

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

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

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT FINANSOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 3 MIESIĄCE 2021 ROKU

2021



WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*

	31.03.2021		31.12.2020	
	PLN '000	PLN '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	1 272 961	273 150	1 171 354	253 826
<i>Nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej</i>	1 222 428	262 307	1 120 821	242 875
<i>MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	50 533	10 843	50 533	10 950
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	146 778	31 495	148 853	32 256
Aktywa dostępne do sprzedaży	589 299	126 451	582 469	126 218
<i>Aktywa dostępne do sprzedaży w wartości godziwej</i>	561 700	120 529	555 738	120 425
<i>MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	10 657	2 287	10 657	2 309
<i>Środki pieniężne w ramach aktywów dostępnych do sprzedaży</i>	16 942	3 635	16 074	3 483
Aktywa razem	2 132 310	457 548	2 019 830	437 685
Zobowiązania oprocentowane, w tym instrumenty finansowe	887 048	190 341	808 278	175 149
Zobowiązania razem	1 129 467	242 359	1 030 253	223 250
Aktywa netto (NAV)	1 002 843	215 189	989 577	214 435
Liczba akcji	108 333 998		108 333 998	
NAVPS	9,26	1,99	9,13	1,98
Zobowiązania netto do aktywów razem	34,92%		32,85%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,72	0,15	0,65	0,14
	3 miesiące 2021		3 miesiące 2020	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	13 965	3 054	14 386	3 272
Zysk operacyjny netto	9 572	2 094	9 986	2 271
Marża	69%		69%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(3 952)	(864)	(4 199)	(955)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	17 673	3 865	6 459	1 469
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	18 833	4 119	91 574	20 830
Zysk/strata z działalności operacyjnej	36 506	7 985	98 033	22 299
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	13 348	2 920	31 319	7 124
EPS	0,12	0,03	0,29	0,07
Przepływy z działalności operacyjnej	3 428	750	1 880	428
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(63 230)	(13 830)	(42 109)	(9 578)
Przepływy z działalności finansowej	57 795	12 641	25 923	5 897

* 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 3 MIESIĄCE 2021 ROKU

SPIS TREŚCI

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*	2
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 KAPITAŁE 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	21
NOTA 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	21
NOTA 5. NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	21
NOTA 6. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	22
NOTA 7. KAPITAŁY WŁASNE	22
NOTA 8. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	23
NOTA 9. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	24
NOTA 10. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE	24
NOTA 11. PRZYCHODY OPERACYJNE	25
NOTA 12. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	25
NOTA 13. POZOSTAŁE PRZYCHODY	26
NOTA 14. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	26
NOTA 15. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	27
NOTA 16. UDZIELONE PORĘCZENIA	27
NOTA 17. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY	27
NOTA 18. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE	27
NOTA 19. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	27
NOTA 20. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	28
NOTA 21. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	28
NOTA 22. ROZLICZENIA PODATKOWE	28
NOTA 23. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	29
NOTA 24. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16	30
NOTA 25. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	30
NOTA 26. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	31
I. SKRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	33
II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	34
III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	35
IV. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	36

1. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.03.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe		1 350 819	1 248 285
Nieruchomości inwestycyjne	2	1 272 961	1 171 354
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	42 421	40 999
Aktywa finansowe	4	21 513	21 554
Pozostałe aktywa trwałe		13 924	14 378
Aktywa obrotowe		781 491	771 545
Należności i pozostałe aktywa obrotowe	5	38 930	31 755
Aktywa finansowe		6 484	8 468
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6	146 778	148 853
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	25	589 299	582 469
AKTYWA RAZEM		2 132 310	2 019 830
PASYWA	Nota	31.03.2021	31.12.2020
Kapitały własne		1 002 843	989 577
Kapitał zakładowy	7	108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		852 525	852 525
Pozostałe kapitały rezerwowe	7	73 420	73 420
Różnice kursowe z przeliczenia		4 938	5 019
Niepodzielony wynik finansowy		(36 373)	(49 721)
Zobowiązania długoterminowe		615 617	530 232
Kredyty bankowe	8	453 704	374 021
Inne zobowiązania finansowe	8	20 928	24 122
Zobowiązania z tytułu leasingów	8, 24	48 545	48 545
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	10	9 165	8 910
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		83 274	74 634
Zobowiązania krótkoterminowe		513 850	500 021
Kredyty bankowe	8	114 135	114 424
Inne zobowiązania finansowe	8	9 596	7 447
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	9	32 396	32 007
Zobowiązania z tytułu leasingów	8, 24	1 988	1 988
Zobowiązania handlowe i pozostałe	10	41 715	31 423
Zobowiązania Grupy do zbycia klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	25	314 020	312 732
PASYWA RAZEM		2 132 310	2 019 830

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

	Nota	3 miesiące 2021	3 miesiące 2020
Przychody z wynajmu	11	11 306	11 915
Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości	11	2 659	2 471
Przychody operacyjne		13 965	14 386
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(4 393)	(4 400)
Zysk operacyjny netto (NOI)		9 572	9 986
Pozostałe przychody, w tym z tytułu usług zarządzania	13	12 001	1 373
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(893)	(1 017)
Koszty ogólnego zarządu		(3 059)	(3 183)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	12	18 833	91 574
Pozostałe koszty		(164)	(1 874)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		216	1 174
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		36 506	98 033
Przychody z tytułu dywidend	14	-	190
Przychody z tytułu odsetek	14	442	623
Koszty odsetek	14	(3 718)	(4 663)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	14	(9 982)	(49 250)
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		23 248	44 933
Podatek dochodowy	15	(9 900)	(13 614)
Zysk/Strata netto		13 348	31 319
Pozostałe całkowite dochody netto		(81)	360
- pozycje, które mogą zostać przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat - różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		(81)	360
Suma dochodów całkowitych netto		13 267	31 679
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		13 348	31 319
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy	20	0,12	0,29
Rozwodniony za okres obrotowy	20	0,12	0,29

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 na 01.01.2021	108 334	852 525	73 420	5 019	(49 721)	989 577
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	13 348	13 348
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	(81)	-	(81)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	(81)	13 348	13 267
Kapitał własny na 31.03.2021	108 334	852 525	73 420	4 938	(36 373)	1 002 843
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny na 01.01.2020	108 334	778 139	73 420	5 007	275 906	1 240 806
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	31 319	31 319
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	360	-	360
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	360	31 319	31 679
Kapitał własny na 31.03.2020	108 334	778 139	73 420	5 367	307 225	1 272 484

4. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	3 miesiące 2021	3 miesiące 2020
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wpływy ze sprzedaży	18 686	20 243
Płatność zobowiązań (dostawy i usługi)	(15 282)	(18 256)
Odsetki od depozytów	23	111
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	1	(217)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 428	1 880
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wydatki z tytułu nakładów na inwestycje inwestycji w nieruchomości	(75 915)	(42 299)
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek współkontrolowanych	29	-
Dywidendy otrzymane	-	190
Utrata kontroli w jednostkach zależnych	1 500	-
Pozostałe wpływy inwestycyjne	11 156	-
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(63 230)	(42 109)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy z tytułu kredytów	83 916	44 856
Odsetki	(3 758)	(2 906)
Wykup obligacji	-	(8 633)
Spłaty kredytów i pożyczek	(20 153)	(5 890)
Płatności z tytułu leasingów	(2 210)	(1 505)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	57 795	25 923
D. Przepływy pieniężne netto razem	(2 007)	(14 306)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(1 207)	22 569
<i>-różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych</i>	<i>800</i>	<i>36 875</i>
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	163 720	626 819

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 31 marca 2021 roku i składa się z:

- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 31 marca 2021 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 132 310 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku wykazującego zysk netto w wysokości 13 348 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 13 267 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 marca 2021 roku wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o kwotę 1 207 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 31 marca 2020 r. dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 marca 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 31 marca 2020 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 36 kolejno numerowanych stron.

Poprzez dzień raportowy uważa się 31 marca 2021 roku.
Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 31 marca 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- 31.03.2021	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2020- 31.03.2020
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,6603	4,6148	4,5523
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,5721	4,4742	4,3963

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, 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	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	17 576 002	16,22%	17 576 002	16,22%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	11 740 647	10,84%	11 740 647	10,84%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

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	17 576 002	16,22%	17 576 002	16,22%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	11 740 647	10,84%	11 740 647	10,84%
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 31 marca 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 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:

CAPITAL PARK SA					
CP Development S.à r.l.	100%	Hazel Investments Sp. z o. o.	100%	CP Management Sp. z o. o.	100%
ArtN Sp. z o. o.	100%	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	100%	CP Retail („SPV 2”) Sp. z o.o.	100%
Fundacja Fabryki Norblina	100%	Diamante Investments Sp. z o. o.	100%	Sporty Department Store Sp. z o. o.	100%
CP RETAIL B.V.	100%	Alferno Investments Sp. z o. o.	100%	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	100%
Oberhausen Sp. z o.o.	100%	Aspire Investments Sp. z o. o.	100%	Emir 30 Sp. z o. o.	100%
SO SPV 50 Sp. z o.o.*	60%	Sander Investments Sp. z o. o.	100%	Kinorblin Sp. z o.o.	100%
Wilanów Investments S. à r.l.*	50%			Polski Hak Sp. z o.o.	100%
Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o.*	100%			Krynica Investments Sp. z o.o.	100%
RM1 Sp. z o. o.*	100%				

*jednostki współkontrolowane

Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 31 marca 2021 r oraz do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

W okresie zakończonym 31 marca 2021 r. Capital Park S.A. utworzył nową spółkę - Krynica Investments Sp. z o.o.

6.9. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostanie podpisane przez Zarząd jednostki dominującej 20 maja 2021 roku i opublikowane 21 maja 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 3 miesięcy kończący się 31 marca 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 3 MIESIĘCY 2021 ROKU

Pandemia Covid-19

W pierwszym kwartale 2021 r. Polska zmagająca się z najtrudniejszą trzecią falą pandemii w okresie ostatnich 12 miesięcy a rząd zdecydował się na wprowadzenie kolejnego lockdown'u i zaostrzenie dotychczasowych restrykcji. W celu ograniczenia rozprzestrzenienia 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 wygasła 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 3 miesiące 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 pierwszy kwartał 2021 roku o 12% 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 („wypląszczony”) 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 131 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 trakcie 3 miesięcy 2021 roku Grupa nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych, jak również nie wykupiła żadnych obligacji.

7.7. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

Emitent (jednostka dominująca) nie wypłaciła, ani nie zadeklarowała dywidendy w I kwartale 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 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 3 miesiące 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	222 030	1 039 575	11 357	572 357	-	1 845 318
Zobowiązania oprocentowane	155 240	447 232	-	266 946	78 820	948 238
Aktywa razem	242 157	1 077 998	23 139	595 667	193 351	2 132 310
Zobowiązania razem	162 367	519 387	10 480	309 594	127 639	1 129 467
Przychody z tytułu najmu	3 727	-	411	7 167	-	11 306
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	472	-	29	2 159	-	2 659
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	472	-	29	2 159	-	2 659
Razem przychody operacyjne	4 199	-	440	9 326	-	13 965
Koszty dotyczące nieruchomości	(1 215)	-	(296)	(2 882)	-	(4 393)
Zysk operacyjny netto (NOI)	2 984	-	143	6 445	-	9 572

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 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 31.03.2021	31.03.2021	31.12.2020
Inwestycje ukończone	6	17%	222 721	220 650
Inwestycje w budowie	1	82%	1 039 575	940 047
Pozostałe inwestycje	3	1%	10 665	10 657
Razem	10	100%	1 272 961	1 171 354
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			1 222 428	1 120 821
<i>Wdrożenie MSSF 16 – ujęcie prawa do użytkownika aktywa z tytułu wieczystego użytkowania gruntów</i>			50 533	50 533

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	31.03.2021	31.12.2020
Wartość bilansowa na początek okresu	1 171 354	890 770
Zwiększenia stanu, z tytułu:	101 607	280 584
Aktywowanie późniejszych nakładów ¹	86 487	250 159
- w tym aktywowane koszty finansowania	9 463	21 340
Uśrednienie czynszu	612	5 586
Zysk/(strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości	14 509	13 182
MSSF 16 – kapitalizacja prawa użytkownika wieczystego	-	11 657
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. PLN]	1 272 961	1 171 354
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. EUR]	273 150	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.

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 31.03.2021	31.03.2021	31.12.2020
Aktywa dostępne do sprzedaży	2	100%	572 357	566 395
Razem	2	100%	572 357	566 395
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			561 700	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	31.03.2021	31.12.2020
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	566 395	530 088
Zwiększenia stanu, z tytułu:	5 962	36 307
aktywowanie późniejszych nakładów	1 326	3 273
uśrednienie czynszu	312	(45)
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	4 325	33 079
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	572 357	566 395
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	122 816	122 734

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 31 marca 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 odpowiednio 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

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 marca 2021 r.

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 17% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 31.03.2021 (w tys. PLN)	Wartość księgową (w tys. PLN)**
Galeria Zaspą	Gdańsk	zakończony	9	87%	5 383	1 098	62 914
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	zakończony	9	100%	6 031	-	70 948
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	92%	2 821	323	35 008
Warszawa, Belgradzka	Warszawa	zakończony	3	82%	2 211	-	29 488
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	100%	394	-	5 625
Rubinowy Dom, Bydgoszcz	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	71	-	890
Razem							204 873
PWUG zgodnie z MSSF 16							17 848
Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje ukończone”							222 721

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

** Wartość księgową 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

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.

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 82% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 marca 2021 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Pre-let 31.03.2021	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 31.03.2021	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Fabryka Norblina	Warszawa	w budowie	65	73%	82 021	347 023	1 006 890
Razem							1 006 890
PWUG zgodnie z MSSF 16							32 685
Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje w budowie”							1 039 575

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

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)	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 – został 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.

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 31 marca 2021 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Nakłady do poniesienia po 31.03.2021 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	100%	37 282	5 930	476 210
Eurocentrum Hotel i Rezydencje	Warszawa	Grunt przeznaczony na sprzedaż	W oparciu o cenę ofertową	-	-	-	-	85 490
Razem								561 700
PWUG zgodnie z MSSF 16								10 657
Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16								572 357

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	31.03.2021	31.12.2020
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Wilanów Investments	20 927	20 676
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	21 494	20 323
Razem	42 421	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 tytułu udziału w tych przedsięwzięciach, które odpowiadają oszacowanym przyszłym przepływom pieniężnym z tytułu pokrycia strat we wspólnych przedsięwzięciach.

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

	Grupa Wilanów Investments	SO SPV 50
Spółki wspólnie kontrolowane	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 o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 66 % zysku/stracie 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, rekompensacja, rekomercjalizacja, rezygnacja 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	31.03.2021	31.12.2020
Certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN	12 000	12 077
Certyfikaty inwestycyjne REIA II FIZ AN	9 513	9 477
Razem	21 513	21 554

Nota 5. NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.03.2021	31.12.2020
Należności publiczno-prawne	24 673	24 089
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 243	359
Pozostałe należności	930	121
Należności handlowe	9 084	7 187
Razem	38 930	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 należnościami z tytułu podatku VAT rozpoznany 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	31.03.2021	31.12.2020
Należności handlowe brutto	15 382	13 321
Odpisy aktualizujące	(6 299)	(6 134)
Należności handlowe netto	9 084	7 187

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

Nota 6. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	31.03.2021	31.12.2020
Środki na rachunkach bankowych	45 234	118 162
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	101 544	30 691
Razem	146 778	148 853
Środki na rachunkach bankowych aktywów przeznaczonych do sprzedaży	16 942	16 074
Razem	163 720	164 927

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 31 marca 2021 r. wynosiły one 20 294 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 7. 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
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	31.03.2021	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 8. 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	31.03.2021	31.12.2020
Kredyty bankowe	821 843	741 964
Zobowiązania leasingowe*	61 190	61 190
Pochodne instrumenty finansowe (IRS, forward)**	32 809	34 307
Razem	915 842	837 461
Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(266 946)	(266 914)
Razem	648 897	570 547
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	523 177	446 688
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	392 665	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	31.03.2021	31.12.2020
Zobowiązania poniżej roku, w tym:	392 665	390 773
<i>Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>266 946</i>	<i>266 914</i>
Płatne od 1 roku do 3 lat	70 218	88 948
Płatne od 3 do 5 lat	54 234	48 417
Płatne powyżej 5 lat	398 725	309 323
Razem	915 842	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. Wszystkie umowy kredytowe wykazane w sprawozdaniu finansowym za okres kończący się 31 grudnia 2020 r. pozostają w mocy na dzień 31 marca 2021 r. W okresie zakończonym 31 marca 2021 r. nie podpisano nowych umów

kredytowych. W okresie 3 miesięcy zakończonym 31 marca 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 31.03.2021*	Kwota kredytu w walucie na dzień 31.03.2021*	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.	254 004	54 504	253 519	62 500	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
Getin Noble Bank S.A.	46 424	9 962	45 984	15 000	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022	operacyjny
BOŚ Bank S.A.	52 623	11 292	52 125	11 756	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2033	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	39 619	8 501	39 586	9 656	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	25 895	5 557	26 023	6 972	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2025	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	19 212	4 123	19 183	4 800	EUR	1M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
Bank PEKAO S.A./EBI	360 552	77 736	282 314	159 300	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021 do 2026	budowlany inwestycyjny
Bank PEKAO S.A. kredyt VAT	23 514	23 514	23 229	35 000	PLN	WIBOR 1M + marża	do 2021	VAT
Total	821 843		741 964					

* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

** Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu kredytów wynosi 837 255 tys. PLN (179 657 tys. EUR).

Nota 9. 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.

Nie wyemitowano nowych obligacji w 2021 r.

Obligacje notowane na rynku Catalyst	31.03.2021*	31.12.2020*	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii N	32 347	31 955	7 000	EUR	Stałe 4,3%	czerwiec 2021
Odsetki naliczone	49	52	-	-	-	2021
Razem	32 396	32 007				
Obligacje krótkoterminowe	32 396	32 007				

* kwoty w zamortyzowanym koszcie

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 32 662 tys. PLN (7.000 tys. EUR).

Wartość godziwa obligacji odpowiada ich wartości bilansowej.

Nota 10. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	31.03.2021	31.12.2020
Zobowiązania handlowe i pozostałe	35 493	28 938
Kaucje od najemców	8 418	7 879
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	5 845	2 462

Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	1 125	1 055
Razem	50 880	40 334
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	9 165	8 910
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	41 715	31 424

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

Nota 11. 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	3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2020
Inwestycje ukończone	33%	3 727	3 907
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	63%	7 167	7 448
Pozostałe inwestycje	4%	411	560
Razem	100%	11 306	11 915

B. PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI

PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI	Udział 2021	3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2020
Przychody z tytułu service charge			
Inwestycje ukończone	18%	472	542
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	81%	2 159	1 915
Pozostałe inwestycje	1%	29	14
Razem	100%	2 659	2 471

Nota 12. 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	3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2020
Inwestycje ukończone	1 393	13 636
Inwestycje w budowie	13 116	48 000
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	4 325	29 938
Razem	18 833	91 574

Zysk z aktualizacji wartości nieruchomości wynika głównie ze wzrostu 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 13. POZOSTAŁE PRZYCHODY

POZOSTAŁE PRZYCHODY	3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2020
Odszkodowanie od miasta	11 156	-
Pozostałe	845	1 373
Razem	12 001	1 373

W marcu 2021 roku, ArtN otrzymał odszkodownie za grunt przekazany miastu w związku z przebudową ulicy Prostej.

Nota 14. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z DYWIDEND	3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2020
REIA FIZ AN	-	-
REIA II FIZ AN	-	190
Razem	-	190

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2020
Odsetki od lokat i depozytów	22	111
Odsetki od udzielonych pożyczek	420	513
Razem	442	623

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2020
Odsetki od kredytów	(3 271)	(2 297)
Odsetki od obligacji	(366)	(2 055)
Odsetki od leasingu	(65)	(308)
Pozostałe odsetki	(15)	(3)
Razem	(3 718)	(4 663)

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2020
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	(10 279)	(13 813)
Koszty emisji	(45)	(308)
Wycena instrumentów pochodnych	1 537	(27 829)
Pozostałe	(1 196)	(7 300)
Razem	(9 982)	(49 250)

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.

Nota 15. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2020
Bieżący podatek dochodowy	(3)	(298)
Odroczony podatek dochodowy	(9 897)	(13 316)
(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(9 900)	(13 614)
PODATEK DOCHODOWY	3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2020
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	23 248	44 933
Podatek dochodowy	(9 900)	(13 614)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)	(42,58%)	(30,30%)

Zmiana podatku odroczonego wynika głównie ze wzrostu rezerwy z tytułu podatku odroczonego związanego z wyceną udziałów.

Rozpoznanie podatku odroczonego na wycenie udziałów ma największy wpływ na efektywną stawkę podatkową

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 31 marca 2021 r. Grupa posiadała zobowiązanie inwestycyjne wynikające z zawartego kontraktu dotyczącego realizacji budowy projektu Fabryka Norblina w wysokości 293.999 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	3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2020
Nieruchomości inwestycyjne	9 463	5 710
Razem	9 463	5 710

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	3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2020
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	13 348	31 319
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	13 348	31 319
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	13 348	31 319

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	31.03.2021	31.03.2020
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)	3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2020
Podstawowy za okres obrotowy	0,12	0,29
Rozwodniony za okres obrotowy	0,12	0,29

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	31.03.2021	31.12.2020
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz instrumenty finansowe	887 048	808 278
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(163 720)	(164 927)
Zadłużenie netto	723 328	643 351
Aktywa razem z wyłączeniem MSSF 16 - PWUG	2 071 121	1 958 640
Zadłużenie netto do aktywów razem	34,92%	32,85%

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	
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	20 927	20 676	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	15 166	14 164	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	6 483	6 465	-	-

	Typ powiązania	Pozostałe należności od podmiotów powiązanych		Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
		31.03.2021	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2020
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	76	12	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	42	-
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	7	11	-	-
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	165	134	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	82	107	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	117	117	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	90	69	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	96	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	35	15	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	2	15	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	7	15	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	148	15	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	15	9	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	26	15	-	-
RM1 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	-	15	-	-
Marta Motz	powiązanie osobowe	-	-	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	-	189	174
Marcin Paweł Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	-	102	94
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	-	-	92	-
Ishikawa, Broclawik, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	-	24	24

	Typ powiązania	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek oraz dywidendy		Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek	
		3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2020	3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2020
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	203	258	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	170	207	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	47	48	-	-

	Typ powiązania	Przychody z tytułu sprzedaży usług		Koszty z tytułu nabycia usług	
		3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2020	3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2020
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	211	40	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	-	524	439
Marcin Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	-	283	238
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	-	-	254	208
Marta Motz	powiązanie osobowe	1	2	31	31
Ishikawa, Broclawik, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	-	58	57

Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	46	52
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	4	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	10	10	73	92
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	-	8	-	-
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	76	45	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	36	170	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	42	160	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	34	105	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	40	38	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	37	166	3	3
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	7	36	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	7	22	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	67	145	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	41	61	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	16	124	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	77	28	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	31	45	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	13	18	-	-
RM1 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	74	52	-	-

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	31.03.2021	31.12.2020
Nieruchomości inwestycyjne	50 533	50 533
Aktywa dostępne do sprzedaży	10 657	10 657
Razem aktywa	61 190	61 190
Zobowiązania z tyt. leasingu – część długoterminowa	48 545	48 545
Zobowiązania z tyt. leasingu – część krótkoterminowa	12 645	12 645
Razem zobowiązania	61 190	61 190

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 trwałe przeznaczone do sprzedaży. Wartość nieruchomości Royal Wilanów została określona na podstawie wycen

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

AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31.03.2021	31.12.2020
Royal Wilanów, Warszawa:	503 613	496 781
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	486 867	480 905
<i>Środki na rachunkach bankowych</i>	16 746	15 876
Eurocentrum Hotel i Rezydencje, Warszawa	85 686	85 688
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	85 490	85 490
<i>Środki na rachunkach bankowych</i>	196	198
Total	589 299	582 469
- w tym środki na rachunkach bankowych	16 942	16 074
ZOBOWIĄZANIA DO ZBYCIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31.03.2021	31.12.2020
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	254 004	253 520
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	2 285	2 738
Zobowiązania z tytułu leasingów	10 657	10 657
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	47 075	45 817
Total	314 020	312 732

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 Wziętek-Cybartowska - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
CAPITAL PARK S.A.
ZA 3 MIESIĄCE 2021 ROKU

I. SKRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	31.03.2021 /dane niebadane/	31.12.2020 /dane badane/
Aktywa trwałe	987 774	952 700
Inwestycje w jednostkach zależnych	420 102	409 158
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	20 927	20 676
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	528 725	505 383
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	14 333	14 164
Pozostałe należności długoterminowe	3 687	3 320
Aktywa obrotowe	248 293	259 070
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	132 950	132 950
Należności handlowe i pozostałe należności	735	745
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31	20
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	114 577	125 355
AKTYWA RAZEM	1 236 067	1 211 770
PASYWA	31.03.2021 /dane niebadane/	31.12.2020 /dane badane/
Kapitały własne	1 005 394	991 530
Kapitał zakładowy	108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	801 426	801 426
Kapitał zapasowy pozostały	91 719	91 719
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	16 178	16 178
Niepodzielony wynik finansowy	(12 262)	(26 127)
Zobowiązania długoterminowe	115 645	105 928
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	45 603	44 090
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	-
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	23 233	23 036
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 808	38 802
Zobowiązania krótkoterminowe	115 028	114 313
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	58 305	58 305
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	32 396	32 007
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	23 191	22 948
Zobowiązania handlowe	127	140
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	1 009	913
PASYWA RAZEM	1 236 067	1 211 770

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

	3 miesiące 2021	3 miesiące 2020
Przychody ze sprzedaży	17	-
Wycena inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej	10 946	13 812
Przychody z tytułu odsetek	8 899	8 440
Koszty z tytułu odsetek	(2 216)	(4 016)
Koszty osobowe	(324)	(293)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(321)	(541)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	776	1 446
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 778	18 848
Pozostałe przychody finansowe	5 487	45 451
Pozostałe koszty finansowe	(1 394)	(26 465)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	21 870	37 834
Podatek dochodowy	(8 006)	(7 841)
Zysk (strata) netto	13 865	29 993
Suma dochodów całkowitych	13 865	29 993
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,13	0,28
Rozwodniony za okres obrotowy	0,13	0,28

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	Skumulowany wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2021	108 334	801 426	91 719	16 178	(26 127)	991 530
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy					13 865	13 865
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	13 865	13 865
Kapitał własny na dzień 31.03.2021	108 334	801 426	91 719	16 178	(12 262)	1 005 394

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Skumulowany wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2020	108 334	778 139	40 620	16 178	301 888	1 245 159
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy					29 993	29 993
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	29 993	29 993
Kapitał własny na dzień 31.03.2020	108 334	778 139	40 620	16 178	331 881	1 275 152

IV. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	3 miesiące 2021	3 miesiące 2020
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Inne wydatki i wpływy operacyjne	(688)	435 099
Odsetki otrzymane	23	94
Gotówka z działalności operacyjnej	(665)	435 193
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(665)	435 193
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(10 105)	(940)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(10 105)	(940)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(8 633)
Odsetki zapłacone	(729)	(1 450)
Splaty pożyczek wewnątrzgrupowych	-	(960)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(729)	(11 044)
D. Przepływy pieniężne netto razem	(11 499)	423 209
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(10 778)	459 493
<i>- różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych</i>	<i>721</i>	<i>36 284</i>
F. Środki pieniężne na początek okresu	125 355	129 538
G. Środki pieniężne na koniec okresu	114 577	589 030



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

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