

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

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

2021

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT FINANSOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 9 MIESIĘCY 2021 ROKU



I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*

	30.09.2021		31.12.2020	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	1 405 919	303 464	1 171 354	253 826
<i>Nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej</i>	<i>1 356 705</i>	<i>292 841</i>	<i>1 120 821</i>	<i>242 875</i>
<i>MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	<i>49 214</i>	<i>10 623</i>	<i>50 533</i>	<i>10 950</i>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	147 162	31 764	148 853	32 256
Aktywa dostępne do sprzedaży	512 261	110 570	582 469	126 218
<i>Aktywa dostępne do sprzedaży w wartości godziwej</i>	<i>480 824</i>	<i>103 785</i>	<i>555 738</i>	<i>120 425</i>
<i>MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	<i>10 657</i>	<i>2 300</i>	<i>10 657</i>	<i>2 309</i>
<i>Środki pieniężne w ramach aktywów dostępnych do sprzedaży</i>	<i>20 780</i>	<i>4 485</i>	<i>16 074</i>	<i>3 483</i>
Aktywa razem	2 205 699	476 095	2 019 830	437 685
Zobowiązania oprocentowane, w tym instrumenty finansowe	945 399	204 062	808 278	175 149
Zobowiązania razem	1 187 338	256 284	1 030 253	223 250
Aktywa netto (NAV)	1 018 361	219 811	989 577	214 435
Liczba akcji	108 333 998		108 333 998	
NAVPS	9,40	2,03	9,13	1,98
Zobowiązania netto do aktywów razem	36,23%		32,85%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,76		0,65	
	9 MIESIĘCY 2021		9 MIESIĘCY 2020	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	44 025	9 658	42 885	9 654
Zysk operacyjny netto	30 054	6 593	30 346	6 832
Marża	68%		71%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(11 246)	(2 467)	(12 066)	(2 716)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	35 747	7 842	20 789	4 680
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	14 553	3 193	31 194	7 022
Zysk/strata z działalności operacyjnej	50 300	11 034	51 983	11 703
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	29 015	6 365	(22 843)	(5 142)
EPS	0,27	0,06	(0,21)	(0,05)
Przepływy z działalności operacyjnej	30 728	6 741	13 075	2 943
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(141 920)	(31 133)	(161 020)	(36 249)
Przepływy z działalności finansowej	114 119	25 034	(300 340)	(67 613)

* 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.

II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 9 MIESIĘCY 2021 ROKU

SPIS TREŚCI

I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*	2
II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 9 MIESIĘCY 2021 ROKU	3
1. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	7
4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	9
6. INFORMACJE OGÓLNE	10
7. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	15
NOTA 1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE	15
NOTA 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	16
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	20
NOTA 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	21
NOTA 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	21
NOTA 6. NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	21
NOTA 7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	22
NOTA 8. KAPITAŁY WŁASNE	22
NOTA 9. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	23
NOTA 10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	24
NOTA 11. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE	24
NOTA 12. PRZYCHODY OPERACYJNE	25
NOTA 13. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	25
NOTA 14. POZOSTAŁE PRZYCHODY	25
NOTA 15. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	26
NOTA 16. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	26
NOTA 17. UDZIELONE PORĘCZENIA	27
NOTA 18. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY	27
NOTA 19. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE	27
NOTA 20. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	27
NOTA 21. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	27
NOTA 22. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	28
NOTA 23. ROZLICZENIA PODATKOWE	28
NOTA 24. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	28
NOTA 25. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16	30
NOTA 26. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	30
NOTA 27. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	31
III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 9 MIESIĘCY 2021 ROKU	32
1. SKRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	33
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	34
3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	35
4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	36

1. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.09.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe		1 498 824	1 248 285
Nieruchomości inwestycyjne	2	1 405 919	1 171 354
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	45 172	40 999
Aktywa finansowe	4	20 997	21 554
Pozostałe aktywa trwałe	5	26 736	14 378
Aktywa obrotowe		706 875	771 545
Należności i pozostałe aktywa obrotowe	6	41 520	31 755
Aktywa finansowe		5 932	8 468
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	147 162	148 853
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	26	512 261	582 469
AKTYWA RAZEM		2 205 699	2 019 830
PASYWA	Nota	30.09.2021	31.12.2020
Kapitały własne przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 018 361	989 577
Kapitał zakładowy	8	108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		826 398	852 525
Pozostałe kapitały rezerwowe	8	73 420	73 420
Różnice kursowe z przeliczenia		4 788	5 019
Niepodzielony wynik finansowy		5 421	(49 721)
Zobowiązania długoterminowe		768 368	530 232
Kredyty bankowe	9	601 372	374 021
Inne zobowiązania finansowe	9	18 252	24 122
Zobowiązania z tytułu leasingów	9, 25	47 297	48 545
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	11	17 763	8 910
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		83 684	74 634
Zobowiązania krótkoterminowe		418 970	500 021
Kredyty bankowe	9	73 844	114 424
Inne zobowiązania finansowe	9	1 540	7 447
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	10	-	32 007
Zobowiązania z tytułu leasingów	9, 25	1 918	1 988
Zobowiązania handlowe i pozostałe	11	39 188	31 423
Zobowiązania Grupy do zbycia klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	26	302 480	312 732
PASYWA RAZEM		2 205 699	2 019 830

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

	Nota	9 m-cy 2021 /Dane niebadane/	3 m-ce zakończone 30.09.2021 /Dane niebadane/	9 m-cy 2020 /Dane niebadane/	3 m-ce zakończone 30.09.2020 /Dane niebadane/
Przychody z wynajmu	12	35 618	12 652	35 123	11 485
Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości	12	8 407	3 039	7 762	2 680
Przychody operacyjne		44 025	15 691	42 885	14 165
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(13 971)	(5 133)	(12 539)	(4 343)
Zysk operacyjny netto (NOI)		30 054	10 558	30 346	9 822
Pozostałe przychody, w tym z tytułu usług zarządzania	14	16 227	3 465	3 526	1 519
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(2 297)	(791)	(2 230)	(524)
Koszty ogólnego zarządu		(8 949)	(2 798)	(9 838)	(3 244)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	13	14 553	39 443	31 194	22 641
Pozostałe koszty		(120)	81	(2 133)	(169)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		832	763	1 119	357
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		50 300	50 722	51 983	30 402
Przychody z tytułu dywidend	15	-	-	190	-
Przychody z tytułu odsetek	15	1 554	350	2 237	503
Koszty odsetek	15	(12 619)	(4 328)	(13 640)	(3 967)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	15	505	(21 333)	(57 468)	(17 354)
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		39 740	25 412	(16 698)	8 583
Podatek dochodowy	16	(10 725)	(2 706)	(6 145)	(2 420)
Zysk/Strata netto		29 015	22 706	(22 843)	7 173
Pozostałe całkowite dochody netto		(231)	(66)	23	(6)
- pozycje, które mogą zostać przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat - różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		(231)	(66)	23	(6)
Suma dochodów całkowitych netto		28 784	(22 640)	(22 820)	7 167
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		29 015	(22 706)	(22 843)	(7 173)
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)					
Podstawowy za okres obrotowy	21	0,27		(0,21)	
Rozwodniony za okres obrotowy	21	0,27		(0,21)	

3. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 01.01.2021	108 334	852 525	73 420	5 019	(49 721)	989 577
Podział zysku netto	-	(26 127)	-	-	26 127	-
Razem transakcje z właścicielami	-	(26 127)	-	-	26 127	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	29 015	29 015
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	(231)	-	(231)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	(231)	29 015	28 784
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 30.09.2021	108 334	826 398	73 420	4 788	5 421	1 018 361
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 01.01.2020	108 334	778 139	73 420	5 007	275 906	1 240 806
Podział zysku netto	-	74 386	-	-	(74 386)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(227 501)	(227 501)
Razem transakcje z właścicielami	-	74 386	-	-	(301 887)	(227 501)
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(22 843)	(22 843)
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	23	-	23
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	23	(22 843)	(22 820)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 30.09.2020	108 334	852 525	73 420	5 030	(48 824)	990 485

4. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	9 MIESIĘCY 2021	9 MIESIĘCY 2020
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wpływy ze sprzedaży	66 022	54 781
Płatność zobowiązań (dostawy i usługi)	(35 188)	(41 740)
Odsetki od depozytów	51	184
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(157)	(151)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	30 728	13 075
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wydatki z tytułu nakładów na inwestycje inwestycji w nieruchomości	(269 890)	(165 351)
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek współkontrolowanych	339	5 940
Dywidendy otrzymane	-	190
Utrata kontroli w jednostkach zależnych	2 000	(1 799)
Odsetki	543	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości	119 357	-
Pozostałe wpływy inwestycyjne	11 156	-
Podatek dochodowy zapłacony	(5 425)	-
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(141 920)	(161 020)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wypłata dywidendy	-	(227 501)
Wpływy z tytułu kredytów	294 624	154 564
Odsetki	(10 986)	(15 370)
Wykup obligacji	(31 700)	(173 083)
Spłaty kredytów i pożyczek	(134 436)	(37 445)
Płatności z tytułu leasingów	(3 383)	(1 505)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	114 119	(300 340)
D. Przepływy pieniężne netto razem	2 927	(448 284)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży	3 015	(422 062)
<i>-różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych</i>	88	26 222
F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	164 927	604 250
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	167 942	182 188

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia śródrocznego skróco- nego 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.

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

6.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

6.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku i składa się z:

- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 30 września 2021 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 205 699 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 roku wykazującego zysk netto w wysokości 29 015 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 roku wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 28 784 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 września 2021 roku wykazującego wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę 3 015 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 2020 roku do 30 września 2020 r. dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 r. dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- według stanu na 31 grudnia 2020 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 września 2020 roku śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

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

Poprzez dzień raportowy uważa się 30 września 2021 roku.
Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 30 września 2021 roku.

6.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2021- 30.09.2021	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2020- 30.09.2020
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,6329	4,6148	4,5268
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,5585	4,4742	4,4420

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 ABN AMRO Bank N.V., BNP Paribas Bank Polska S.A., Erste Bank S.A., mBank S.A., BOŚ Bank S.A., ING Bank Śląski S.A.; Group Bank AG, Europejski Bank Inwestycyjny, Bank of China.

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 (w tym akcje posiadane przez Patron Townsend S.à r.l.)*	79 017 349	72,94%	79 017 349	72,94%
Europi Property Group AB	23 730 736	21,91%	23 730 736	21,91%
Pozostali	5 585 913	5,15%	5 585 913	5,15%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

*4 października 2021 r., MIRELF VI nabył 100% udziałów Patron Townsend S. a r.l.

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	23 716 161	21,89%	23 716 161	21,89%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	5 600 488	5,17%	5 600 488	5,17%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawiała się następująco:

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	15 291 536	14,12%	15 291 536	14,12%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%

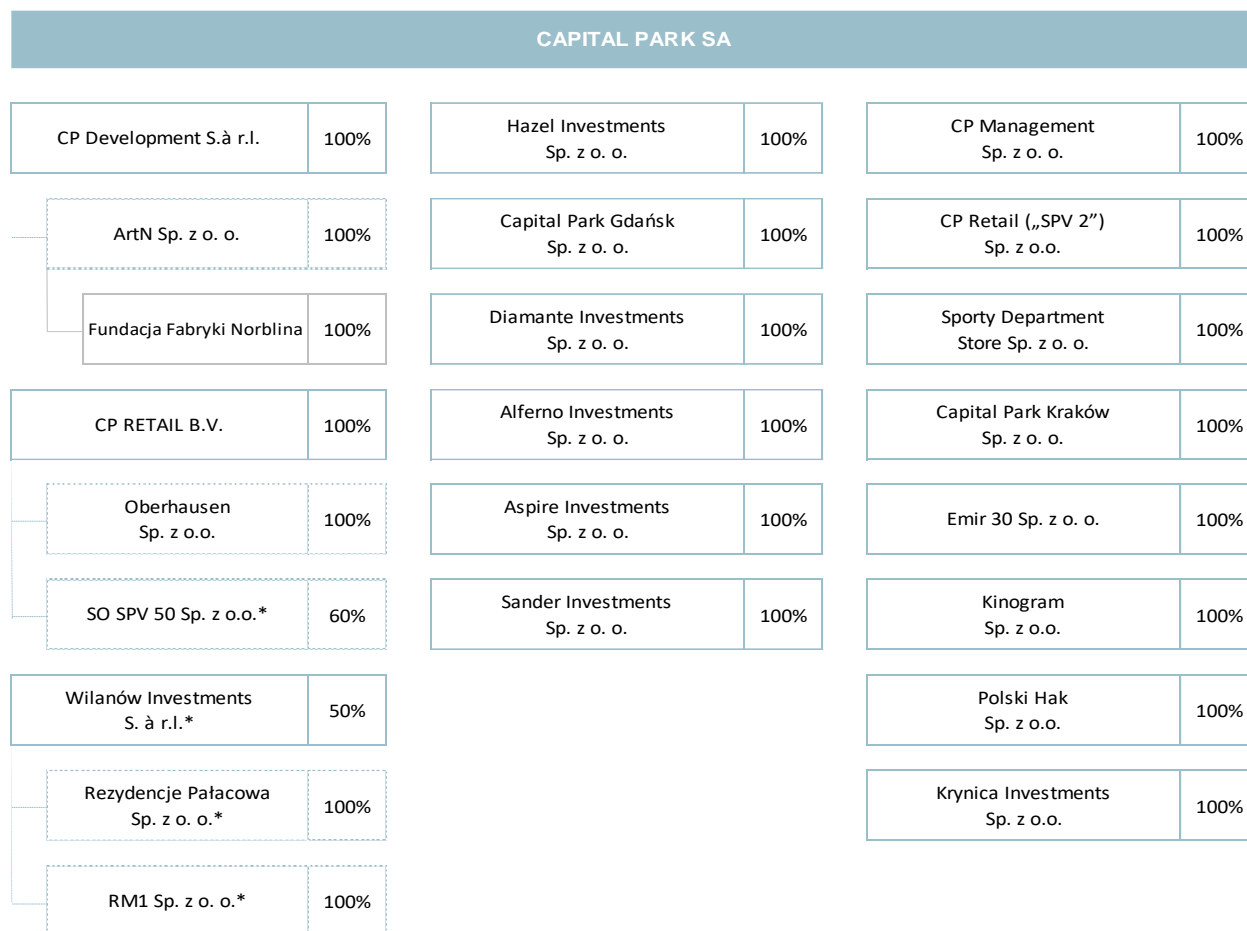
Pozostali	14 025 113	12,95%	14 025 113	12,95%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Na dzień 30 września 2021 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 72,94% 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 2021 r oraz do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

W okresie zakończonym 30 września 2021 r. Capital Park S.A. utworzył nową spółkę - Krynica Investments Sp. z o.o. 26 października 2021 r. CP Development S.a r.l. and CP Retail B.V. połączyły się.

6.9. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostanie podpisane przez Zarząd

jednostki dominującej 4 listopada 2021 roku i opublikowane 5 listopada 2021 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 6 miesięcy kończący się 30 września 2021 roku jednostka dominująca stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2020.

Zmiany do standardów i nowe standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 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 2021 ROKU

Pandemia Covid-19

Na początku 2021 r. Polska zmagająca się z najtrudniejszą od momentu jej rozpoczęcia w 2020 roku, trzecią falą pandemii a rząd zdecydował się na wprowadzenie kolejnego lockdown'u i zaostrzenie dotychczasowych restrykcji. W celu ograniczenia rozprzestrzeniania się wirusa w Polsce administracja rządowa podjęła szereg działań zapobiegawczych, w tym m.in. wprowadziła czasowe zakazy prowadzenia działalności dla pewnych typów podmiotów gospodarczych a także czasowo wygasila umowy najmu w galeriach handlowych o powierzchni powyżej 2.000 m².

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 2021 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 pierwsze półrocze 2021 roku o 8% 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 2021 roku został rozłożony („wypłaszczony”) w całym okresie trwania umów najmu.

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.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Grupa posiada obecnie blisko 159 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 czerwcu 2021 roku Grupa wykupiła obligacje serii N o wartości 7 000 tys. EUR (31 670 tys. PLN). Na dzień 30 września 2021 r. Grupa nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu obligacji, jak również w 2021 roku nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

7.7. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

Emitent (jednostka dominująca) nie wypłaciła, ani nie zadeklarowała dywidendy w pierwszym półroczu 2021 r.

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/Strata z aktualizacji wyceny nieruchomości oraz w Pozostałych przychodach/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 - na dzień 30 września 2021 roku brak jest projektów w budowie,
- 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
ArtN Sp. z o. o.	Fabryka Norblina, Warszawa
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
Aspire Investments Sp. z o.o.	KEN, Warszawa
Sander Investments Sp. z o.o.	Rubinowy Dom, Bydgoszcz

Segment pozostałych inwestycji

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

Segment aktywów dostępnych do sprzedaży

Spółka	Inwestycja
Hazel Investments Sp. z o. o.	Royal Wilanów, Warszawa

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 9 miesięcy 2021 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	1 394 751	-	11 168	491 481	-	1 897 400
Zobowiązania oprocentowane	744 222	-	-	261 048	-	1 005 270
Aktywa razem	1 479 559	-	21 418	516 786	187 936	2 205 699
Zobowiązania razem	820 664	-	14 175	304 761	47 738	1 187 338
Przychody z tytułu najmu	11 915	-	1 201	22 502	-	35 618
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	1 853	-	50	6 504	-	8 407
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	1 853	-	50	6 504	-	8 407
Razem przychody operacyjne	13 768	-	1 251	29 006	-	44 025
Koszty dotyczące nieruchomości	(4 081)	-	(704)	(9 186)	-	(13 971)
Zysk operacyjny netto (NOI)	9 687	-	547	19 820	-	30 054

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 2020 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	220 650	940 047	10 657	566 395	-	1 737 749
Zobowiązania oprocentowane	154 888	369 675	-	266 914	77 990	869 468
Aktywa razem	238 534	969 272	23 484	587 330	201 210	2 019 830
Zobowiązania razem	161 405	436 171	9 090	307 012	116 575	1 030 253
Przychody z tytułu najmu	14 678	-	1 830	30 142	-	46 650
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	2 195	-	121	8 655	-	10 971
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	2 195	-	121	8 655	-	10 971
Razem przychody operacyjne	16 873	-	1 951	38 797	-	57 621
Koszty dotyczące nieruchomości	(3 842)	-	(2 017)	(11 369)	-	(17 228)
Zysk operacyjny netto (NOI)	13 031	-	(66)	27 428	-	40 393

W 2021 roku ArtN został przekwalifikowany z segmentu inwestycji w budowie do inwestycji ukończonych. 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 30.09.2021	30.09.2021	31.12.2020
Inwestycje ukończone	6	99%	1 394 751	220 650
Inwestycje w budowie	-	-	-	940 047
Pozostałe inwestycje	3	1%	11 168	10 657
Razem	9	100%	1 405 919	1 171 354
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			1 356 705	1 120 821
<i>Wdrożenie MSSF 16 – ujęcie prawa do użytkownika aktywa z tytułu wieczystego użytkowania gruntów</i>			49 214	50 533

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	30.09.2021	31.12.2020
Wartość bilansowa na początek okresu	1 171 354	890 770
Zwiększenia stanu, z tytułu:	265 403	280 584
Aktywowanie późniejszych nakładów ¹	249 460	250 159
- w tym aktywowane koszty finansowania	17 156	21 340
Uśrednienie czynszu	1 892	5 586
Zysk/(strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	14 051	13 182
MSSF 16 – kapitalizacja prawa użytkownika wieczystego	-	11 657
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	(30 838)	-
Zbycie nieruchomości	(30 838)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. PLN]	1 405 919	1 171 354
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. EUR]	303 464	253 826

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

31 maja 2021 roku nieruchomość Belgradzka została sprzedana za cenę 6 700 tys. EUR.

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 30.09.2021	30.09.2021	31.12.2020
Aktywa dostępne do sprzedaży	1	100%	491 481	566 395
Razem	1	100%	491 481	566 395
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			480 824	555 738
<i>MSSF 16 – ujęcie prawa do użytkownika aktywa z tytułu wieczystego użytkowania gruntów</i>			10 657	10 657

ZMIANA WARTOŚCI AKTYWÓW DOSTĘPNYCH DO SPRZEDAŻY	30.09.2021	31.12.2020
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	566 395	530 088
Zwiększenia/zmniejszenia stanu, z tytułu:	10 576	36 307
Aktywowanie późniejszych nakładów	8 734	3 273
Uśrednienie czynszu	1 340	(45)
Zysk/(Strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	502	33 079

Zmniejszenia stanu, z tytułu:	(85 490)	-
Zbycie nieruchomości	(85 490)	-
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	491 481	566 395
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	106 085	122 734

W dniu 13 sierpnia 2021 r. CP Retail („SPV2”) Sp. z o.o. zawarła z Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży nieruchomości

położonej w Warszawie w dzielnicy Ochota, o łącznym obszarze około 6 tys. mkw. Cena sprzedaży wyniosła 20 mln euro netto.

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 2021 r. oraz na 31 grudnia 2020 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. Jednym z najistotniejszych czynników mających wpływ na wycenę nieruchomości jest stopa kapitalizacji (yield), która kształtuje się następująco dla nieruchomości posiadanych przez grupę:

- Nieruchomości biurowe: 4,75%-6,50%
- Nieruchomości handlowe: 5,40%-8,25%
- Nieruchomości hotelowe: 7,50%-8,50%

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.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej nieruchomości ukończonych na 30 września 2021 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 30.09.2021 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)**
Fabryka Norblina****	Warszawa	zakończony	66	85%	81 539	169 605	1 171 158
Galeria Zaspą	Gdańsk	zakończony	9	89%	5 351	1 065	62 566
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	zakończony	9	100%	5 995	-	70 531
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	92%	2 805	313	34 805
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	100%	391	-	5 592

Rubinowy Dom, Bydgoszcz	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	71	-	885
Razem							1 345 537
PWUG zgodnie z MSSF 16							49 214
Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje ukończone”							1 394 751

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

** Wartość księgowa nieruchomości nie obejmuje aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego

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

**** Wycena została przeprowadzona metodą pozostałościową

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 31.12.2020 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)**
Galeria Zaspą	Gdańsk	zakończony	9	87%	5 330	1 087	62 300
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	zakończony	9	100%	5 972	-	70 256
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	91%	2 794	320	34 602
Warszawa, Belgradzka	Warszawa	zakończony	3	80%	2 189	-	29 193
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	100%	390	-	5 570
Rubinowy Dom, Bydgoszcz	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	71	-	881
Razem							202 802
PWUG zgodnie z MSSF 16							17 848
Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje ukończone”							220 650

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

** Wartość księgowa nieruchomości nie obejmuje aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego

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

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.

Na dzień 30 września 2021 r. brak jest nieruchomości w budowie. 26 sierpnia 2021 r. Fabryka Norblina uzyskała pozwolenie na użytkowanie nieruchomości i nieruchomość została przeniesiona do kategorii nieruchomości ukończonych.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej nieruchomości w budowie na 31 grudnia 2020 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Pre-let 31.12. 2020	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 31.12.2020	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Fabryka Norblina	Warszawa	w budowie	65	66%	81 220	401 044	907 362
Razem							907 362
PWUG zgodnie z MSSF 16							32 685
Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje w budowie”							940 047

* NOI – została określony w oparciu o zawarte umowy najmu oraz przyjęty czynsz rynkowy dla powierzchni niewynajętej.

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.

13 sierpnia 2021 r. CP Retail („SPV2”) Sp. z o.o. sprzedała nieruchomość Eurocentrum Hotel i Rezydencje.

Nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej nieruchomości zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży na 30 września 2021 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Nakłady do poniesienia po 30.09.2021 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	100%	37 063	1 357	480 824
Razem								480 824
PWUG zgodnie z MSSF 16								10 657
Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16								491 481

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Nakłady do poniesienia po 31.12.2020 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	98%	36 918	5 872	470 248
Eurocentrum Hotel i Rezydencje	Warszawa	Grunt przeznaczony na sprzedaż	W oparciu o cenę ofertową	-	-	-	-	85 490
Razem								555 738
PWUG zgodnie z MSSF 16								10 657
Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16								566 395

Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	30.09.2021	31.12.2020
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Wilanów Investments	22 619	20 676
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	22 553	20 323
Razem	45 172	40 999

Grupa prezentuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową

tych wspólnych przedsięwzięć składają się wartość udziałów w tych jednostkach jak również udzielone tym podmiotom

pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.

Grupa prezentuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach w wartości netto, to znaczy pomniejszone o zobowiązania z

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

tytułu udziału w tych przedsięwzięciach, które odpowiadają oszacowanym przyszłym przepływom pieniężnym z tytułu pokrycia strat we wspólnych przedsięwzięciach.

	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, rekomerccjalizacja, repozycjonowanie oraz 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	30.09.2021	31.12.2020
Certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN	11 490	12 077
Certyfikaty inwestycyjne REIA II FIZ AN	9 507	9 477
Razem	20 997	21 554

Nota 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2021	31.12.2020
Rzeczowe aktywa trwałe	14 742	1 524
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	755	1 194
Wartości niematerialne	432	470
Należności długoterminowe	10 807	11 190
Razem	26 736	14 378

Wzrost rzeczowych aktywów trwałych wynika głównie z nakładów poniesionych przez Kinogram w związku z inwestycją w kino w Fabryce Norblina. W długoterminowych rozliczenia międzyokresowych Grupa prezentuje

długoterminowe przedpłaty oraz gwarancje dobrego wykonania umowy. W pozycji należności długoterminowych Grupa prezentuje zapłacony zadatek na zakup udziałów w Spółce Projekt I Sp. z o.o. oraz długoterminowe kaucje.

Nota 6. NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	30.09.2021	31.12.2020
Należności publiczno-prawne	32 111	24 089
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 007	359
Pozostałe należności	2 118	121
Należności handlowe	5 284	7 187
Razem	41 520	31 755

W należnościach publiczno-prawnych Grupa prezentuje przede wszystkim należności z tytułu podatku od towarów i usług, które spółki z Grupy odzyskują na bieżąco w toku prowadzonej działalności inwestycyjnej. Należności publiczno-prawne związane są 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 2021 rok.

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	30.09.2021	31.12.2020
Należności handlowe brutto	10 146	13 321
Odpisy aktualizujące	(4 862)	(6 134)
Należności handlowe netto	5 284	7 187

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	30.09.2021	31.12.2020
Środki na rachunkach bankowych	74 213	118 162
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	72 949	30 691
Razem	147 162	148 853
Środki na rachunkach bankowych aktywów przeznaczonych do sprzedaży	20 780	16 074
Razem	167 942	164 927

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 30 września 2021 r. wynosiły one 27 624 tys. PLN (odpowiednio na 31 grudnia 2020 r. 19 699 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.

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 pieniężny oraz niepieniężny	13.10.2011
Seria C akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	14.02.2014
Seria D akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	3 589 891	1,0	3 589 891	wkład pieniężny	03.03.2015
Seria E akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	Wkład niepieniężny	14.02.2014
Razem	108 333 998		108 333 998		

Struktura akcjonariatu została przedstawiona w punkcie 6.7 Informacji ogólnych.

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	30.09.2021	31.12.2020
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
Razem	73 420	73 420

Nota 9. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

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

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	30.09.2021	31.12.2020
Kredyty bankowe	924 273	741 964
Zobowiązania leasingowe*	59 871	61 190
Pochodne instrumenty finansowe (IRS, forward)**	21 126	34 307
Razem	1 005 270	837 461
Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(261 048)	(266 914)
Razem	744 222	570 547
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	666 921	446 688
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	338 349	390 773

* Ujawnienie użytkowania wieczystego zgodnie z MSSF 16

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

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	30.09.2021	31.12.2020
Zobowiązania poniżej roku, w tym:	338 349	390 773
<i>Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>(261 048)</i>	<i>266 914</i>
Płatne od 1 roku do 3 lat	47 389	88 948
Płatne od 3 do 5 lat	74 284	48 417
Płatne powyżej 5 lat	545 248	309 323
Razem	1 005 270	837 461

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. W czerwcu 2021 roku spółka Alferno Sp. z o.o. spłaciła kredyt inwestycyjny zaciągnięty w Alior Banku w wysokości 4.120 tys. EUR. W sierpniu 2021 roku, Capital Park S.A. spłacił 10 000 tys. EUR kredytu udzielonego przez Getin bank. Pozostałe umowy kredytowe wykazane w sprawozdaniu finansowym za

okres kończący się 31 grudnia 2020 r. pozostają w mocy na dzień 30 września 2021 r. W okresie zakończonym 30 września 2021 r. nie podpisano nowych umów kredytowych. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2021 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	Kwota kredytu w tys. PLN na dzień 30.09.2021*	Kwota kredytu w walucie na dzień 30.09.2021*	Kwota kredytu w tys. PLN na dzień 31.12.2020*	Kwota kredytu wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Przeznaczenie kredytu
BNP Paribas Bank Polska S.A. / ING Bank Śląski S.A.	249 057	53 758	253 519	62 500	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
Getin Noble Bank S.A.	-	-	45 984	15 000	EUR	3M EURIBOR + marża	spłacone	operacyjny
BOŚ Bank S.A.	53 027	11 446	52 125	11 756	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2033	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	38 674	8 348	39 586	9 656	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	25 198	5 439	26 023	6 972	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2025	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	-	-	19 183	4 800	EUR	1M EURIBOR + marża	spłacone	inwestycyjny
Bank PEKAO S.A./EBI	538 976	116 337	282 314	159 300	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021 do 2026	budowlany inwestycyjny
Bank PEKAO S.A. kredyt VAT	19 341	19 341	23 229	35 000	PLN	WIBOR 1M + marża	do 2021	VAT
Total	924 273		741 964					

* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

** Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu kredytów wynosi 940 549 tys. PLN (203 015 tys. EUR). Różnica pomiędzy wartością nominalną i wartością wykazaną powyżej wynika z wyceny w zamortyzowanym koszcie.

Nota 10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

W czerwcu 2021 roku Grupa wykupiła obligacje serii N o wartości 7 000 tys. EUR (31 670 tys. PLN). Na dzień 30 września 2021 r. Grupa nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu obligacji, jak również w 2021 roku nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

Nota 11. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	30.09.2021	31.12.2020
Zobowiązania handlowe i pozostałe	35 612	28 938
Kaucje od najemców	16 126	7 879
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	3 228	2 462
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	1 985	1 055
Razem	56 951	40 334
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	17 763	8 910
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	39 188	31 424

Wzrost zobowiązań handlowych wynika głównie ze wzrostu zobowiązań inwestycyjnych dotyczących Royal Wilanów oraz zobowiązań dotyczących kosztów transakcyjnych związanych ze sprzedażą Eurocentrum Hotel i Rezydencje. Wzrost kaucji od najemców związany jest z zakończeniem budowy i otwarciem Fabryki Norblina.

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.

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 2021	9 MIESIĘCY 2021	9 MIESIĘCY 2020
Inwestycje ukończone	33%	11 915	11 113
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	63%	22 502	22 575
Pozostałe inwestycje	3%	1 201	1 435
Razem	100%	35 618	35 123

B. PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI

PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI	Udział 2021	9 MIESIĘCY 2021	9 MIESIĘCY 2020
Przychody z tytułu service charge			
Inwestycje ukończone	22%	1 853	1 515
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	77%	6 504	6 155
Pozostałe inwestycje	1%	50	92
Razem	100%	8 407	7 762

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 2021	9 MIESIĘCY 2020
Inwestycje ukończone	14 051	13 589
Inwestycje w budowie	-	(1 758)
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	502	19 363
Razem	14 553	31 194

Zmiana wartości nieruchomości wynika głównie ze zmiany kursu EUR, w stosunku do 31 grudnia 2020 r. Większość nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniana i finansowana w EURO, ponieważ aktywa te są aktualizowane według kursu

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

Nota 14. POZOSTAŁE PRZYCHODY

POZOSTAŁE PRZYCHODY	9 MIESIĘCY 2021	9 MIESIĘCY 2020
Odszkodowanie od miasta	11 156	-
Pozostałe	5 071	3 526
Razem	16 227	3 526

W marcu 2021 roku, ArtN otrzymał odszkodowanie za grunt przekazany miastu w związku z przebudową ulicy Prostej. Zapłata odszkodowania nastąpiła na podstawie decyzji Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 5 marca 2021 r. Miasto

Warszawa odwołało się od decyzji przyznającej odszkodowanie ArtN do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zarząd wierzy że prawdopodobieństwo negatywnego wyroku sądowego jest bardzo niewielkie.

Nota 15. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z DYWIDEND	9 MIESIĘCY 2021	9 MIESIĘCY 2020
REIA FIZ AN	-	-
REIA II FIZ AN	-	190
Razem	-	190

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	9 MIESIĘCY 2021	9 MIESIĘCY 2020
Odsetki od lokat i depozytów	49	203
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 505	2 034
Razem	1 554	2 237

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	9 MIESIĘCY 2021	9 MIESIĘCY 2020
Odsetki od kredytów	(11 061)	(8 752)
Odsetki od obligacji	(890)	(4 077)
Odsetki od leasingu	(632)	(797)
Pozostałe odsetki	(36)	(14)
Razem	(12 619)	(13 640)

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	9 MIESIĘCY 2021	9 MIESIĘCY 2020
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	(10 670)	(20 812)
Koszty emisji	(90)	(603)
Wycena instrumentów pochodnych	13 163	(28 122)
Pozostałe	(1 898)	(7 931)
Razem	505	(57 468)

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. 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.

Nota 16. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	9 MIESIĘCY 2021	9 MIESIĘCY 2020
Bieżący podatek dochodowy	(6 061)	(249)
Odroczony podatek dochodowy	(4 664)	(5 897)
(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(10 725)	(6 145)
PODATEK DOCHODOWY	9 MIESIĘCY 2021	9 MIESIĘCY 2020
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	39 740	(16 698)
Podatek dochodowy	(10 725)	(6 145)

Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)	26,99%	(36,8%)
---	---------------	----------------

Rozpoznanie/wyksięgowanie podatku odroczonego na wycenie udziałów ma największy wpływ na efektywną stawkę podatkową. Bieżący podatek dochodowy dotyczy głównie

podatku zapłaconego w związku ze sprzedażą projektu Eurocentrum Hotel i Rezydencje.

Nota 17. UDZIELONE PORĘCZENIA

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

Nota 18. 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 19. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE

Na 30 września 2021 r. Grupa posiadała zobowiązanie inwestycyjne wynikające z zawartego kontraktu dotyczącego realizacji budowy projektu Fabryka Norblina w wysokości 156.095 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 20. 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 2021	9 MIESIĘCY 2020
Nieruchomości inwestycyjne	17 156	14 510
Razem	17 156	14 510

Nota 21. 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.

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

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

WYLICZENIE ZYSKU/(STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ – ZAŁOŻENIA	9 MIESIĘCY 2021	9 MIESIĘCY 2020
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	29 015	(22 843)
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	29 015	(22 843)
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	29 015	(22 843)

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	30.09.2021	30.09.2020
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. szt.	108 334	108 334
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w tys. szt.	108 334	108 334

Zysk/(strata) netto na jedną akcję (w PLN)	9 MIESIĘCY 2021	9 MIESIĘCY 2020
Podstawowy za okres obrotowy	0,27	(0,21)
Rozwodniony za okres obrotowy	0,27	(0,21)

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

Nota 22. 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	30.09.2021	31.12.2020
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz instrumenty finansowe	945 399	808 278
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(167 942)	(164 927)
Zadłużenie netto	777 457	643 351
Aktywa razem z wyłączeniem MSSF 16 - PWUG	2 145 828	1 958 640
Zadłużenie netto do aktywów razem	36,23%	32,85%

Nota 23. 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 24. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Typ powiązania	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek	
		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	22 619	20 676	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	15 561	14 164	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	5 932	6 465	-	-

	Typ powiązania	Pozostałe należności od podmiotów powiązanych		Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
		30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	52	12	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	23	-
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	4	-	7	-
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	9	11	-	-
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	2	-	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	89	134	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	39	107	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	126	117	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	23	69	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	79	80	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	19	19	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	19	19	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	36	15	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	29	15	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	11	15	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	67	15	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	72	15	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	9	15	-	-
RM1 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	15	15	-	-
Marta Motz	powiązanie osobowe	-	-	12	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	-	201	174
Marcin Paweł Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	-	1 878	94
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	-	-	1 769	-
Ishikawa, Broclawik, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	-	23	24
FOOD FESTIVAL SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
BLACK SWAN SP. Z.O.O. ASI S. K. A.	powiązanie osobowe	1	-	-	-
SFF Sp. z o.o. SPÓŁKA KOMANDYTOWA	powiązanie osobowe	-	-	25	-

	Typ powiązania	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek oraz dywidendy		Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek	
		9 MIESIĘCY 2021	9 MIESIĘCY 2020	9 MIESIĘCY 2021	9 MIESIĘCY 2020
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	615	1 260	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	545	630	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	142	143	-	-

	Typ powiązania	Przychody z tytułu sprzedaży usług		Koszty z tytułu nabycia usług	
		9 MIESIĘCY 2021	9 MIESIĘCY 2020	9 MIESIĘCY 2021	9 MIESIĘCY 2020
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	629	574	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	-	1 486	1 331
Marcin Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	-	2 246	727
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	-	-	2 161	716
Marta Motz	powiązanie osobowe	3	3	92	93
Ishikawa, Broclawik, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	-	184	222
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	7	-	112	100
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	30	29	211	212
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	-	3	-	-

Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	277	151	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	125	188	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	148	124	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	129	127	-	103
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	118	109	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	122	92	8	8
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	23	22	-	18
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	23	22	-	18
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	182	163	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	151	140	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	47	41	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	114	126	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	127	136	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	102	40	-	18
RM1 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	263	121	-	-
FOOD FESTIVAL SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	1	-	-	-
BLACK SWAN SP. Z.O.O. ASI S. K. A.	powiązanie osobowe	2	-	-	-
SFF Sp. z o.o. SPÓŁKA KOMANDYTOWA	powiązanie osobowe	-	-	41	-

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 25. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16

KAPITALIZACJA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W WARTOŚCI AKTYWÓW ZGODNIE Z MSSF 16 NA DZIEŃ RAPORTOWY	30.09.2021	31.12.2020
Nieruchomości inwestycyjne	49 214	50 533
Aktywa dostępne do sprzedaży	10 657	10 657
Razem aktywa	59 871	61 190
Zobowiązania z tyt. leasingu – część długoterminowa	47 297	48 545
Zobowiązania z tyt. leasingu – część krótkoterminowa	12 574	12 645
Razem zobowiązania	59 871	61 190

Nota 26. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Na dzień raportowy Zarząd jednostki dominującej prezentuje z o.o. sprzedała nieruchomość Eurocentrum Hotel i Royal Wilanów jako aktywa trwale przeznaczone do Rezydencje. CP Retail („SPV2”) Sp.

AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	30.09.2021	31.12.2020
Royal Wilanów, Warszawa:	512 261	496 781
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	491 481	480 905
<i>Środki na rachunkach bankowych</i>	20 780	15 876
Eurocentrum Hotel i Rezydencje, Warszawa	-	85 688
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	-	85 490
<i>Środki na rachunkach bankowych</i>	-	198
Total	512 261	582 469
- w tym środki na rachunkach bankowych	20 780	16 074
ZOBOWIĄZANIA DO ZBYCIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	30.09.2021	31.12.2020
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	249 057	253 520
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	1 335	2 738
Zobowiązania z tytułu leasingów	10 657	10 657
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	41 431	45 817
Total	302 480	312 732

Nota 27. 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 Wziętek-Cybartowska - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 9 MIESIĘCY 2021 ROKU

1. SKRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.09.2021 /niebadane/	31.12.2020 /badane/
Inwestycje w jednostkach zależnych	424 628	409 158
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	22 619	20 676
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	627 285	505 383
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	14 703	14 164
Pozostałe należności długoterminowe	2 517	3 320
Aktywa trwałe	1 091 752	952 700
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	132 950
Należności handlowe i pozostałe należności	390	745
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	125	20
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	88 272	125 355
Aktywa obrotowe	88 787	259 070
AKTYWA RAZEM	1 180 539	1 211 770
PASYWA	30.09.2021 /niebadane/	31.12.2020 /badane/
Kapitał zakładowy	108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	775 299	801 426
Kapitał zapasowy pozostały	91 719	91 719
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	16 178	16 178
Niepodzielony wynik finansowy	33 878	(26 127)
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	1 025 408	991 530
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	109 053	44 090
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	23 036
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44 690	38 802
Zobowiązania długoterminowe	153 743	105 928
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	58 305
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	32 007
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	22 948
Zobowiązania handlowe	103	140
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	1 285	913
Zobowiązania krótkoterminowe	1 388	114 313
PASYWA RAZEM	1 180 539	1 211 770

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

	9 MIESIĘCY 2021 /niebadane/	3 miesiące zakończone 30.09.2021 /niebadane/	9 MIESIĘCY 2020 /niebadane/	3 miesiące zakończone 30.09.2020 /niebadane/
Przychody ze sprzedaży	54	18	-	-
Wycena inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej	13 803	8 173	(41 857)	(2 220)
Przychody z tytułu odsetek	30 966	9 591	25 674	9 474
Koszty z tytułu odsetek	(6 392)	(1 806)	(11 708)	(2 247)
Koszty osobowe	(935)	(304)	(874)	(285)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(1 139)	(442)	(1 348)	(394)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	1 374	345	1 766	(206)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	37 731	15 575	(28 348)	4 122
Pozostałe przychody finansowe	2 531	1 833	40 080	20 795
Pozostałe koszty finansowe	126	5 231	(26 942)	(15 442)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	40 388	22 639	(15 210)	9 475
Podatek dochodowy	(6 510)	593	(7 081)	(2 868)
Zysk (strata) netto	33 878	23 232	(22 291)	6 607
Suma dochodów całkowitych	33 878	23 232	(22 291)	6 607
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)				
Podstawowy za okres obrotowy	0,35		(0,26)	
Rozwodniony za okres obrotowy	0,35		(0,26)	

3. 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	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej na dzień 01.01.2021	108 334	801 426	91 719	16 178	(26 127)	991 530
Podział zysku netto	-	(26 127)			26 127	-
Wypłata dywidendy	-					-
Razem transakcje z właścicielami	-	(26 127)	-	-	26 127	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-				33 878	33 878
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	33 878	33 878
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej na dzień 30.09.2021	108 334	775 299	91 719	16 178	33 878	1 025 408

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej na dzień 01.01.2021	108 334	778 139	40 620	16 178	301 888	1 245 157
Podział zysku netto		23 287	51 099		(74 386)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(227 501)	(227 501)
Razem transakcje z właścicielami	-	23 287	51 099	-	(301 888)	(227 501)
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy					(22 291)	(22 291)
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy						-
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	(22 291)	(22 291)
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej na dzień 30.09.2020	108 334	801 426	91 719	16 178	(22 291)	995 366

4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	9 MIESIĘCY 2021 /niebadane/	9 MIESIĘCY 2020 /niebadane/
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Inne wydatki i wpływy operacyjne	(489)	(6 447)
Odsetki otrzymane	-	176
Podatek dochodowy zapłacony	(153)	-
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(642)	(6 271)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Nabycie udziałów	(5)	-
Odsetki otrzymane	8 260	2 826
Zbycie udziałów, zwrot dopłat	-	315 173
Wpływy z tytułu dywidendy	-	125 050
Spłata udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych	60 490	3 564
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(27 625)	(39 712)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	41 120	406 902
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	2 000	600
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(31 700)	(173 083)
Odsetki i inne wydatki finansowe	(1 660)	(6 775)
Spłaty pożyczek	-	(1 660)
Spłaty kredytów	(45 900)	(5 959)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(227 501)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(77 260)	(414 379)
D. Przepływy pieniężne netto razem	(36 782)	(13 749)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(37 083)	12 000
- różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych	(302)	25 749
F. Środki pieniężne na początek okresu	125 355	129 538
G. Środki pieniężne na koniec okresu	88 272	141 538
- w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	-	1 358



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

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