(1)	62	0	312	0	92
CP INVEST S.A.	0	0	11	0	0	0
CP RACŁAWICKA	1	0	0	1	0	0
CP RETAIL ("SPV2")	0	0	1	0	0	0
DAKOTA	1 964	0	0	1	0	0
DIAMANTE	2 637	0	0	56	0	0
EMIR 30	0	0	0	6	1	4
HAZEL	2 901	0	0	0	0	0
SAGITTA	0	0	2	0	0	0
SANDER	6	0	0	0	0	0
MARLENE	0	0	0	129	0	0

Jednostki zależne	Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym			Pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
CP DEVELOPMENT	136 791	128 725	116 081	0	0	0
CP MANAGEMENT	0	0	0	0	1 910	1 910
ALFERNO	7 978	9 105	414	0	0	0
CP GDAŃSK	13 414	5 316	3 595	0	0	0
ELENA	29	1 704	1 395	674	0	0
SANDER	0	284	978	679	0	0
ARTN	50 039	40 772	0	0	0	0
ASPIRE	2 171	27 230	26 417	0	0	0
CP KRAKÓW	0	1 456	1 207	2 814	0	0
CP OPOLE	11	10	0	0	0	0
CP RACŁAWICKA	0	580	0	0	0	0
CP RETAIL B.V.	31 567	2 164	0	0	0	0
CP RETAIL ("SPV1")	0	14 555	7 163	0	0	0
CP RETAIL ("SPV2")	118	62	0	0	0	0
DAKOTA	107 696	172 674	116 347	0	0	0
DIAMANTE	8 961	8 483	6 852	0	0	0
DT SPV-12	88	52	0	0	0	0
EMIR 30	0	0	0	159	0	0
HAZEL	128 200	114 548	102 787	0	0	0
MARCEL	0	313	0	0	0	0
MARLENE	1 508	1 364	1 031	0	0	0
OBERHAUSEN	6 210	5 584	0	0	0	0
ORLAND	0	2 532	4 399	0	0	0
PATRON WILANOW	32 375	30 189	28 780	0	0	0
RORYD	31	0	0	0	0	0
SAGITTA	0	2 472	0	0	0	0
SAPIA	0	1 330	982	0	0	0
SILVERADO	0	0	0	2 669	2 501	2 263
SPORTY DEPARTMENT STORE	219	154	0	0	0	0

VERA BIS	0	4 512	6 579	57 133	56 997	53 515
ZOE	0	0	0	0	0	137

Jednostki zależne	Przychody operacyjne od podmiotów powiązanych			Koszty operacyjne od podmiotów powiązanych		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
CP MANAGEMENT	172	254	165	424	81	64
ALFERNO	0	0	1	0	0	0
SANDER	6	6	5	1	6	4
ARTN	6	58	16	6	6	304
ASPIRE	0	1	0	0	0	0
CP PROPERTY SPV 1	0	0	1	0	0	0
CP RACŁAWICKA	6	6	5	6	6	4
CP RETAIL ("SPV1")	0	50	0	0	0	0
DAKOTA	6	7	9	6	6	4
DIAMANTE	6	6	20	1	6	4
EMIR 30	6	6	4	7	7	5
HAZEL	6	9	10	3	6	4
MARCEL	0	5	0	0	0	0
MARLENE	6	6	5	7	6	4
OBERHAUSEN	0	1	0	0	0	0
SAGITTA	6	6	5	6	6	4
SAPIA	1	3	0	0	6	0
SAPIA SK	2	3	5	2	0	4

Jednostki zależne	Przychody z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych			Koszty z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
CP DEVELOPMENT	7 898	9 504	(4 300)	0	0	0
CP MANAGEMENT	0	0	68	0	0	0
ALFERNO	858	802	28	0	0	0
CP GDAŃSK	579	321	162	0	0	0
ELENA	86	109	94	13	19	27
FOXY	0	0	13	0	0	0
SANDER	0	68	60	29	0	0
ARTN	2 119	93	0	53	106	153
ASPIRE	1 136	2 013	1 071	0	0	6
CALISTA	0	0	0	0	0	113
CAMAEL	0	0	0	0	0	57
CAPONE	0	0	0	0	0	413
CP KRAKÓW	20	89	74	183	0	0
CP OPOLE	1	0	0	0	0	0
CP RACŁAWICKA	108	30	0	0	0	0
CP RETAIL B.V.	1 047	63	27 618	0	0	0
CP RETAIL ("SPV1")	724	0	175	0	0	0
CP RETAIL ("SPV2")	7	2	0	0	0	0
CP TMI	0	0	0	0	0	77
CRESSIDA	0	0	0	0	0	340
DAKOTA	14 877	11 685	11 964	0	0	0

DIAMANTE	1 426	1 228	1 743	0	0	0
DT SPV-12	6	2	0	0	0	0
DORIA	0	0	0	0	0	310
EMILY	0	0	2	0	0	0
EMIR 30	0	0	5	10	0	0
FELIPE	0	0	1	0	0	0
HAZEL	9 054	8 243	8 174	0	0	0
MARCEL	17	13	0	0	0	0
MAKAI	0	82	0	0	0	105
MARCO	0	0	0	0	0	140
MARLENE	94	0	52	22	44	63
NERIDA	12	0	0	0	0	0
OCTAVIO	0	0	0	0	0	323
ORLAND	142	190	332	0	0	0
PABLO	0	0	0	0	0	462
PATRON WILANOW	1 403	1 380	1 279	0	0	0
ROAN	0	0	117	0	0	1 008
RORYD	1	0	0	0	0	0
SAGITTA	1 053	72	0	0	0	0
SAPIA	22	76	62	0	0	0
SILVERADO	0	303	0	168	168	168
SPORTY DEPARTMENT STORE	16	4	0	0	0	0
TETRAO	0	0	0	0	0	318
VERA BIS	212	433	323	0	3 561	0
VIKA	0	0	9	0	0	0
ZOE	13	0	0	0	9	10
OBERHAUSEN	730	0	0	0	0	0
SO SPV 50	9	0	0	0	0	0

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy Capital Park S.A. a jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

NOTA 29. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z UMÓW O PRACĘ	2016	2015	2014
Zarząd	3	4	4
Razem	3	4	4

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

WYNAGRODZENIE BRUTTO	12 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014
Zarząd	895	1 322	1 046
Rada Nadzorcza	360	360	390
Razem	1 255	1 682	1 436

Wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w 2016 roku pobierali poniżsi członkowie:

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

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

PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU

Celem Programu Motywacyjnego jest stworzenie bodźców, które zachęcą, zatrzymają i zmotywują 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 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.

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego

- program Motywacyjny był skierowany do Jana Motza, Jerzego Kowalskiego, Michała Koślaczka oraz Marcina Juszczyka, tak długo jak pozostają oni członkami Zarządu Spółki,

W związku ze złożoną rezygnacją z funkcji Członka Zarządu, co miało miejsce 29 stycznia 2016 r., Jerzy Kowalski nie jest już uczestnikiem programu, ale zachował prawo do wyemitowanych wcześniej warrantów serii D-E.

W związku ze złożoną rezygnacją z funkcji Członka Zarządu, co miało miejsce 19 października 2016 r., Michał Koślacz nie jest już uczestnikiem programu, ale zachował prawo do wyemitowanych wcześniej warrantów serii D-G.

- 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 wyemitowane zostały w seriach oznaczonych kolejnymi literami od A do G i wydawane były 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.

Poniżej szczegóły dotyczące przyznanych warrantów.

WARRANTY PRZYDZIELONE

Seria	Dzień przydziału	Jan Motz	Jerzy Kowalski	Marcin Juszczyk	Michał Koślacz
A	03.01.2014	-	-	302 012	302 012
B	31.05.2014	-	-	426 841	426 841
C	29.09.2014	-	-	85 189	85 189
D	24.04.2015	8 840	8 839	46 840	46 840
E	25.12.2015	45 089	45 090	10 590	10 590
F	31.05.2016	45 089	-	10 590	10 590
G	29.09.2016	127 874	-	30 034	30 034

Ilość warrantów serii D-G przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału zależała od następujących kryteriów ekonomicznych: przyrostu wartości aktywów netto w dacie przydziału oraz przyrostu ceny rynkowej akcji Spółki w dacie przydziału,

- każdy warrant upoważniał do nabycia 1 akcji serii D. Cena emisji akcji wynosiła 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 2016 r. założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 2 105 014 warrantów. Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została

oszacowana na 9 928 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień 31 grudnia 2016 wyniosło 9 274 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono różnicę

pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień 31 grudnia 2016 r. a 31 grudnia 2015 r. co przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Koszty/korekta kosztów z tytułu wyceny programu	1 917	2 581	3 042
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	1 105	1 075	864
Razem	3 022	3 656	3 906

Poniżej szczegóły dotyczące warrantów zrealizowanych.

WARRANTY ZREALIZOWANE

Seria	Dzień przydziału	Jan Motz	Jerzy Kowalski	Marcin Juszczyk	Michał Kościuszko
A	14.01.2015	-	-	302 012	302 012
B	01.06.2016	-	-	426 841	426 841
C	30.09.2016	-	-	85 189	85 189
D	24.04.2017	-	-	-	-
E	25.12.2017	-	-	-	-
F	31.05.2018	-	-	-	-
G	29.09.2018	-	-	-	-

Na dzień 21 marca 2017 roku zaplanowane zostało Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, na którym zostaną podjęte uchwały o zmianach w Regulaminie Programu Motywacyjnego. Celem zmian w Regulaminie Programu Motywacyjnego jest uchwalenie nowego Programu na okres kolejnych trzech lat dla Jana Motza, Kingi Nowakowskiej, Marcina Juszczyka oraz kadry zarządzającej w drodze uchwały uprawnionego organu Spółki.

Celem Nowego Programu Motywacyjnego jest stworzenie bodźców, które wspierają, pomagają zachować i promować lojalność oraz motywację Członków Zarządu oraz kadry zarządzającej Spółki. Program opiera się na takich samych kluczowych czynnikach jak poprzednio, tj.: wzrost wartości aktywów netto oraz wzrost wartości ceny akcji, który zapewnia zrównanie interesów kadry zarządzającej oraz akcjonariuszy Capital Park S.A.

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

NOTA 31. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA

W dniu 28 czerwca 2016 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Capital Park S.A. podjęło uchwałę o wyborze PKF Consult Sp. z o. o. Sp.k. do badania sprawozdania finansowego Capital Park S.A. za rok

obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r. oraz badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r.

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY	2016	2015	2014
Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania CP S.A. i skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej CP	110	105	104
Przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania półrocznego Grupy Kapitałowej CP	69	64	143
Razem	179	169	247

NOTA 32. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Spółka posiada następujące zobowiązania warunkowe:

PORĘCZENIA

poręczyciel	korzystający	kwota poręczenia	kwota poręczenia w PLN	Rodzaj zabezpieczenia	zapadalność
CP SA	Diamante	28 886 PLN	28 886 PLN	poręczenie spłaty kredytu inwestycyjnego i kredytu vat	Spółka spełniła umowne warunki zwolnienia poręczenia. W grudniu 2016 r. Bank wyraził zgodę na zwolnienie zabezpieczenia kredytu w postaci poręczenia CP S.A. Stosowny aneks do umowy kredytowej został podpisany w dniu 17 stycznia 2017 r.
CP SA	Hazel			poręczenie spłaty kredytu inwestycyjnego; wsparcie gdy w ciągu 2 lat po zakończeniu budowy DSCR < 1,05	Poręczenie obowiązuje 2 lata po zakończeniu projektu i co najmniej 6 miesięcy od dnia osiągnięcia wskaźnika DSCR na poziomie minimum 1,05

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

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

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

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 22 sierpnia 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 14.500 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. Do dnia 31 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 11.735,4 tys. PLN
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 18 listopada 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Capital Park Kraków Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 1.500 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. Do dnia 31 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 1.230 tys. PLN
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 12 grudnia 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Marlene Investments Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 950 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. Do dnia 31 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 890 tys. PLN
- Na mocy umowy z dnia 6 kwietnia 2011 zmienionej aneksem z dnia 8 października 2014 r. spółka Capital

Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Patron Wilanow s.à r.l. wypłacanej w transzach do maksymalnej kwoty 21.300 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. z możliwością automatycznego wydłużenia na okres kolejnych 12 miesięcy. Do dnia 31 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 21.257,7 tys. PLN

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 25 lutego 2013 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej CP Development s.à r.l. do maksymalnej kwoty 72.000 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. z możliwością automatycznego wydłużenia na okres kolejnych 12 miesięcy. Do dnia 31 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 71.538 tys. PLN.
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 25 lipca 2013 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Dakota Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 19.000 tys. PLN w okresie do dnia 30 czerwca 2032 r. Do dnia 31 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 15.979,6 tys. PLN.
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 19 sierpnia 2015 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do

- udzielenia pożyczki spółce zależnej Dakota Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 6.500 tys. PLN w okresie do dnia 30 czerwca 2032 r. Do dnia 31 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 500 tys. PLN.
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 8 października 2014 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Elena Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 500 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. Do dnia 31 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 280 tys. PLN.
 - Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 2 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej ArtN Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 4.500 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2019 r. Do dnia 31 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 500 tys. PLN.
 - Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 22 sierpnia 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Diamante Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 10.700 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2022 r. Do dnia 31 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 7.465,6 tys. PLN.
 - Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 5 lutego 2016 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej DT-SPV12 Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 100 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2018 r. Do dnia 31 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 30 tys. PLN.
 - Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 27 lipca 2015 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Hazel Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 7.300 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. Do dnia 31 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 5.950 tys. PLN.
 - Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 29 stycznia 2016 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Hazel Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 3.000 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2018 r. Do dnia 31 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 2.100 tys. PLN.
 - Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 5 lutego 2016 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Sporty Department Store Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 200 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2018 r. Do dnia 31 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 50 tys. PLN.

NOTA 33. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Na zabezpieczenie spłat kredytów zaciągniętych przez spółki zależne zostały ustanowione zabezpieczenia w

postaci zastawów rejestrowych na udziałach w spółkach zależnych. Na dzień 31 grudnia 2016 r. szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela.

Zastawca	Dłużnik	Liczba udziałów objętych zastawem	Wartość nominalna udziału	Wysokość kapitału zakładowego objętego przez współników	Wysokość kapitału zakładowego obciążonego zastawem
Capital Park S.A.	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	7 000	500 PLN	3 500 000 PLN	3 500 000 PLN
	Diamante Investments Sp. z o.o.	825	500 PLN	6 500 000 PLN	6 500 000 PLN
	Sander Investments Sp. z o.o.	100	500 PLN	350 000 PLN	50 000 PLN
	Hazel Investments Sp. z o.o.	4 617	500 PLN	2 308 500 PLN	2 308 500 PLN

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

W dniu 26 stycznia 2017 r. Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego Spółki z kwoty 106 201 813 zł do kwoty 106 372 191 zł w związku z wydaniem 170 378 akcji na okaziciela serii D w

ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku wykonania praw z 170 378 warrantów subskrypcyjnych serii C.

Nowy Regulamin Programu Motywacyjnego

Na dzień 21 marca 2017 roku zaplanowane zostało Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, na którym zostaną podjęte uchwały o zmianach w Regulaminie Programu Motywacyjnego. Celem zmian w Regulaminie Programu Motywacyjnego jest uchwalenie nowego Programu na okres kolejnych trzech lat dla Jana Motza, Kingi Nowakowskiej, Marcina Juszczyka oraz kadry zarządzającej Spółki, niebędącej członkami Zarządu, ustalonej według uznania Zarządu, w drodze uchwały.

Celem Nowego Programu Motywacyjnego jest stworzenie bodźców, które wspierają, pomagają zachować i promować lojalność oraz motywację Członków Zarządu oraz kadry zarządzającej Spółki. Program opiera się na takich samych kluczowych czynnikach jak poprzednio, tj.: wzrost wartości aktywów netto oraz wzrost wartości ceny akcji, który zapewnia zrównanie interesów kadry zarządzającej oraz akcjonariuszy Capital Park S.A.

Warszawa, dnia 17 marca 2017 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Elżbieta Warszawska

Zastępca Głównej Księgowej

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu
