

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

[www.capitalpark.pl](http://www.capitalpark.pl)  
[www.inwestor.capitalpark.pl](http://www.inwestor.capitalpark.pl)

2020

# SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT FINANSOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 9 MIESIĘCY 2020 ROKU



## WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE\*

	30.09.2020		31.12.2019	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	1 085 235	239 736	890 770	209 175
<i>Nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej</i>	<i>1 034 702</i>	<i>228 573</i>	<i>851 894</i>	<i>200 046</i>
<i>MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	<i>50 533</i>	<i>11 163</i>	<i>38 876</i>	<i>9 129</i>
Aktywa dostępne do sprzedaży	574 970	127 015	543 350	127 592
<i>Aktywa dostępne do sprzedaży w wartości godziwej</i>	<i>540 788</i>	<i>119 464</i>	<i>519 431</i>	<i>121 975</i>
<i>MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	<i>10 657</i>	<i>2 354</i>	<i>10 657</i>	<i>2 502</i>
<i>Środki pieniężne w ramach aktywów dostępnych do sprzedaży</i>	<i>23 525</i>	<i>5 197</i>	<i>13 262</i>	<i>3 115</i>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	158 663	35 050	590 988	138 778
Aktywa razem	1 925 545	425 366	2 141 977	502 989
Zobowiązania oprocentowane, w tym instrumenty finansowe	722 310	159 563	706 202	165 833
Zobowiązania razem	935 060	206 561	901 171	211 617
Aktywa netto (NAV)	990 485	218 805	1 240 806	291 371
Liczba akcji	108 333 998		108 333 998	
NAVPS	9,14	2,02	11,45	2,69
Zobowiązania netto do aktywów razem	28,97%		4,87%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,55	0,12	0,08	0,02

	9 MIESIĘCY 2020		9 MIESIĘCY 2019	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	42 885	9 654	95 919	22 262
Zysk operacyjny netto	30 346	6 832	71 327	16 555
Marża	71%		74%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(12 066)	(2 716)	(21 351)	(4 956)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	20 789	4 680	63 365	14 707
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	31 194	7 022	134 928	31 316
Zysk/strata z działalności operacyjnej	51 983	11 703	198 293	46 023
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	(22 843)	(5 142)	89 994	20 887
EPS (rozwodniony)	(0,21)	(0,05)	0,84	0,19
Przepływy z działalności operacyjnej	13 075	2 943	64 745	15 027
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(161 020)	(36 249)	(87 580)	(20 327)
Przepływy z działalności finansowej	(300 340)	(67 613)	15 107	3 506

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

# ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 9 MIESIĘCY 2020 ROKU

## SPIS TREŚCI

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*	2
1. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
2. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
3. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	7
4. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	9
6. INFORMACJE OGÓLNE	10
7. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRODROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	16
NOTA 1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE	16
NOTA 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	17
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	22
NOTA 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	22
NOTA 5. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	23
NOTA 6. NALEŻNOŚCI HANDLOWE	23
NOTA 7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	23
NOTA 8. KAPITAŁY WŁASNE	23
NOTA 9. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	24
NOTA 10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	25
NOTA 11. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	25
NOTA 12. PRZYCHODY OPERACYJNE	26
NOTA 13. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	26
NOTA 14. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	27
NOTA 15. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	28
NOTA 16. UDZIELONE PORĘCZENIA	28
NOTA 17. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY	28
NOTA 18. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE	28
NOTA 19. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	28
NOTA 20. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	29
NOTA 21. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	29
NOTA 22. ROZLICZENIA PODATKOWE	30
NOTA 23. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	30
NOTA 24. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16	32
NOTA 25. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	32
NOTA 26. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	32
I. SKRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	34
II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	35
III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	36
IV. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	37



## 1. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.09.2020 /dane niebadane/	31.12.2019 /dane badane/
<b>Aktywa trwałe</b>			
Nieruchomości inwestycyjne	2	1 085 235	890 770
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	42 575	51 107
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	4	21 061	28 138
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		-	5 000
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	5 835
Pozostałe aktywa trwałe		3 973	2 331
		<b>1 152 844</b>	<b>983 181</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	5	21 220	10 296
Należności handlowe	6	7 929	6 589
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		-	1 300
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		9 919	6 273
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	158 663	590 988
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	25	574 970	543 350
		<b>772 701</b>	<b>1 158 796</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 925 545</b>	<b>2 141 977</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitały własne</b>			
Kapitał zakładowy	8	108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		852 525	778 139
Pozostałe kapitały rezerwowe	8	73 420	73 420
Różnice kursowe z przeliczenia		5 030	5 007
Niepodzielony wynik finansowy		(25 981)	12 968
Wynik finansowy bieżącego okresu		(22 843)	262 938
		<b>990 485</b>	<b>1 240 806</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9	316 185	228 929
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	9	21 902	9 546
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	10	-	29 361
Zobowiązania z tytułu leasingów	9,	48 545	37 351
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	11	7 962	6 802
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	75 648	90 540
		<b>470 242</b>	<b>402 529</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9	83 763	27 717
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	9	10 790	2 018
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	10	31 369	163 427
Zobowiązania z tytułu leasingów	9,	1 988	1 525
Zobowiązania handlowe	11	11 498	3 575
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	11	14 357	17 377
Zobowiązania Grupy klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	25	311 053	283 003
		<b>464 818</b>	<b>498 642</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 925 545</b>	<b>2 141 977</b>

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

	Nota	9 M-cy 2020 /dane niebadane/	06-09.2020 /dane niebadane/	9 M-cy 2019 /dane niebadane/	06-09.2019 /dane niebadane/
Przychody z wynajmu	12	35 123	11 485	76 047	25 369
Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości	12	7 762	2 680	19 872	6 490
<b>Przychody operacyjne</b>		<b>42 885</b>	<b>14 165</b>	<b>95 919</b>	<b>31 859</b>
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(12 539)	(4 343)	(24 592)	(7 980)
<b>Zysk operacyjny netto (NOI)</b>		<b>30 346</b>	<b>9 822</b>	<b>71 327</b>	<b>23 879</b>
Pozostałe przychody, w tym z tytułu usług zarządzania		3 526	1 519	2 484	665
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(2 230)	(524)	(3 549)	(968)
Koszty ogólnego zarządu		(9 836)	(3 244)	(17 802)	(5 561)
Koszty remontów i napraw nieruchomości		(2)	-	(50)	(16)
Koszty wyceny programu motywacyjnego		-	-	(2 228)	-
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	13	31 194	22 641	134 928	61 930
Pozostałe koszty		(2 133)	(169)	(386)	(170)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		1 119	357	5 167	2 902
Zyski/straty ze sprzedaży jednostek zależnych		-	-	3 960	-
Zysk z utraty kontroli nad jednostkami zależnymi		-	-	4 442	-
<b>Zysk/Strata z działalności operacyjnej</b>		<b>51 983</b>	<b>30 402</b>	<b>198 293</b>	<b>82 661</b>
Przychody z tytułu dywidend	14	190	-	586	338
Przychody z tytułu odsetek	14	2 237	503	2 718	703
Koszty odsetek	14	(13 640)	(3 967)	(26 747)	(8 449)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	14	(57 468)	(17 354)	(53 872)	(55 026)
<b>Zysk/Strata przed opodatkowaniem</b>		<b>(16 698)</b>	<b>8 583</b>	<b>120 978</b>	<b>20 227</b>
Podatek dochodowy	15	(6 145)	(2 420)	(30 984)	(10 779)
<b>Zysk/Strata netto</b>		<b>(22 843)</b>	<b>7 173</b>	<b>89 994</b>	<b>9 448</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody netto</b>		<b>23</b>	<b>(6)</b>	<b>(84)</b>	<b>(94)</b>
- pozycje, które nie zostaną przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat - różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		23	(6)	84	(94)
		<b>(22 820)</b>	<b>7 167</b>	<b>89 910</b>	<b>9 354</b>
<b>Suma dochodów całkowitych netto</b>					
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		(22 843)	(7 173)	89 994	9 448
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli		-	-	-	-
<b>Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)</b>					
Podstawowy za okres obrotowy	20	(0,21)		0,84	
Rozwodniony za okres obrotowy	20	(0,21)		0,84	

## 3. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny na 01.01.2020</b>	<b>108 334</b>	<b>778 139</b>	-	<b>73 420</b>	<b>5 007</b>	<b>12 968</b>	<b>262 938</b>	-	<b>1 240 806</b>
Podział zysku netto	-	74 386	-	-	-	(38 949)	(35 437)	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	(227 501)	-	(227 501)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>74 386</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(38 949)</b>	<b>(262 938)</b>	<b>-</b>	<b>(227 501)</b>
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	(22 843)	-	(22 843)
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	23	-	-	-	23
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>23</b>	<b>-</b>	<b>(22 843)</b>	<b>-</b>	<b>(22 820)</b>
<b>Kapitał własny na 30.09.2020</b>	<b>108 334</b>	<b>852 525</b>	<b>-</b>	<b>73 420</b>	<b>5 030</b>	<b>(25 981)</b>	<b>(22 843)</b>	<b>-</b>	<b>990 485</b>

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny na 01.01.2019</b>	<b>107 495</b>	<b>797 655</b>	-	<b>71 256</b>	<b>5 019</b>	<b>(91 888)</b>	<b>85 339</b>	<b>114 904</b>	<b>1 089 781</b>
Emisja akcji/objęcie udziałów	839	-	(839)	-	-	-	-	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-	839	2 164	-	-	-	-	<b>3 003</b>
Podział zysku netto	-	(19 516)	-	-	-	104 855	(85 339)	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiany w strukturze Grupy	-	-	-	-	-	-	-	(114 904)	(114 904)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>(19 516)</b>	<b>-</b>	<b>2 164</b>	<b>-</b>	<b>104 855</b>	<b>(85 339)</b>	<b>(114 904)</b>	<b>(111 901)</b>
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	89 994	-	<b>89 994</b>
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(84)	-	-	-	(84)
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(84)</b>	<b>-</b>	<b>89 994</b>	<b>-</b>	<b>89 910</b>
<b>Kapitał własny na 30.09.2019</b>	<b>108 334</b>	<b>778 139</b>	<b>-</b>	<b>73 420</b>	<b>4 935</b>	<b>12 968</b>	<b>89 994</b>	<b>-</b>	<b>1 067 790</b>

#### 4. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	9 M-cy 2020 /dane niebadane/	9 M-cy 2019 /dane niebadane/
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
Wpływy ze sprzedaży	54 781	141 325
Płatność zobowiązań (dostawy i usługi)	(41 740)	(73 692)
Odsetki od depozytów	184	302
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>13 225</b>	<b>67 935</b>
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(151)	(3 190)
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>13 075</b>	<b>64 745</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
Wpływy/wydatki związane ze sprzedażą udziałów i certyfikatów	(1 799)	19 082
Wydatki z tytułu nakładów na inwestycje w nieruchomości	(165 351)	(88 942)
Udzielone pożyczki	-	(150)
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek współkontrolowanych	5 940	2 317
Dywidendy otrzymane	190	586
Utrata kontroli w jednostkach zależnych	-	(18 690)
Pozostałe wydatki inwestycyjne	-	(1 783)
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(161 020)</b>	<b>(87 580)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
Wypłata dywidendy	(227 501)	-
Wpływy z tytułu kredytów	154 564	82 721
Odsetki	(15 370)	(31 024)
Wykup obligacji	(173 083)	(15 000)
Spłaty kredytów i pożyczek	(37 445)	(19 455)
Płatności z tytułu leasingów	(1 505)	(2 135)
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(300 340)</b>	<b>15 107</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(448 284)</b>	<b>(7 728)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych zawierająca zmianę środków ujętych w aktywach przeznaczonych do sprzedaży, w tym:</b>	<b>(422 062)</b>	<b>(7 728)</b>
- różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych	26 222	-
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>604 250</b>	<b>110 338</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu w tym dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>182 188</b>	<b>102 610</b>
- w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	18 490	33 350



## 5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

# Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

## 6. INFORMACJE OGÓLNE

### 6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

### 6.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

### 6.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku i składa się z:

- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 30 września 2020 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 925 545 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 30 września 2020 roku wykazującego stratę netto w wysokości 22 843 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 września 2020 roku wykazującego spadek stanu kapitału własnego o kwotę 250 321 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 września 2020 roku wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o kwotę 422 062 tys. PLN,

- wprowadzenia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Dane porównawcze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 r. dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 r. dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- według stanu na 31 grudnia 2019 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 września 2019 roku śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z 37 kolejno numerowanych stron.

Poprzez dzień raportowy uważa się 30 września 2020 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 30 września 2020 roku.

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

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2020- 30.09.2020	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2019- 30.09.2019
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,5268	4,2585	4,3736
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,4420	4,3018	4,3086

#### 6.5. PRAWNICY

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

#### 6.6. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

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

#### 6.7. AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	15 187 199	14,02%	15 187 199	14,02%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	14 129 450	13,04%	14 129 450	13,04%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	15 149 772	13,98%	15 149 772	13,98%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	14 166 877	13,08%	14 166 877	13,08%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

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

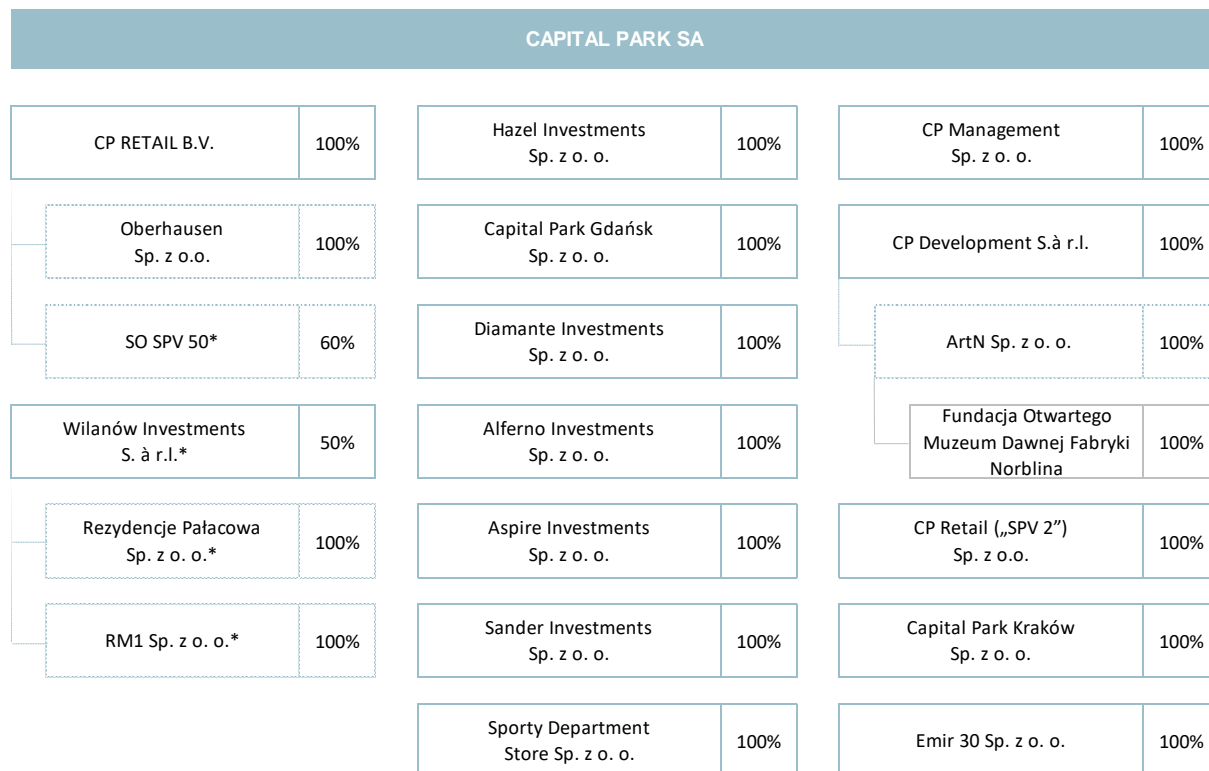
Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Townsend Holding BV	71 500 438	66,00%	71 500 438	66,00%
Metlife OFE	13 138 825	12,13%	13 138 825	12,13%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	16 641 742	15,36%	16 641 742	15,36%
<b>Razem</b>	<b>108 333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

Na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Ronald

Dickerman, osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty spółki MIRELF VI B.V. posiadającej 66,43 % akcji Capital Park S.A.

## 6.8. STRUKTURA GRUPY

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



\*jednostki współkontrolowane

**Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 30 września 2020 r oraz do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:**

W październiku 2020 roku, Capital Park S.A. utworzyła dwie nowe spółki - Polski Hak Sp. z o.o. i Kinorblin Sp. z o.o.

## 6.9. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostanie opublikowane i podpisane przez Zarząd jednostki dominującej 6 listopada 2020 roku.

## 7. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 7.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 – Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską (MSSF UE).

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

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 9 miesięcy kończący się 30 września 2020 roku jednostka dominująca stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2019.

Zmiany do standardów i nowe standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2020 r. nie miały istotnego wpływu na prezentowane informacje finansowe.

### 7.2. ZASADY PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

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

### 7.3. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W OKRESIE 9 MIESIĘCY 2020 ROKU

#### Pandemia Covid-19

W pierwszych miesiącach 2020 roku na całym świecie gwałtownie rozprzestrzenił się nowy koronawirus wywołując ogólnoswiatową pandemię. W celu ograniczenia rozprzestrzeniania się wirusa w Polsce administracja rządowa podjęła szereg działań zapobiegawczych, w tym m.in. w drugiej połowie marca 2020 roku wprowadziła zakaz prowadzenia działalności dla pewnych typów podmiotów gospodarczych a także czasowo wygasła umowy najmu w galeriach handlowych o powierzchni powyżej 2.000 m<sup>2</sup>. W czerwcu prawie wszystkie restrykcje zostały zniesione i gospodarka wróciła do normalności. W sierpniu, rząd wdrożył system oznaczania stref kolorami, z różnymi obowiązującymi restrykcjami w zależności od liczby osób zakażonych w regionie. Jednakże, wraz z jesiennym powrotem do szkół, rozpoczęła się druga fala epidemii, i zaczęto odnotowywać rekordowe wzrosty zakażeń i przypadków COVID-19 w Polsce. Od 24 października 2020, cały kraj został uznany za czerwoną strefę. Restrykcje obowiązujące w czerwonej strefie, zawierają między innymi: zamknięcie restauracji (jedynie dozwolone jest jedzenie na wynos i z dostawą), siłowni, limity osób w sklepach (5 osób przypadających na 1 kasę), całkowity zakaz organizowania wesel i zdalne nauczanie dla studentów i uczniów szkół średnich.

#### Wpływ Covid-19 na wyniki finansowe

W związku z zakazami i ograniczeniami wprowadzonymi dla poszczególnych działalności, a także pogorszeniem sytuacji gospodarczej najemców, epidemia Covid-19 miała negatywny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 9 miesięcy 2020 roku. Na skutek redukcji opłat z tytułu najmu w wyniku czasowego wygaszenia umów przez tzw. Tarczę Antykryzysową a także w wyniku porozumień z najemcami, na mocy których zostały udzielone czasowe obniżki w czynszu w zamian za m.in. wydłużenie umów najmu, nastąpiło obniżenie skonsolidowanych przychodów z wynajmu Grupy za drugi i trzeci kwartał 2020 roku o odpowiednio 39% i 9% w stosunku do założeń sprzed pandemii.

Ponieważ zgodnie z MSSF 16 Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu (tzw. „straight-line rent”), co oznacza, że zmiany stawek czynszu w okresie najmu (w tym redukcje w wyniku Covid-19, rabaty czy wakacje czynszowe) są ujmowane memoriałowo, negatywny wpływ koronawirusa na przychody zrealizowane w 2020 roku został rozłożony („wypłataszczony”) w całym okresie trwania umów najmu. Szczegóły przedstawia tabela poniżej:

Dane w mln zł	1Q 2020	2Q 2020	3Q 2020	Zmiana Q3/Q2	Zmiana Q2/Q1
Przychody z wynajmu	14,4	9,7	13,4	38%	(33%)
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	(4,4)	(3,8)	(4,3)	14%	(14%)
<b>Zysk operacyjny netto</b>	<b>10,0</b>	<b>5,9</b>	<b>9,0</b>	<b>54%</b>	<b>(41%)</b>
Korekta "straight-line rent" związana z Covid-19	-	4,7	0,8	(83%)	-
<b>Zysk operacyjny netto z uwzględnieniem korekty przychodów</b>	<b>10,0</b>	<b>10,5</b>	<b>9,8</b>	<b>(7%)</b>	<b>5%</b>

Grupa wycenia swoje nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. W związku z wpływem pandemii Covid-19 na rynek nieruchomości, Grupa dokonała aktualizacji raportów z wycen nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2020 roku.

Wpływ zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na skonsolidowany wynik finansowy Grupy brutto za 9 m-cy 2020 roku wyniósł 50 mln PLN (z wyłączeniem dodatniego wpływu różnic kursowych wynoszącego 81 mln PLN) i spowodował zmniejszenie skonsolidowanego zysku brutto o tę kwotę. W okresie 9 miesięcy 2020 r. Grupa poniosła nakłady inwestycyjne w łącznej kwocie 168 mln PLN.

Ok 90% wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy zostało wycenionych przy zaangażowaniu zewnętrznych rzeczoznawców, pozostała część została wyceniona wewnętrznie/ do dostępnych ofert z uwzględnieniem zmiany stóp oraz pozostałych założeń zgodnych z dostępną praktyką.

Ogólne pogorszenie koniunktury gospodarczej spowodowanej pandemią ma wpływ na wiele dziedzin gospodarki, w tym na branżę nieruchomości. W obliczu ograniczonej liczby nowych transakcji na rynku nieruchomości oraz na zmieniające się, trudne do przewidzenia warunki, rzeczoznawcy zgodnie z wymogami RICS Red Book Global (VPS 3, VPGA 10) w wycenach zwracają uwagę na znaczącą niepewność związaną z wyceną nieruchomości inwestycyjnych („material valuation uncertainty”). Znacząca niepewność wynika z nieznanymi przyszłych efektów pandemii koronawirusa (COVID-19) na rynek nieruchomości.

#### Wpływ Covid-19 na realizację projektu w budowie

W okresie 9 miesięcy 2020 Grupa kontynuowała budowę Fabryki Norblina w Warszawie o powierzchni 65 000 m<sup>2</sup>. Pomimo pandemii koronawirusa i wprowadzonych obostrzeń budowa przebiega bez większych zakłóceń a jej ukończenie planowane jest zgodnie z harmonogramem na II kwartał 2021 roku.

#### Wpływ Covid-19 na przyszłą sytuację firmy

Grupa przeprowadziła testy/ analizy wykazujące, że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu minimalizację negatywnego wpływu spowodowanego pogorszeniem koniunktury.

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

- brak możliwości ukończenia projektów zgodnie z ustalonym harmonogramem i / lub budżetem z powodu przestojów w działalności kontrahentów, niedoborów siły roboczej, zakłóceń łańcucha dostaw, przedłużenia terminów uzyskania pozwoleń i innych procedur administracyjnych,
- utrudniony dostęp do finansowania i / lub żądanie przez banki dodatkowych zabezpieczeń umów kredytowych,
- spadek aktywności najemców i partnerów biznesowych na rynku nieruchomości w Polsce skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu czy realizacji procesu inwestycyjnego.

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa nie identyfikuje znaczącego ryzyka niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów, w szczególności umów kredytów bankowych czy dotyczących obligacji.



Na dzień sporządzenia niniejszego raportu sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Grupa posiada obecnie blisko 177 mln PLN dostępnej gotówki,

dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań spowodowanych epidemią koronawirusa.

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

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

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

Działalność Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

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

W I półroczu 2020 roku Grupa wykupiła obligacje serii J, K, L i M o łącznej wartości 38 500 tys. EUR. W trakcie 9 miesięcy

2020 roku Grupa nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

#### **7.7. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY**

Emitent wypłacił dywidendę w wysokości 227.501 tys. PLN w II kwartale 2020 roku.

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

#### **7.9. SPRAWY SĄDOWE**

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

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

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

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

odnotowano zdarzeń negatywnie wpływających na dalszą działalność Grupy.

#### **7.11. WSKAZANIA CZYNNIKÓW, KTÓRE ZDANIEM GRUPY BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU**

##### **Zmiany kursu EUR/PLN**

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

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

##### **Pandemia Covid-19**

Ujawnienie w punkcie 7.3

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

### Nota 1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE

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

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

zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w tej linii.

Zarząd analizuje segmenty operacyjne według poniższych ogólnych zasad:

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

#### Segment inwestycji ukończonych

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

#### Segment inwestycji w budowie

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

#### Segment pozostałych inwestycji

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

#### Segment aktywów dostępnych do sprzedaży

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

## Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 9 miesięcy 2020 roku

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe Inwestycje	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości, w tym przeznaczonych do sprzedaży	224 285	850 584	10 366	551 445	-	<b>1 636 681</b>
Zobowiązania oprocentowane	153 054	275 536	-	268 958	85 952	<b>783 500</b>
Aktywa razem	242 193	868 829	24 456	579 099	210 968	<b>1 925 545</b>
Zobowiązania razem	160 959	338 883	9 728	305 603	119 885	<b>935 059</b>
Przychody z tytułu najmu	11 113	-	1 435	22 575	-	<b>35 123</b>
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	1 515	-	92	6 155	-	<b>7 762</b>
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	1 515	-	92	6 155	-	<b>7 762</b>
Koszty dotyczące nieruchomości	(2 745)	-	(1 478)	(8 316)	-	<b>(12 539)</b>
Zysk operacyjny netto (NOI)	9 883	-	49	20 414	-	<b>30 346</b>

## Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 2019 rok

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

W 2020 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy segmentami operacyjnymi. Wszystkie aktywa i zobowiązania w ramach

segmentów operacyjnych są zlokalizowane na terytorium Polski.

## Nota 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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

prawnych. Amortyzacja podatkowa ma charakter pozabilansowy.

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

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

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 30.09.2020	30.09.2020	31.12.2019
Inwestycje ukończone	6	21%	224 285	211 298
Inwestycje w budowie	1	78%	850 584	670 139
Pozostałe inwestycje	3	1%	10 366	9 333
<b>Razem</b>	<b>10</b>	<b>100%</b>	<b>1 085 235</b>	<b>890 770</b>
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			1 034 702	851 894
<i>Wdrożenie MSSF 16 – ujęcie prawa do użytkownika aktywa z tytułu wieczystego użytkowania gruntów</i>			50 533	38 876

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	30.09.2020	31.12.2019
<b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>	<b>890 770</b>	<b>2 360 158</b>
<b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>	<b>194 465</b>	<b>336 261</b>
Aktywowanie późniejszych nakładów <sup>1</sup>	166 057	124 311
- tym aktywowane koszty finansowania	14 510	16 183
Uśrednienie czynszu	4 920	-
Zysk/(strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	11 831	162 417
MSSF 16 – kapitalizacja prawa użytkowania wieczystego	11 657	49 533
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	<b>-</b>	<b>(1 805 649)</b>
zbycie nieruchomości	-	-
przekwalifikowanie do aktywów dostępnych do sprzedaży	-	(530 088)
- tym MSSF 16 – kapitalizacja prawa użytkowania wieczystego	-	(10 657)
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	-	-
utrata kontroli w jednostkach zależnych	-	(1 275 561)
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. PLN]</b>	<b>1 085 235</b>	<b>890 770</b>
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. EUR]</b>	<b>239 736</b>	<b>209 175</b>

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

ZMIANA WARTOŚCI AKTYWÓW DOSTĘPNYCH DO SPRZEDAŻY	30.09.2020	31.12.2019
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>530 088</b>	<b>-</b>
<b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>	<b>21 357</b>	<b>530 088</b>
reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych	-	530 088
aktywowanie późniejszych nakładów	1 592	-
uśrednienie czynszu	402	-
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	19 363	-
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]</b>	<b>551 445</b>	<b>530 088</b>
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]</b>	<b>121 818</b>	<b>124 478</b>

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

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd jednostki dominującej przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na 30 września 2020 r. oraz na 31 grudnia 2019 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Wynika to z faktu, że nie stwierdzono bieżących transakcji o podobnych warunkach, a do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęto liczne założenia, które w istotny sposób wpłynęły na ustalenie wartości godziwej.

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

*Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną*

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

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

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 21% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 30 września 2020 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN) <sup>(1)</sup>	Yield <sup>(4)</sup>	Nakłady do poniesienia po 30.09.2020 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN) <sup>(2)</sup>	Wartość docelowa (w tys. PLN)
Galeria Zaspas	Gdańsk	zakończony	9	87%	5 228	8,25%	1 078	61 163	63 375
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	zakończony	7	100%	6 489	8,50% <sup>(3)</sup>	-	76 340	76 340
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	91%	2 797	8,00%	552	34 443	34 966
Warszawa, Belgradzka	Warszawa	zakończony	3	80%	2 119	7,50%	118	28 171	28 250
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	100%	382	7,00%	-	5 455	5 455
Bydgoszcz, Krasieńskiego	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	69	8,00%	-	865	865
<b>Razem</b>								<b>206 437</b>	
PWUG zgodnie z MSSF 16								17 848	
<b>Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje ukończone”</b>								<b>224 285</b>	

<sup>1</sup> NOI – docelowy średni roczny zysk operacyjny netto, przyjęty w raportach z wyceny nieruchomości

<sup>2</sup> Wartość księgowa nieruchomości nie obejmuje aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego w związku z wdrożeniem MSSF 16

<sup>3</sup> W związku z zawartą warunkową umową sprzedaży udziałów CP Gdańsk Sp. z o.o. wycena nieruchomości została przeprowadzona w oparciu o zapisy umowne

<sup>4</sup> Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla Galerii Zaspas wynosi 8,83%

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

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

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

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

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

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

Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową

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

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

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 78% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 30 września 2020 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	Pre-let	Docelowy NOI (w tys. PLN) <sup>(1)</sup>	Yield <sup>(2)</sup>	Nakłady do poniesienia po 30.09.2020	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Fabryka Norblina	Warszawa	w budowie	65	66%	71 125	4,98%	466 236	817 899
<b>Razem</b>								<b>817 899</b>
PWUG zgodnie z MSSF 16								32 685
<b>Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje w budowie”</b>								<b>850 584</b>

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

2 Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla projektu Fabryka Norblina wynosi 5,31%

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	Pre-let	Docelowy NOI (w tys. PLN) <sup>(1)</sup>	Yield <sup>(2)</sup>	Nakłady do poniesienia po 31.12.2019	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Fabryka Norblina	Warszawa	w budowie	65	37%	65 919	4,94%	564 898	644 822
<b>Razem</b>								<b>644 822</b>
PWUG zgodnie z MSSF 16								25 317
<b>Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje w budowie”</b>								<b>670 139</b>

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



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

#### Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami

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

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

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

#### Nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 30 września 2020 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	Obciążenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Yield*	Nakłady do poniesienia po 30.09.2020 (w tys. PLN)	Wartość księgową (w tys. PLN)	Wartość docelowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	98%	30 355	6,60%	1 231	455 298	459 923
Eurocentrum Hotel i Rezydencje	Warszawa	Grunt przeznaczony na sprzedaż	W oparciu o cenę ofertową	-	-	-	-	-	85 490	-
<b>Razem</b>									<b>540 788</b>	
PWUG zgodnie z MSSF 16									10 657	
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16</b>									<b>551 445</b>	

\* Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla Royal Wilanów wynosi 7,30%,

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

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

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

Nota 3. **INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE**

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	30.09.2020	31.12.2019
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Wilanów Investments	21 345	31 627
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	21 230	19 480
<b>Razem</b>	<b>42 575</b>	<b>51 107</b>

Grupa prezentuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową tych wspólnych przedsięwzięć składają się wartość udziałów w tych jednostkach jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem odpisów aktualizujących. Spadek wartości w stosunku do 31 grudnia 2019 r. wynika głównie z utworzenia odpisów aktualizujących udzielone pożyczki.

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

7 maja 2018 r. SO SPV 50 Sp. z o.o. otrzymała negatywną decyzję Naczelnika Świątokrzyskiego Urzędu Celno-Skarbowego w siedzibą w Kielcach dotyczącą transakcji przeprowadzonej przez SO SPV 50 Sp. z o.o. z partnerem biznesowym w 2015 roku. 8 listopada 2019 roku decyzja została utrzymana w mocy przez Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Warszawie. Spółka złożyła odwołanie od tej decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. W dniu 16 września 2020 r. WSA wydał orzeczenie, którym w całości podzielił stanowisko Spółki i uchylił zaskarżoną Decyzję Dyrektora Izby Administracji Skarbowej oraz poprzedzając ją decyzję Naczelnika UCS, a także umorzył postępowanie w całości. Dyrektor Izby Administracji Skarbowej nie odwołał się od wyroku, w związku z czym orzeczenie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego jest wiążące.

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

	Grupa Wilanów Investments	SO SPV 50
Spółki współkontrolowane	Wilanów Investments S. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu oraz jej jednostki zależne: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o.	SO SPV 50 Sp. z o.o.
Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie	50 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Wilanów Investments S. à r.l. (bezpośrednio) oraz w spółkach Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 66 % zysku/stracie udziałów w zysku/stracie	60 % udziałów w kapitale zakładowym spółki SO SPV 50 Sp. z o.o. i 60 % udziałów w zysku/stracie
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 r. z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie Wilanowa.	Porozumienie zawarte 3 lutego 2016 roku z Galaxy Sp. z o.o. Celem porozumienia jest przebudowa, rekonerwacja, renowacja, modernizacja, renowacja i zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu.

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

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	30.09.2020	31.12.2019
Certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN	11 743	12 771
Certyfikaty inwestycyjne REIA II FIZ AN	9 306	9 305
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	12	6 062
<b>Razem</b>	<b>21 061</b>	<b>28 138</b>

Grupa w pozycji pozostałych aktywów finansowych zaprezentowała instrument finansowy CAP oraz FWD związany z

kredytem w PEKAO S.A. zawartym w 2019 r. i przeznaczonym na inwestycję zlokalizowaną w Warszawie przy ulicy Żelaznej.

## Nota 5. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	30.09.2020	31.12.2019
Należności publiczno-prawne	18 607	8 540
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 926	503
Pozostałe należności	687	74
Memoriałowa korekta okresów bezczynszowych	-	1 179
<b>Razem</b>	<b>21 220</b>	<b>10 296</b>

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

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

## Nota 6. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	30.09.2020	31.12.2019
Należności handlowe brutto	13 888	10 454
Odpisy aktualizujące	(5 959)	(3 865)
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>7 929</b>	<b>6 589</b>

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

## Nota 7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	30.09.2020	31.12.2019
Środki na rachunkach bankowych	37 724	539 483
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	120 939	51 505
<b>Razem</b>	<b>158 663</b>	<b>590 988</b>
Środki na rachunkach bankowych aktywów przeznaczonych do sprzedaży	23 525	13 262
<b>Razem</b>	<b>182 188</b>	<b>604 250</b>

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 30 września 2020 r. wynosiły one 18 490 tys. PLN (odpowiednio na 31 grudnia 2019 r. 16 073 tys. PLN). Środki te są ulokowane na rachunkach technicznych banku z tytułu uruchomionych, lecz jeszcze niewydatkowanych środków z

kredytu jak również na rachunkach zablokowanych na zabezpieczenie spłaty kredytów, jakie posiadają spółki z Grupy.

Spadek salda środków pieniężnych wynika głównie z wypłaty dywidendy, które miała miejsce w drugim kwartale 2020 roku.

## Nota 8. KAPITAŁY WŁASNE

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

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

Struktura akcjonariatu została przedstawiona w punkcie 6.7 Informacji ogólnych.

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	30.09.2020	31.12.2019
Kapitał wynikający ze zmian w strukturze Grupy	(3 423)	(3 423)
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla uprawnionych osób	16 178	16 178
Pozostały kapitał rezerwowy (utworzony z zysków zatrzymanych)	60 665	60 665
<b>Razem</b>	<b>73 420</b>	<b>73 420</b>

#### Nota 9. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

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

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	30.09.2020	31.12.2019
Kredyty bankowe	655 166	498 426
Zobowiązania leasingowe*	61 190	49 533
Pochodne instrumenty finansowe (IRS, forward)**	35 775	14 988
<b>Razem</b>	<b>752 131</b>	<b>562 947</b>
Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(268 958)	(255 861)
<b>Razem</b>	<b>483 173</b>	<b>307 068</b>
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	386 632	289 283
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	365 499	273 664

\* Ujawnienie użytkowania wieczystego zgodnie z MSSF 16

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

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	30.09.2020	31.12.2019
Zobowiązania poniżej roku	365 499	273 664
Płatne od 1 roku do 3 lat*	274 043	164 720
Płatne od 3 do 5 lat	30 256	27 532
Płatne powyżej 5 lat	82 333	97 031
<b>Razem</b>	<b>752 131</b>	<b>562 947</b>

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

#### NAJISTOTNIEJSZE ZMIANY W KREDYTACH BANKOWYCH

Grupa współpracuje z większością banków działających w Polsce oraz kilkoma bankami zagranicznymi. Większość kredytów zaciągniętych przez spółki z Grupy to kredyty inwestycyjne lub budowlane. Większość kredytów jest denominowana w euro i wyceniana na dzień raportowy, w związku z tym zmiany kursu EUR/PLN mają istotny wpływ na strukturę bilansową Grupy wyrażoną w PLN. Wszystkie umowy kredytowe wykazane w sprawozdaniu finansowym za okres kończący się 31 grudnia 2019 r. pozostają w mocy na dzień 30 września 2020 r. W okresie zakończonym 30 września 2020 r. nie podpisano nowych umów kredytowych. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września

2020 r. ArtN Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A. zaciągnął nowe transze kredytu budowlanego w banku Pekao S.A. oraz Europejskim Banku Inwestycyjnym zgodnie z harmonogramem i stopniem zaawansowania budowy Fabryki Norblina zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej.

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

Nazwa banku	30.09.2020*	31.12.2019*	Kwota kredytu wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Przeznaczenie kredytu
BNP Paribas Bank Polska S.A. / ING Bank Śląski S.A.	255 218	241 780	62 500	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
Getin Noble Bank S.A.	54 583	56 916	15 000	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022	operacyjny
BOŚ Bank S.A.	51 104	49 357	11 920	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2033	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	39 166	37 119	9 656	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	25 765	24 620	6 972	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2025	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	19 052	18 181	4 800	EUR	1M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
Bank PEKAO S.A./EBI	210 278	70 453	159 300	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021	budowlany
<b>Total</b>	<b>655 166</b>	<b>498 426</b>					

\* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

\*\* Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu kredytów wynosi 674 632 tys. PLN (149 031 tys. EUR).

#### Nota 10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

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

W I półroczu 2020 roku Grupa wykupiła obligacje serii J, K, L i M o łącznej wartości 38 500 tys. EUR. Nie wyemitowano nowych obligacji w 2020 r.

Obligacje notowane na rynku Catalyst	30.09.2020*	31.12.2019*	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii J**	-	8 437	2 000	EUR	Stałe 3,75%	spłacone
Obligacje serii K, L	-	90 552	21 375	EUR	Stałe 4,1%	spłacone
Obligacje serii M	-	63 597	15 125	EUR	Stałe 4,1%	spłacone
Obligacje serii N	31 325	29 403	7 000	EUR	Stałe 4,3%	czerwiec 2021
Odsetki naliczone	44	799	-	-	-	2020
<b>Razem</b>	<b>31 369</b>	<b>192 788</b>				
Obligacje długoterminowe	-	29 361				
Obligacje krótkoterminowe	31 369	163 427				

\* kwoty w zamortyzowanym koszcie

\*\* seria J nienotowana na rynku Catalyst

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

tym aktywowanych, związanych z obligacjami wyniosła na dzień raportowy 31 688 tys. PLN (7.000 tys. EUR).

Wartość godziwa obligacji odpowiada ich wartości bilansowej.

#### Nota 11. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	30.09.2020	31.12.2019
Zobowiązania handlowe	11 498	3 575
<b>Razem</b>	<b>11 498</b>	<b>3 575</b>

Wzrost zobowiązań handlowych wynika głównie ze wzrostu zobowiązań inwestycyjnych w związku z budową Fabryki Norblina.

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	30.09.2020	31.12.2019
Pozostałe zobowiązania i rezerwy*	11 548	14 717
Kaucje od najemców	6 893	5 849
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	2 839	1 751
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	1 040	988
Pozostałe zobowiązania	-	874
<b>Razem</b>	<b>22 319</b>	<b>24 179</b>
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	7 962	6 802
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	14 357	17 377

\*Pozostałe zobowiązania i rezerwy dotyczą głównie nakładów inwestycyjnych.

## Nota 12. PRZYCHODY OPERACYJNE

### A. PRZYCHODY Z WYNAJMU

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

Spadek przychodów spowodowany jest sprzedażą projektu „Eurocentrum”.

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

PRZYCHODY Z WYNAJMU	Udział 2020	9 MIESIĘCY 2020	9 MIESIĘCY 2019
Inwestycje ukończone	32%	11 113	10 706
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	64%	22 575	63 686
Pozostałe inwestycje	4%	1 435	1 655
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>35 123</b>	<b>76 047</b>

### B. PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI

PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI	Udział 2020	9 MIESIĘCY 2020	9 MIESIĘCY 2019
<b>Przychody z tytułu service charge</b>			
Inwestycje ukończone	20%	1 515	1 532
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	79%	6 155	18 232
Pozostałe inwestycje	1%	92	108
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>7 762</b>	<b>19 872</b>

## Nota 13. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

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

wysokość czynszów, poziom wynajętej powierzchni nieruchomości, zmiany stóp kapitalizacji, zmiany stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

AKTUALIZACJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	9 MIESIĘCY 2020	9 MIESIĘCY 2019
Inwestycje ukończone	13 589	13 147
Inwestycje w budowie	(1 758)	66 927
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	19 363	54 854
<b>Razem</b>	<b>31 194</b>	<b>134 928</b>



Zysk z aktualizacji wartości nieruchomości wynika głównie ze wzrostu kursu EUR, w stosunku do 31 grudnia 2019 r., skompensowanego częściowo przez spadek wartości nieruchomości wynikający z rozpoznania nowych wycen na dzień 30 czerwca 2020 r., które zostały zaktualizowane na dzień 30 września 2020 r. o nakłady inwestycyjne poniesione w 3 kwartale. Większość nieruchomości inwestycyjnych jest

wyceniana i finansowana w EURO. Ponieważ aktywa te są aktualizowane według kursu waluty na koniec każdego okresu sprawozdawczego, wycena z tytułu zmiany kursu walutowego istotnie wpływa na wynik finansowy okresu sprawozdawczego. Szczegóły dotyczące wpływu COVID-19 na wyceny nieruchomości zostały ujawnione w sekcji informacja dodatkowa w punkcie 7.3.

#### Nota 14. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z DYWIDEND	9 MIESIĘCY 2020	9 MIESIĘCY 2019
REIA FIZ AN	-	219
REIA II FIZ AN	190	367
<b>Razem</b>	<b>190</b>	<b>586</b>

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	9 MIESIĘCY 2020	9 MIESIĘCY 2019
Odsetki od lokat i depozytów	203	303
Odsetki od udzielonych pożyczek	2 034	2 415
<b>Razem</b>	<b>2 237</b>	<b>2 718</b>

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	9 MIESIĘCY 2020	9 MIESIĘCY 2019
Odsetki od kredytów	(8 752)	(19 967)
Odsetki od obligacji	(4 077)	(6 046)
Odsetki od leasingu	(797)	(662)
Pozostałe odsetki	(14)	(72)
<b>Razem</b>	<b>(13 640)</b>	<b>(26 747)</b>

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	9 MIESIĘCY 2020	9 MIESIĘCY 2019
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	(20 812)	(19 993)
Koszty emisji	(603)	(1 015)
Wycena instrumentów pochodnych	(28 122)	(30 309)
Pozostałe	(7 931)	(2 555)
<b>Razem</b>	<b>(57 468)</b>	<b>(53 872)</b>

Grupa wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu zgodnie z MSSF 9. Wynik tej wyceny odnoszony jest na wynik finansowy jako korekta kosztów odsetek od kredytów. Nadwyżka ujemnych różnic kursowych wynika z wyceny zobowiązań walutowych głównie kredytów i zobowiązań z tytułu obligacji walutowych. Instrumenty finansowe wyceniane są do wartości godziwej. Wyceny instrumentów pochodnych

obejmują wyceny instrumentów zabezpieczających IRS, forward oraz instrumenty opcyjnego typu CAP, które zabezpieczają przyszłe przepływy związane z planowanymi spłatami kredytów oraz ich przewalutowaniem. Rozpoznanie kosztów finansowych z tytułu wyceny instrumentów finansowych związane jest ze spadkiem stóp procentowych oraz wzrostem kursu EUR.

**Nota 15. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY**

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	9 MIESIĘCY 2020	9 MIESIĘCY 2019
Bieżący podatek dochodowy	(249)	(2 546)
Odroczony podatek dochodowy	(5 897)	(28 438)
<b>(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(6 145)</b>	<b>(30 984)</b>
PODATEK DOCHODOWY	9 MIESIĘCY 2020	9 MIESIĘCY 2019
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(16 698)</b>	<b>120 978</b>
Podatek dochodowy	(6 145)	(30 984)
<b>Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)</b>	<b>36,8%</b>	<b>(25,61%)</b>

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

Odpis pożyczki udzielonej jednostce współkontrolowanej oraz nierozpoznanie aktywa z tytułu podatku odroczonego dla dwóch jednostek zależnych mają niewielki wpływ na efektywną stawkę podatku.

**Nota 16. UDZIELONE PORĘCZENIA**

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

**Nota 17. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY**

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

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- hipoteki na nieruchomościach,

- cesje wierzytelności do istniejących i przyszłych umów najmu, umów ubezpieczenia, umów budowlanych i gwarancji dobrego wykonania,
- zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach zależnych,
- depozyty,
- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

**Nota 18. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE**

Na 30 września 2020 r. Grupa posiadała zobowiązanie inwestycyjne wynikające z zawartego kontraktu dotyczącego realizacji budowy projektu Fabryka Norblina w wysokości 431 306 tys. PLN.

Zobowiązanie te będzie sfinansowane z dostępnych środków pieniężnych Grupy oraz w ramach istniejących umów kredytowych z Bankiem PEKAO S.A. oraz Europejskim Bankiem Inwestycyjnym.

**Nota 19. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO**

Zgodnie z MSR 23 Grupa ujmuje jako zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych koszty finansowania zewnętrznego poniesione w okresie prowadzonego procesu

budowlanego. Są to głównie koszty kredytów, które zostały wykorzystane na finansowanie inwestycji (odsetki, prowizje oraz różnice kursowe).

AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	9 MIESIĘCY 2020	9 MIESIĘCY 2019
Nieruchomości inwestycyjne	14 510	11 967
<b>Razem</b>	<b>14 510</b>	<b>11 967</b>

#### Nota 20. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto przypadającego 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).

WYLICZENIE ZYSKU/(STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ – ZAŁOŻENIA	9 MIESIĘCY 2020	9 MIESIĘCY 2019
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	(22 843)	89 994
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	-	-
<b>Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>(22 843)</b>	<b>89 994</b>
Efekt rozwodnienia	-	-
<b>Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>(22 843)</b>	<b>89 994</b>

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	30.09.2020	30.09.2019
<b>Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. szt.</b>	<b>108 334</b>	<b>107 893</b>
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	-	-
Opcje na akcje	-	-
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w tys. szt.</b>	<b>108 334</b>	<b>107 893</b>

Zysk/(strata) netto na jedną akcję (w PLN)	9 MIESIĘCY 2020	9 MIESIĘCY 2019
Podstawowy za okres obrotowy	(0,21)	0,84
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,21)	0,84

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

#### Nota 21. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej. Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik zadłużenia

netto, który jest liczony jako stosunek zobowiązań netto do sumy aktywów.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	30.09.2020	31.12.2019
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz instrumenty finansowe	722 310	706 202
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(182 188)	(604 250)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>540 122</b>	<b>101 952</b>
<b>Aktywa razem z wyłączeniem MSSF 16 - PWUG</b>	<b>1 864 354</b>	<b>2 092 444</b>
Zadłużenie netto do aktywów razem	<b>28,97%</b>	<b>4,87%</b>

## Nota 22. ROZLICZENIA PODATKOWE

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

państwowymi i przedsiębiorstwami powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów.

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

## Nota 23. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Typ powiązania	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek	
		30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	23 103	22 783	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	13 968	13 338	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	6 417	6 273	-	-

	Typ powiązania	Pozostałe należności od podmiotów powiązanych		Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
		30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	143	64	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	4	-	-
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	42	-
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	1	-	-	-
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	-	20	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	144	481	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	109	318	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	119	397	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	76	268	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	81	291	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	19	40	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	19	40	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	21	15	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	38	18	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	2	5	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	78	17	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	56	43	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	36	186	-	-
RM1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	5	-	-	-
Marta Motz	powiązanie osobowe	-	-	12	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	-	185	174

Marcin Paweł Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	-	100	94
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	-	-	90	-
Ishikawa, Broclawik, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	-	27	24

	Typ powiązania	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek oraz dywidendy		Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek	
		9 MIESIĘCY 2020	9 MIESIĘCY 2019	9 MIESIĘCY 2020	9 MIESIĘCY 2019
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	1 260	1 030	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	630	620	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	143	148	-	-
REIA FIZ AN	powiązanie osobowe	-	219	-	-
REIA II FIZ AN	powiązanie osobowe	-	367	-	-
	Typ powiązania	Przychody z tytułu sprzedaży usług		Koszty z tytułu nabycia usług	
		9 MIESIĘCY 2020	9 MIESIĘCY 2019	9 MIESIĘCY 2020	9 MIESIĘCY 2019
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	589	574	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	-	1 331	3 053
Marcin Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	-	727	2 126
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	-	-	716	2 044
Marta Motz	powiązanie osobowe	3	3	93	93
Ishikawa, Broclawik, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	-	222	265
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	100	68
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	29	34	212	157
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	3	138	-	16
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	151	229	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	188	192	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	124	135	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	127	177	103	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	109	121	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	92	134	8	8
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	22	25	18	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	22	25	18	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	163	151	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	140	155	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	41	40	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	126	130	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	136	103	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	40	44	18	-
RM1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	121	454	-	-

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

## Nota 24. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16

KAPITALIZACJA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W WARTOŚCI AKTYWÓW ZGODNIE Z MSSF 16 NA DZIEŃ RAPORTOWY	30.09.2020	31.12.2019
Nieruchomości inwestycyjne	50 533	38 876
Aktywa dostępne do sprzedaży	10 657	10 657
<b>Razem aktywa</b>	<b>61 190</b>	<b>49 533</b>
Zobowiązania z tyt. leasingu – część długoterminowa	48 545	37 351
Zobowiązania z tyt. leasingu – część krótkoterminowa	12 645	12 182
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>61 190</b>	<b>49 533</b>

## Nota 25. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Na dzień raportowy Zarząd jednostki dominującej prezentuje Royal Wilanów oraz CP Retail „SPV2” Sp. z o.o. jako aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży. Wartość nieruchomości Royal Wilanów została określona na podstawie bieżących

wycen rzeczoznawców, natomiast wartość nieruchomości posiadanej przez CP Retail „SPV2” została określona na podstawie listu intencyjnego.

AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	30.09.2020	31.12.2019
Royal Wilanów, Warszawa	489 098	457 490
- w tym środki na rachunkach bankowych	23 143	12 892
Eurocentrum Hotel i Rezydencje, Warszawa	85 872	85 860
- w tym środki na rachunkach bankowych	382	370
<b>Total</b>	<b>574 970</b>	<b>543 350</b>
- w tym środki na rachunkach bankowych	23 525	13 262
ZOBOWIĄZANIA DO ZBYCIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	30.09.2020	31.12.2019
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	255 218	241 780
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	3 083	3 424
Zobowiązania z tytułu leasingów	10 657	10 657
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	42 096	27 142
<b>Total</b>	<b>311 053</b>	<b>283 003</b>

## Nota 26. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

Po dniu raportowym nie wystąpiły istotne zdarzenia podlegające ujawnieniu.

## IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTRONICZNY NA SPRAWOZDANIU FINANSOWYM:

**Jan Motz** - Prezes Zarządu

**Kinga Nowakowska** - Członek Zarządu

**Marcin Juszczyk** - Członek Zarządu

**Anna Wziątek-Cybartowska** - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
CAPITAL PARK S.A.  
**ZA 9 MIESIĘCY 2020 ROKU**



## I. SKRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.09.2020 /dane niebadane/	31.12.2019 /dane badane/
<b>Aktywa trwałe</b>		
Inwestycje w jednostkach zależnych	412 048	447 363
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	21 345	31 627
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	624 419	430 092
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	13 968	13 338
Pozostałe należności długoterminowe	2 945	1 141
	<b>1 074 724</b>	<b>923 561</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>		
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	128 987
Należności handlowe i pozostałe należności	489	440 512
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	209	8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	141 538	129 538
	<b>142 236</b>	<b>699 045</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 216 960</b>	<b>1 622 606</b>
<b>PASYWA</b>	<b>30.09.2020 /dane niebadane/</b>	<b>31.12.2019 /dane badane/</b>
Kapitały własne		
Kapitał zakładowy	108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	801 426	778 139
Kapitał zapasowy pozostały	91 719	40 620
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	16 178	16 178
Niepodzielony wynik finansowy	-	28 691
Wynik finansowy bieżącego okresu	(22 291)	273 197
	<b>995 366</b>	<b>1 245 159</b>
Zobowiązania długoterminowe		
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	100 467	36 958
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	29 361
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	45 185	42 452
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34 605	27 525
	<b>180 258</b>	<b>136 296</b>
Zobowiązania krótkoterminowe		
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	59 294
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	31 369	163 428
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9 398	14 464
Zobowiązania handlowe	11	3 391
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	559	575
	<b>41 336</b>	<b>241 151</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 216 960</b>	<b>1 622 606</b>

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

	9 miesięcy 2020 /dane niebadane/	06-09.2020 /dane niebadane/	9 miesięcy 2019 /dane niebadane, przekształcone/	06-09.2019 /dane niebadane, przekształcone/
Przychody ze sprzedaży	-	-	100	14
Wycena inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej	(41 857)	(2 220)	79 911	11 627
Przychody z tytułu odsetek	25 674	9 474	30 983	9 737
Koszty z tytułu odsetek	(11 708)	(2 247)	(11 265)	(3 840)
Koszty osobowe	(874)	(285)	(2 677)	(251)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(1 348)	(394)	(2 057)	(334)
Koszty z tytułu wyceny programu motywacyjnego	-	-	(2 228)	-
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	1 766	(206)	4 087	2 388
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>(28 348)</b>	<b>4 122</b>	<b>96 854</b>	<b>19 341</b>
Pozostałe przychody finansowe	40 080	20 795	2 774	(426)
Pozostałe koszty finansowe	(26 942)	(15 442)	(5 592)	(3 016)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>(15 210)</b>	<b>9 475</b>	<b>94 036</b>	<b>15 898</b>
Podatek dochodowy	(7 081)	(2 868)	(8 721)	(326)
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>(22 291)</b>	<b>6 607</b>	<b>85 315</b>	<b>15 572</b>
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>(22 291)</b>	<b>6 607</b>	<b>85 315</b>	<b>15 572</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>				
Podstawowy za okres obrotowy	(0,26)	-	0,79	-
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,26)	-	0,79	-

Spółka dokonała przekształcenia danych za 9 m-cy kończących się 30 września 2019 roku, w celu odzwierciedlenia zmiany polityki rachunkowości dotyczącej wyceny inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej, która miała miejsce w poprzednim roku finansowym.

## III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2020</b>	<b>108 334</b>	<b>778 139</b>	<b>40 620</b>	<b>16 178</b>	-	<b>28 691</b>	<b>273 197</b>	<b>1 245 159</b>
Podział zysku netto	-	23 287	51 099	-	-	(28 691)	(45 695)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	(227 501)	(227 501)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>23 287</b>	<b>51 099</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(28 691)</b>	<b>(273 197)</b>	<b>(227 501)</b>
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	(22 291)	(22 291)
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(22 291)</b>	<b>(22 291)</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30.09.2020</b>	<b>108 334</b>	<b>801 426</b>	<b>91 719</b>	<b>16 178</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(22 291)</b>	<b>995 366</b>

	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
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2019 wg stanu na 31.12.2018</b>	<b>107 495</b>	<b>797 655</b>	<b>40 620</b>	<b>14 015</b>	-	-	<b>(19 516)</b>	<b>940 269</b>
Korekta opisana w nocie 21 rocznego SF	-	-	-	-	-	28 691	-	28 691
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2019 po korektach</b>	<b>107 495</b>	<b>797 655</b>	<b>40 620</b>	<b>14 015</b>	<b>-</b>	<b>28 691</b>	<b>(19 516)</b>	<b>968 961</b>
Emisja akcji	839	-	-	-	-	-	-	839
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	2 164	-	-	-	2 164
Podział zysku netto	-	(19 516)	-	-	-	-	19 516	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>839</b>	<b>(19 516)</b>	<b>-</b>	<b>2 164</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19 516</b>	<b>3 003</b>
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy*	-	-	-	-	-	-	85 315	85 315
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>85 315</b>	<b>85 315</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30.09.2019 /przekształcone/</b>	<b>108 334</b>	<b>778 139</b>	<b>40 620</b>	<b>16 179</b>	<b>-</b>	<b>28 691</b>	<b>85 315</b>	<b>1 057 278</b>

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

## IV. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	9 miesięcy 2020 /dane niebadane/	9 miesięcy 2019 /dane niebadane/
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
Inne wydatki i wpływy operacyjne	(6 447)	(5 961)
Odsetki otrzymane	176	114
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>(6 271)</b>	<b>(5 847)</b>
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	-	-
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(6 271)</b>	<b>(5 847)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
Odsetki otrzymane	2 826	5 595
Zbycie udziałów, zwrot dopłat	315 173	-
Wpływy z tytułu dywidendy	125 050	-
Spłata pożyczek wewnątrzgrupowych	3 564	38 341
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(39 712)	(52 564)
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>406 902</b>	<b>(8 628)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	600	35 500
Wpływ kredytów	-	21 504
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(173 083)	(15 000)
Odsetki zapłacone	(6 775)	(6 730)
Spłaty pożyczek wewnątrzgrupowych	(1 660)	(4 850)
Spłaty kredytów	(5 959)	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(227 501)	-
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(414 379)</b>	<b>30 424</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(13 749)</b>	<b>15 949</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>12 000</b>	<b>15 949</b>
- różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych	25 749	-
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>129 538</b>	<b>29 135</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>141 538</b>	<b>45 084</b>
- w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	1 358	1 312



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

[www.capitalpark.pl](http://www.capitalpark.pl)  
[www.inwestor.capitalpark.pl](http://www.inwestor.capitalpark.pl)