



SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ
CAPITAL PARK
ZA I PÓŁROCZE 2017

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	30.06.2017		31.12.2016		30.06.2016	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	2 099 872	496 835	2 084 314	471 138	2 033 777	459 559
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	174 531	41 294	156 550	35 386	114 643	25 905
Aktywa razem	2 374 592	561 834	2 337 450	528 357	2 232 936	504 561
Zobowiązania oprocentowane	1 269 384	300 339	1 243 017	280 971	1 152 271	260 371
Razem zobowiązania	1 308 064	309 491	1 276 487	288 537	1 189 171	268 709
Udziały niekontrolujące	100 636	23 811	71 745	16 217	70 981	16 039
Aktywa netto bez udziałów niekontrolujących	965 891	228 532	989 217	223 602	972 784	219 813
Liczba akcji	106 372 191		106 201 813		105 348 131	
Aktywa netto na akcję	9,08	2,15	9,31	2,11	9,23	2,09
Zobowiązania netto do Aktywów razem	0,46		0,46		0,46	
Zobowiązania netto do Kapitałów własnych	1,03		1,02		0,99	
	6 miesięcy 2017		12 miesięcy 2016		6 miesięcy 2016	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody czynszowe	60 044	14 137	107 732	24 621	53 982	12 323
Zysk operacyjny netto	44 226	10 412	81 411	18 605	42 202	9 634
Marża	74%		76%		78%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(9 075)	(2 137)	(16 155)	(3 692)	(6 652)	(1 519)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	33 920	7 986	55 525	12 689	28 840	6 584
Strata/zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości	(91 421)	(21 524)	68 889	15 744	50 254	11 472
Strata/zysk z działalności operacyjnej	(57 501)	(13 538)	124 414	28 433	79 094	18 056
Strata/zysk netto grupy	(24 062)	(5 665)	29 939	6 842	5 915	1 350
EPS	(0,23)	(0,05)	0,28	0,07	0,06	0,01
Przepływy z działalności operacyjnej	35 210	8 290	75 880	17 341	35 764	8 164
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(33 887)	(7 978)	(103 623)	(23 682)	(59 753)	(13 641)
Przepływy z działalności finansowej	16 658	3 922	70 686	16 154	25 025	5 713

SPIS TREŚCI

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE.....	2
1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
2. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	6
4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	8
6. INFORMACJE OGÓLNE	10
7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	17
<i>Nota 1. SEGMENTY OPERACYJNE</i>	<i>34</i>
<i>Nota 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE</i>	<i>37</i>
<i>Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE</i>	<i>39</i>
<i>Nota 4. POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</i>	<i>40</i>
<i>Nota 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE</i>	<i>40</i>
<i>Nota 6. ZAPASY</i>	<i>41</i>
<i>Nota 7. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE</i>	<i>41</i>
<i>Nota 8. NALEŻNOŚCI HANDLOWE</i>	<i>41</i>
<i>Nota 9. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</i>	<i>42</i>
<i>Nota 10. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</i>	<i>43</i>
<i>Nota 11. KAPITAŁY WŁASNE</i>	<i>43</i>
<i>Nota 12. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</i>	<i>45</i>
<i>Nota 13. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI</i>	<i>48</i>
<i>Nota 14. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY</i>	<i>50</i>
<i>Nota 15. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE</i>	<i>50</i>
<i>Nota 16. PRZYCHODY Z WYNAJMU</i>	<i>51</i>
<i>Nota 17. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM</i>	<i>51</i>
<i>Nota 18. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH</i>	<i>51</i>
<i>Nota 19. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE</i>	<i>52</i>
<i>Nota 20. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY</i>	<i>53</i>
<i>Nota 21. UDZIELONE PORĘCZENIA</i>	<i>54</i>
<i>Nota 22. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY</i>	<i>54</i>
<i>Nota 23. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ</i>	<i>55</i>
<i>Nota 24. INSTRUMENTY FINANSOWE</i>	<i>55</i>
<i>Nota 25. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM</i>	<i>57</i>
<i>Nota 26. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM</i>	<i>61</i>
<i>Nota 27. PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU</i>	<i>61</i>
<i>Nota 28. ROZLICZENIA PODATKOWE</i>	<i>63</i>
<i>Nota 29. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU</i>	<i>63</i>

1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	2	2 099 872	2 084 314	2 033 777
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	23 086	15 591	18 010
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	34 720	44 697	30 901
Pozostałe aktywa finansowe	4	3 778	4 187	0
Pozostałe aktywa trwałe	5	2 127	2 243	2 414
		2 163 583	2 151 032	2 085 102
Aktywa obrotowe				
Zapasy	6	0	0	196
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	7	17 526	13 240	12 898
Należności handlowe	8	12 626	10 359	13 944
Pozostałe aktywa finansowe	9	6 326	6 269	6 153
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10	174 531	156 550	114 643
		211 009	186 418	147 834
AKTYWA RAZEM		2 374 592	2 337 450	2 232 936
PASYWA				
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	11	106 372	106 202	105 348
Kapitał zapasowy		858 320	858 320	858 320
Pozostałe kapitały rezerwowe	11	9 917	17 066	17 500
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego		111	170	854
Różnice kursowe z przeliczenia		2 356	(5 418)	1 911
Niepodzielony wynik finansowy		12 877	(17 062)	(17 064)
Wynik finansowy bieżącego okresu		(24 062)	29 939	5 915
Udziały niekontrolujące	11	100 636	71 745	70 981
		1 066 527	1 060 962	1 043 765
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	12	994 742	1 003 032	898 256
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	13	85 029	55 374	125 076
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	14	48	47	7 796
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	6 613	5 425	10 248
		1 086 432	1 063 878	1 041 376
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	12	66 490	71 572	86 400
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	13	123 123	113 039	42 539
Zobowiązania handlowe	15	11 384	11 445	7 720
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	14	20 636	16 554	11 136
		221 633	212 610	147 795
PASYWA RAZEM		2 374 592	2 337 450	2 232 936

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

	Nota	6 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	6 miesięcy 2016
Przychody z wynajmu podstawowego	16	60 044	107 732	53 982
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	17	(15 818)	(26 321)	(11 780)
Zysk operacyjny netto		44 226	81 411	42 202
Przychody z tytułu usług zarządzania		620	1 897	813
Strata ze sprzedaży nieruchomości		0	(2 949)	(3 316)
Koszty funkcjonowania spółek celowych	17	(3 257)	(5 561)	(2 223)
Koszty ogólnego zarządu	17	(5 818)	(10 594)	(4 429)
Koszty remontów i napraw nieruchomości	17	(265)	(467)	(20)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	17	(1 448)	(3 022)	(1 857)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	18	(91 421)	68 889	50 254
Odpisy aktualizujące		(2 340)	(3 881)	(1 187)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		2 202	(1 309)	(1 143)
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		(57 501)	124 414	79 094
Przychody z tytułu odsetek	19	1 507	2 654	1 162
Koszty odsetek	19	(19 752)	(51 716)	(26 272)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	19	37 190	(42 045)	(45 413)
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		(38 556)	33 307	8 571
Podatek dochodowy	20	6 151	1 904	(272)
Zysk/Strata netto		(32 405)	35 211	8 299
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		7 774	(3 284)	4 043
Suma dochodów całkowitych		(24 631)	31 927	12 342
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		(24 062)	29 939	5 915
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców nie sprawujących kontroli		(8 343)	5 272	2 384
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)				
Podstawowy za okres obrotowy		(0,23)	0,28	0,06
Rozwodniony za okres obrotowy		(0,23)	0,28	0,06

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej

3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały rezerwowe	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2017	106 202	858 320	170	17 066	(5 418)	(17 062)	29 939	71 745	1 060 962
Emisja akcji/objęcie udziałów	170	0	(170)	0	0	0	0	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0	111	643	0	0	0	0	754
Zmiany w strukturze Grupy	0	0	0	(7 792)	0	0	0	39 450	31 659
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	29 939	(29 939)	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	(2 216)	(2 216)
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	7 774	0	(24 062)	(8 343)	(24 631)
Kapitał własny na dzień 30.06.2017	106 372	858 320	111	9 917	2 356	12 877	(24 062)	100 636	1 066 527
Kapitał własny na dzień 01.01.2016	105 348	858 320	0	15 149	(2 134)	(61 014)	43 952	72 583	1 032 204
Emisja akcji/objęcie udziałów	854	0	170	0	0	0	0	0	1 024
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	1 917	0	0	0	0	1 917
Zmiany w strukturze Grupy	0	0	0	0	0	0	0	(1 754)	(1 754)
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	43 952	(43 952)	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	(4 356)	(4 356)
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	(3 284)	0	29 939	5 272	31 927
Kapitał własny na dzień 31.12.2016	106 202	858 320	170	17 066	(5 418)	(17 062)	29 939	71 745	1 060 962

4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	6 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	6 miesięcy 2016
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	(38 556)	33 307	8 571
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	(44 924)	42 591	71 598
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	18 207	48 584	1 628
Strata (zysk) z działalności inwestycyjnej	104 979	(54 118)	(27 376)
Zmiana stanu należności handlowych	(7 650)	(427)	(3 222)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(2 802)	(2 875)	(5 091)
Wycena programu akcji pracowniczych	643	3 022	1 245
Zmiana stanu pozostałych aktywów	0	892	2 123
Zmiana stanu rezerw	3 877	1 208	(14 869)
Odpisy aktualizacyjne	2 340	3 881	1 187
Amortyzacja	200	380	85
Zmiany z strukturze Grupy	(903)	0	0
Korekty razem	73 967	43 139	27 309
Gotówka z działalności operacyjnej	35 411	76 446	35 880
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(201)	(566)	(116)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	35 210	75 880	35 764
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Odsetki od depozytów	387	913	121
Zbycie inwestycji w nieruchomości i zapasów	200	21 011	9 353
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów i certyfikatów	28 111	0	6 480
Nabycie inwestycji w nieruchomości	(53 089)	(111 292)	(74 520)
Wydatki na nabycie udziałów	(9 341)	(7 286)	(1 090)
Udzielone pożyczki	(65)	(6 872)	0
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(90)	(96)	(97)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(33 887)	(103 623)	(59 753)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy z emisji akcji	56	0	0
Wpływy z emisji obligacji	74 757	14 980	14 980
Wpływy z tytułu kredytów	13 479	701 954	48 822
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(2 216)	(4 356)	(2 231)
Odsetki	(20 566)	(72 135)	(26 846)
Wykup obligacji	(35 000)	0	0
Spłaty kredytów i pożyczek, płatności zobowiązań leasingowych	(13 852)	(569 758)	(9 700)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	16 658	70 686	25 025
D. Przepływy pieniężne netto razem	17 981	42 943	1 036
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	17 981	42 943	1 036
F. Środki pieniężne na początek okresu	156 550	113 607	113 607
G. Środki pieniężne na koniec okresu	174 531	156 550	114 643

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania fi- nansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej

Niniejszym Zarząd CAPITAL PARK S.A. oświadcza, iż wedle najlepszej wiedzy Zarządu, niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK i dane porównywalne 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.

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

Warszawa, dnia 15 września 2017 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Kinga Nowakowska
Członek Zarządu

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie firmy audytorskiej uprawnionej do prze- glądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozda- nia finansowego Grupy Kapitałowej

Niniejszym Zarząd CAPITAL PARK S.A. oświadcza, iż firma audytorska przeprowadzająca przegląd skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego, oraz biegły rewident przeprowadzający przegląd skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK, spełnili warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami zawodowymi.

Warszawa, dnia 15 września 2017 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Kinga Nowakowska
Członek Zarządu

6. INFORMACJE OGÓLNE

6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

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 skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku i składa się z:

- Sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 30 czerwca 2017 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 374 592 tys. PLN,
- Sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do dnia 30 czerwca 2017 roku, wykazującego stratę w wysokości 24 062 tys. PLN,
- Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku, wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 5 566 tys. PLN,
- Sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca 2017 roku, wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 17 981 tys. PLN,

- Dodatkowych informacji i objaśnień.

Dane porównawcze skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 30 czerwca 2016 dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku dla sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

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

6.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2016- 30.06.2016
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2265	4,4240	4,4255
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,2474	4,3757	4,3805

6.5. BIEGLI REWIDENCI

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

6.6. PRAWNICY

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

6.7. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank Polska Kasa Opieki S.A. Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. Alior Bank S.A., Getin Noble Bank S.A. Raiffeisen Bank Polska S.A. BOŚ Bank S.A. ING Bank Śląski S.A.; Hypo Noe Gruppe Bank AG; Bank of China (Luxembourg) S.A. Oddział w Polsce; ABN AMRO Bank N.V.

6.8. AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

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

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego akcjonariuszami jednostki dominującej byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. à r. l.	76 869 836	72,20%	76 869 836	70,36%
Jan Motz	2 814 783	2,64%	5 580 023	5,11%
Metlife	11 876 688	11,15%	11 876 688	10,87%
Pozostali	14 922 243	14,01%	14 922 243	13,66%
Razem	106 483 550	100,00%	109 248 790	100,00%

6.9. STRUKTURA GRUPY

a) Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie Spółek powiązanych bezpośrednio i pośrednio z jednostką dominującą Capital Park S.A., podlegających konsolidacji na dzień 30 czerwca 2017 r.:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
1	CP Retail B. V.	Holandia	Działalność holdingowa	100%
2	Dakota Investments Sp. z o.o. ¹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
3	SO SPV 50 Sp. z o.o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	60%
4	Oberhausen Sp. z o.o. ¹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
5	Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ³	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	16%
6	CP Property Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
7	SO SPV 106 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
8	SO SPV 131 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
9	SO SPV 132 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
10	SO SPV 133 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
11	SO SPV 134 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
12	SO SPV 135 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
13	SO SPV 136 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
14	CP Property S.à r.l. ⁵	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
15	CP Property S.C SP ⁶	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
16	CP Property 2 S.C SP ⁶	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
17	CP Property 3 S.C SP ⁶	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
18	CP Property 4 S.C SP ⁶	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
19	CP Property Sp. z o.o. „SPV1” SK ⁷	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
20	CP Property Sp. z o.o. „SPV2” SK ⁷	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
21	CP Property Sp. z o.o. „SPV3” SK ⁷	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
22	CP Property Sp. z o.o. „SPV4” SK ⁷	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
23	CP Property Sp. z o.o. „SPV5” SK ⁷	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
24	CP Property Sp. z o.o. „SPV6” SK ⁷	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
25	Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ⁴	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	45%
26	Capital Park Raclawicka Sp. z o.o. ⁸	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	45%
27	CP Retail (“SPV1”) Sp. z o.o. ⁸	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	45%
28	Marcel Investments Sp. z o.o. ⁸	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	45%
29	Nerida Investments Sp. z o.o. ⁸	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	45%
30	Orland Investments Sp. z o.o. ⁸	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	45%
31	Sagitta Investments Sp. z o.o. ⁸	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	45%

32	Hazel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
33	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
34	Diamante Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
35	Alferno Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
36	Aspire Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
37	CP Development S. à r. l.	Luksemburg	Działalność holdingowa	100%
38	ArtN Sp. z o. o. ⁹	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
39	Sporty Department Store Sp. z o.o. ¹⁰	Warszawa	Sprzedaż detaliczna	100%
40	Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina ¹⁰	Warszawa	Fundacja	100%
41	CP Management Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości; zarządzanie projektami Grupy	100%
42	Capital Park Opole Sp. z o. o. ¹¹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
43	Elena Investments Sp. z o. o. ¹¹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
44	DT-SPV 12 Sp. z o. o. ¹²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
45	Silverado Investments Sp. z o.o. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
46	Vera Investments – Bis Sp. z o. o. ¹⁴	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
47	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska i obsługa nieruchomości	100%
48	IPOPEMA 141 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ¹⁵	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	100%
49	Roryd Investments Sp. z o. o. ¹⁶	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
50	Marlene Investments Sp. z o. o. ¹⁷	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
51	Sander Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
52	Patron Wilanow S. à r. l. ¹⁸	Luksemburg	Działalność holdingowa	50%
53	Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. ¹⁹	Warszawa	Działalność deweloperska	50%
54	RM1 Sp. z o. o. ¹⁹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	50%
55	Emir 30 Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
56	CP Retail ("SPV2") Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
57	CP Invest Spółka Akcyjna	Warszawa	Działalność holdingowa	100%

Objaśnienia:

¹ Podmioty zależne od CP Retail B.V.

² Podmiot wspólnie kontrolowany przez CP Retail B.V. Grupa posiada 60% udziałów w kapitale zakładowym SO SPV 50 Sp. z o.o.

³ Grupa posiada 16% certyfikatów inwestycyjnych funduszu, jednak w świetle MSSF 10, a w szczególności ze względu na sprawowaną pośrednio kontrolę przez podmioty powiązane z Capital Park S.A., konsoliduje REIA FI-ZAN oraz aktywa do nich należące.

⁴ Grupa posiada 45% certyfikatów inwestycyjnych funduszu, jednak w świetle MSSF 10, a w szczególności ze względu na sprawowaną pośrednio kontrolę przez podmioty powiązane z Capital Park S.A., konsoliduje REIA FI-ZAN oraz aktywa do nich należące.

⁵ Spółki zależne od Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Grupa posiada pośrednio 16% udziałów w kapitale tej Spółki.

⁶ Spółki zależne od SO SPV 106 sp. z o.o., SO SPV 131 Sp. z o.o., SO SPV 132 Sp. z o.o., SO SPV 133 Sp. z o.o., SO SPV 134 Sp. z o.o.

⁷ Spółki zależne od CP Property SCSp, CP Property 2 SCSp, CP Property 3 SCSp, CP Property 4 SCSp oraz CP Property Sp. z o. o. (komplementariusz, posiada po 1% akcji spółek i 1% udziału w zyskach).

Spółka posiada pośrednio 16% udziałów w kapitałach tych spółek, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania.

⁸ Spółki zależne od Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych.

Grupa posiada pośrednio 45% udziałów w kapitale tej Spółki.

- ⁹ Spółka zależna od CP Development S. à r. l.
¹⁰ Podmiot zależny od ArtN Sp. z o. o.
¹¹ Spółki zależne od CP Management Sp. z o. o.
¹² Spółka zależna od Vera Investments – Bis Sp. z o.o. i CP Management Sp. z o. o.
¹⁷ Podmiot zależny od Roryd Investments Sp. z o. o.
¹⁸ Spółka posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółki Patron Wilanow S.à r.l

- ¹³ Podmiot zależny od DT-SVPV 12 Sp. z o. o.
¹⁴ Podmiot zależny od CP S.A. i CP Management Sp. z o.o.
¹⁵ Podmiot zależny od Capital Park Kraków Sp. z o. o.
¹⁶ Podmiot zależny od IPOPEMA 141 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych

- ¹⁹ Spółki zależne od Patron Wilanow S. à r. l. Spółka pośrednio posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółek: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM1 Sp. z o. o.

Podstawa konsolidacji (metodą pełną) aktywów zobowiązań oraz wyniku finansowego jednostek wchodzących w skład:

1. Portfela REIA FIZ AN I tj. podmiotów zależnych od CP Retail B.V.

tj.: CP Property Sp. z o. o.; SO SPV 106 Sp. z o.o. CP Property Sp. z o.o. „SPV 1” SK; CP Property Sp. Z o. o. „SPV 2” SK; CP Property Sp. z o. o. „SPV 3” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 4” SK; CP Property Sp. z o. o. „SPV 5” SK; CP Property Sp. z o. o. „SPV 6” SK CP Property S. C. SP CP Property 2 S. C. SP CP Property 3 S. C. SP CP Property 4 S. C. SP CP Property S. à r. l.; SO SPV 131 Sp. z o.o., SO SPV 132 Sp. z o.o., SO SPV 133 Sp. z o.o., SO SPV 134 Sp. z o.o., SO SPV 135 Sp. z o.o., SO SPV 136 Sp. z o.o. oraz Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych („FIZ AN I”).

2. Portfela REIA FIZ AN II tj. podmiotów zależnych od CP Retail B.V.

tj.: Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o., CP Retail (“SPV1”) Sp. z o.o., and Capital Park Raclawicka Sp. z o.o and Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych II (“FIZ AN II”).

CP Management Sp. z o.o. (jednostka zależna od Capital Park S.A.) podpisała w 2016 i 2017 roku umowy ze spółkami celowymi w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz świadczenia usług pomocniczych i zarządzania z poszczególnymi spółkami celowymi, których udziały są w posiadaniu REIA FIZAN i REIA FIZAN II.

CP Management Sp. z o. o. na mocy zawartej umowy o świadczenie usług zarządzania nieruchomościami pośrednio zobowiązana jest do zapewnienia nieprzerwanego funkcjonowania spółek celowych w sposób zaplanowany, bowiem zakres usług pomocniczych i zarządczych świadczonych przez jednostkę na rzecz spółek celowych obejmuje, m. in.:

- Realizacja obowiązków zarządczych;

- Zarządzanie płynnością i rachunkami bankowymi; projektowanie przepływów pieniężnych/ utrzymanie możliwości wypłaty dywidendy;
- Zarządzanie rentownością projektów inwestycyjnych;
- Opracowywanie biznes planów i budżetów;
- Prowadzenie negocjacji z osobami trzecimi, w tym kontrahentami;
- Zarządzanie realizacją obowiązków przez pośredników w obrocie nieruchomościami, doradców, rzeczoznawców, architektów, monitorów bankowych itp.;
- Zarządzanie instrumentami dłużnymi;
- Prowadzenie procesów związanych z uzyskaniem finansowania/refinansowania projektów, w tym negocjacje z bankami i koordynacja procesów.

Zgodnie z Umową z dnia 7 listopada 2016 r. o przejęcie zarządzania funduszem inwestycyjnym REIA FIZAN zawartą między Open Finance TFI S.A., a Penton TFI S.A. (obecnie Mount Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.) oraz stosownie do zapisów statutu REIA II FIZ Zarządzającym funduszami jest Penton TFI S.A. (obecnie Mount Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A.)

Biorąc pod uwagę, iż właścicielem CP Management Sp. z o.o. jest Capital Park S.A. powyższe zobowiązania skutkują zwiększoną ekspozycję Grupy Capital Park na zmienność wyników finansowych funduszy i jednocześnie zwiększają dążenie do posiadania praw wystarczających do sprawowania władzy w spółkach celowych, których udziałami dysponują fundusze.

Od 2017 roku istnieją dodatkowo powiązania osobowe między Zarządzającym Funduszami a Capital Park S.A. uprawniające do sprawowania władzy nad funduszami.

Reasumując, zapisy umów oraz aktów stanowiących utworzenie funduszy potwierdzają fakt, iż kierowanie istotnymi działaniami Funduszy nie odbywa się jedynie poprzez wykorzystywanie praw głosu, lecz również w wyniku innych ustaleń umownych realizowanych w podmiotach powiązanych z Capital Park S.A.

W konsekwencji jednostka dominująca konsoliduje metodą pełną kapitały własne aktywa i zobowiązania wyżej wymienionych jednostek a jednocześnie prezentuje Udziały niekontrolujące odpowiadające tej części aktywów zobowiązań i wyniku finansowego jaka przypada na certyfikaty inwestycyjne sprzedane inwestorom spoza Grupy.

Metoda wyceny udziałów w podmiotach współkontrolowanych (zgodnie z MSR 28 wycena metodą praw własności) tj. Patron Wilanów S. à r. l. Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. RM 1 Sp. z o.o. oraz SO SPV 50 Sp. z o.o.

Należności i zobowiązania oraz transakcje Grupy z wymienionymi jednostkami nie są wyłączane i są prezentowane w skonsolidowanym bilansie i rachunku wyników.

b) Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r.:

Sprzedż certyfikatów REIA FIZ AN II

W wyniku przeprowadzonych w I półroczu 2017 dwóch ofert sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych Real Estate Income Assets FIZAN przez CP Retail B.V., podmiot zależny od Spółki, Grupa sprzedała 91 864 certyfikatów inwestycyjnych funduszu, stanowiących 55% certyfikatów funduszu, uzyskując łączne wpływy ze sprzedaży brutto w wysokości 29 mln PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa sprzedała kolejne 7% certyfikatów inwestycyjnych funduszu uzyskując wpływy ze sprzedaży brutto w wysokości 3,6 mln PLN, w związku z czym na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania udział Grupy w funduszu wyniósł 38%.

Nabycie udziałów Oberhausen Sp. z o.o.

W dniu 27 kwietnia 2017 r. CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, jednostka zależna od Capital Park S.A. nabyła 47% udziałów w spółce Oberhausen Sp. z o.o., która jest właścicielem centrum handlowego Zaspą w Gdańsku. Tym samym, od dnia umowy Grupa Capital Park posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Oberhausen Sp. z o.o. i sprawuje pełną kontrolę nad jednostką.

Zgodnie z MSSF 3 Grupa dokonała wyceny aktywów netto nabytej jednostki. Aktywa netto nabytej jednostki ustalone na moment przejścia kontroli zostały wycenione na 9 264 tys. PLN. Łączna cena nabycia udziałów Oberhausen Sp. z o.o., które Grupa nabyła w 2015 roku (53%

udziałów) oraz w 2017 roku (pozostałe 47% udziałów) wyniosła 5 833 tys. PLN. Łączny zysk z okazynego nabycia skalkulowany dla dwóch części akwizycji wyniósł 4 507 tys. PLN.

Zmiany własnościowe związane z IPOPEMA 141 Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych

W dniu 5 maja 2017 r. spółka Capital Park SA podjęła uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w jednostce zależnej Capital Park Kraków sp. z o.o. w zamian za aport 100% udziałów posiadanych w jednostce zależnej Roryd Investments sp. z o.o., będącej pośrednio właścicielem gruntu położonego na Mazurach w gminie Harsz. W dniu 25 maja 2017 r. CP Kraków Sp. z o.o. nabyła 21 591 certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez Ipopema 141 FIZAN, które pokryte zostały wkładem niepieniężnym w postaci 100% udziałów w spółce Roryd Investments o wartości 21 700 tys. PLN.

Zmiany w strukturze REIA FIZAN

W związku z kontynuacją zaplanowanych zmian w strukturze Funduszu mających na celu uproszczenie struktury poprzez wycofanie się z inwestycji w akcje spółek SCSp i lokowanie środków w udziały spółek kapitałowych oraz obligacje, podjęto kroki prawne, które mają doprowadzić do uzyskania jednorodnej struktury pod Funduszem. W ramach kolejnego etapu Fundusz Real Estate Income Assets FIZAN w dniu 7 czerwca 2017 r. nabył po 100% udziałów w spółkach SO SPV 131 sp. z o.o., SO SPV 132 sp. z o.o., SO SPV 133 sp. z o.o., SO SPV 134 sp. z o.o., SO SPV 135 sp. z o.o., SO SPV 136 sp. z o.o. o kapitale zakładowym po 5 tys. PLN każda spółka. Następnie, w dniu 30 czerwca 2017 r., z uwagi na wymogi dotyczące dywersyfikacji, akcje poszczególnych spółek SCSp zostały przeniesione do odrębnych spółek kapitałowych.

W kolejnym etapie planowane jest przekształcenie polskich spółek komandytowych w spółki kapitałowe. W dniu 30 czerwca 2017 r. zostały zatwierdzone oraz opublikowane plany połączenia następujących spółek:

spółki SO SPV 106 sp. z o.o. ze spółką CP Property sp. z o.o. („SPV 1”) SK,

spółki SO SPV 131 sp. z o.o. ze spółką CP Property sp. z o.o. („SPV 2”) SK,

spółki SO SPV 132 sp. z o.o. ze spółką CP Property sp. z o.o. („SPV 3”) SK i CP Property sp. z o.o. („SPV 5”) SK,

spółki SO SPV 133 sp. z o.o. ze spółką CP Property sp. z o.o. („SPV 4”) SK oraz

spółki spółki SO SPV 134 sp. z o.o. ze spółką CP Property sp. z o.o. („SPV 6”) SK.

6.10. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w

kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2017 roku.

Firma audytorska została wybrana przez Radę Nadzorczą Capital Park S.A. uchwałą z dnia 20 czerwca 2017 r. w sprawie wyboru firmy audytorskiej. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez firmę audytorską.

6.11. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji

i podpisane przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 15 września 2017 roku.

Warszawa, dnia 15 września 2017 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Małgorzata Koc

Główna Księgowa

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w

kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2017 roku.

Zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, MSSF składają się z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR) i Interpretacji wydanych przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

7.2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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 rachunku

zysków i strat oraz zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji, kredytów i leasingów wycenianych według amortyzowanego kosztu.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi przez firmę audytorską. Raport z przeglądu publikowany jest razem z niniejszym sprawozdaniem.

7.3. ZASADY KONSOLIDACJI

Jednostki zależne

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

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

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

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

Jednostki współkontrolowane

Jednostki współkontrolowane, czyli takie, co do których Grupa pomimo większościowego udziału w zysku/stracie tych jednostek, nie posiada pełnej zdolności do kierowania ich polityką finansową i operacyjną, wyceniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, zgodnie z MSSF 11.

Grupa stosuje powyższe zasady w związku ze zmianą treści MSSF 10, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. i późniejszych. Zmiana prezentacji odnosi się do wszystkich prezentowanych okresów sprawozdawczych, począwszy od najwcześniejszego z nich.

Udziały oraz certyfikaty inwestycyjne posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli oraz transakcje z nimi

Udziały oraz certyfikaty inwestycyjne posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli obejmują nienależące do Grupy udziały i certyfikaty inwestycyjne w spółkach objętych konsolidacją. Udziały niekontrolujące ustala się jako wartość aktywów netto jednostki powiązanej obliczonych na dzień nabycia, jakie przypadają udziałowcom spoza Grupy Kapitałowej. Zidentyfikowane udziały i certyfikaty inwestycyjne niekontrolujące w aktywach netto skonsolidowanych jednostek zależnych ujmuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy, w części Kapitały własne Grupy, oddzielnie od udziału własnościowego jednostki dominującej w tych aktywach netto.

Udziały i certyfikaty inwestycyjne niekontrolujące w aktywach netto jednostki konsolidowanej ustala się na każdy dzień bilansowy, obejmują one:

- wartość udziałów oraz certyfikatów inwestycyjnych posiadanych przez udziałowców niesprawujących kontroli z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3,
- zmiany w kapitale własnym przypadające na udziały oraz certyfikaty inwestycyjne posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli począwszy od dnia połączenia do dnia bilansowego.

Zyski i straty oraz każdy składnik innych całkowitych dochodów przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących. Łączne całkowite dochody przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałów niekontrolujących nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały niekontrolujące przybierają wartość ujemną.

Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 30 czerwca 2017 roku obejmuje jednostki wymienione w punkcie 6.9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Metody konsolidacji

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

W przypadku jednostek zależnych od REIA FIZ AN oraz REIA FIZ AN II (wymienionych w punkcie 6.9 powyżej), w których Grupa posiada odpowiednio 16% oraz 45% udziałów w kapitale zakładowym, ustalono w skonsolidowanym kapitale własnym udziały/akcje udziałowców/akcjonariuszy niesprawujących kontroli.

W przypadku podmiotów współkontrolowanych przez Spółkę, tj.: Patron Wilanów S. à r. l., Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o., RM 1 Sp. z o.o. i SO SPV 50 Sp. z o.o. Grupa wycenia je metodą praw własności, co oznacza, iż ujmuje w wyniku tylko zyski (straty) tych spółek (proporcjonalnie do udziału w wynikach tych spółek).

Podstawy konsolidacji danych finansowych jednostek zależnych zostały szczegółowo opisane są w punkcie 6.9 niniejszego skróconego raportu.

7.4 OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych w momencie nabycia następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji czyli kosztów bezpośrednio związanych z transakcją zakupu (opłaty za obsługę prawną, prowizja za zakup nieruchomości, podatki związane z nabyciem nieruchomości).

Wartość nieruchomości inwestycyjnej, której składnikiem jest budynek lub budowle wytworzone we własnym zakresie ustala się zgodnie z zasadami Ustawy o Rachunkowości/MSSF 16 (środki trwale) z uwzględnieniem późniejszych nakładów.

Koszt wytworzenia na dzień decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie jest łączna wartość dokonanych nakładów na budowę obiektu do tego momentu, które łącznie stanowią wartość nieruchomości dla celów amortyzacji podatkowej. Obejmują one w szczególności:

- bezpośrednie koszty budowlane, koszty projektowe oraz wszelkie inne koszty poniesione

w celu przeprowadzenia procesu budowlanego zgodnie z zamierzeniami Zarządu jednostki,

- pośrednie koszty doradcze dotyczące ściśle obsługi i zarządzania procesem budowlanym, koszty pośrednictwa przy zawieraniu transakcji dotyczących procesu inwestycyjnego,
- koszty finansowe dotyczące finansowania zewnętrznego, w tym w szczególności odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, w części w jakiej służą finansowaniu nakładów na wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, zrealizowane różnice kursowe od zobowiązań walutowych dotyczących finansowania nakładów inwestycyjnych, prowizje związane z pozyskaniem finansowania na cele inwestycyjne.

Późniejsze nakłady, które zwiększają wartość całego budynku (np. zainstalowanie nowoczesnej sygnalizacji alarmowej) zwiększają wartość brutto takiej nieruchomości, a tym samym zwiększają podstawę do naliczania amortyzacji podatkowej.

Ze względu na stosowaną technikę budowy zakładającą możliwie szerokie dostosowanie budynku dla potrzeb konkretnego najemcy, moment uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie powoduje, iż można uznać na moment decyzji daną nieruchomość, za zdaną do użytkowania. Według utrwalonej praktyki biznesowej, wykończenie powierzchni na potrzeby konkretnego najemcy obejmuje roboty budowlane dotyczące instalacji wewnętrznych, wykończenia ścian i podłóg, zorganizowania powierzchni wspólnych i sanitariatów jak również ciągów komunikacyjnych.

W związku z powyższym nakłady na wykończenie powierzchni najmu na potrzeby konkretnego najemcy, lub kilku najemców oraz prowizje, kontrybucje zapłacone za pozyskanie najemców, nawet jeśli są poniesione po dacie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, stanowią nakłady na tę nieruchomość. Są one ewidencjonowane oddzielnie od nakładów na całą nieruchomość, ponieważ nie stanowią podstawy do naliczania amortyzacji podatkowej. Nakłady takie obciążają koszty bieżącej działalności w proporcji do okresu, na jaki zawarto umowy najmu z najemcami, których te nakłady dotyczą.

Przyjmuje się, że budynek uzyskuje status w pełni przystosowanego do użytkowania w momencie wykończenia po raz pierwszy całej powierzchni budynku na potrzeby pozyskanych najemców.

Koszty finansowe, w szczególności odsetki od finansowania przeznaczonego na budowę budynku, które dotyczą wyłącznie finansowania poniesionych nakładów na

wykończenie powierzchni najmu oraz prowizji za pozyskanie najemców, zwiększają wartość budynku do czasu uzyskania statusu w pełni przystosowanego do użytkowania albo do momentu konwersji kredytu przeznaczanego na budowę, na kredyt inwestycyjny, w zależności od tego które zdarzenie nastąpi wcześniej.

Nakłady na wykończenie powierzchni najmu (powierzchni, która już wcześniej była wykończona na potrzeby poprzedniego najemcy), jak również prowizje za pozyskanie najemców, poniesione po uzyskaniu statusu w pełni przystosowanego do użytkowania, zwiększają wartość nieruchomości, o ile są poniesione po dacie wyceny przez rzeczoznawcę, a przed datą kolejnej wyceny, czyli najczęściej w trakcie roku obrotowego. Tak ustalone nakłady na nieruchomość nie mogą przekroczyć wartości docelowej danej nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie.

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

Dla nieruchomości, co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży, albo w inny sposób potwierdzono z nabywcą cenę sprzedaży, przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień. W pozostałych przypadkach Zarząd jednostki dominującej korzysta ze wsparcia ekspertów w zakresie wyceny do wartości godziwej, wykorzystując:

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

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

1. Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni pieniężnych – stosowa-

wana w odniesieniu do nieruchomości, które przynoszą zmienny przychód z najmu, polega na zsumowaniu zdyskontowanych przepływów pieniężnych w przyjętym okresie prognozy oraz wartości rezydualnej nieruchomości,

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

Wartość godziwa nieruchomości jest aktualizowana nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku gdy na koniec określonego śródrocznego okresu sprawozdawczego wyceny wymienione powyżej nie są aktualizowane, wartość nieruchomości inwestycyjnych wycenianych metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych wzrasta o wartość nakładów inwestycyjnych poniesionych od dnia ostatniej wyceny, jak również zmienia się w związku ze zmianą kursu euro, która jest walutą wyceny dla większości nieruchomości inwestycyjnych.

Skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej odnoszone są na wynik finansowy roku, w którym dokonano wyceny. Grupa prezentuje te skutki w części operacyjnej Rachunku zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

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

Udziały w spółkach spółkontrolowanych

Inwestycje w jednostkach spółkontrolowanych są wyceniane zgodnie z MSR 28 metodą praw własności.

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

Zysk z okazijnego nabycia odnoszony jest w wynik finansowy w momencie nabycia. Aktywa z tytułu dodatniej wartości firmy podlegają weryfikacji na każdy dzień bilansowy pod kątem utraty wartości.

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

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

Wartości niematerialne i prawne

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

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

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

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

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

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

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

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

W Spółce stosowane są następujące okresy użytkowania składników wartości niematerialnych:

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

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

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje weryfikacji wartości niematerialnych pod kątem utraty wartości zgodnie z MSR 36. Jeżeli Spółka stwierdzi przesłanki utraty wartości, podejmuje procedury ustalenia wysokości odpisu aktualizującego wartość aktywów. Straty z tytułu utraty wartości ujmowane są niezwłocznie w wyniku finansowym w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Wartość firmy oraz składniki o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane. Aktywa te są testowane pod kątem utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz za każdym razem, kiedy istnieją przesłanki, że nastąpiła utrata ich wartości.

W momencie zbycia składników wartości niematerialnych wartość początkowa i dotychczasowe umorzenie są wykiegowywane, a wynik zbycia jest odnoszony w ciężar rachunku zysków i strat, w pozostałe przychody bądź koszty operacyjne. Wynik na zbyciu wartości niematerialnych i prawnych prezentowany jest per saldo jako zysk albo strata.

Inne aktywa finansowe (instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne)

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

Spółka zaprzestaje ujmować składnik aktywów finansowych w momencie wygaśnięcia praw wynikających z umowy do otrzymywania przepływów pieniężnych z tego składnika aktywów lub od momentu, kiedy prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z aktywa finansowego są przekazywane w transakcji przenoszącej zasadniczo wszystkie znaczące ryzyka i korzyści wynikające z ich własności. Każdy udział w przekazywanym składniku aktywów finansowych, który jest utworzony lub pozostaje w posiadaniu Spółki jest traktowany jako składnik aktywów lub zobowiązanie.

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Aktywa finansowe są klasyfikowane jako inwestycja wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli są przeznaczone do obrotu lub zostały wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy przy początkowym ujęciu. Aktywa finansowe są zaliczane do wycenianych w wartości godziwej przez wynik

finansowy, jeśli Spółka aktywnie zarządza takimi inwestycjami i podejmuje decyzje odnośnie kupna i sprzedaży na podstawie ich wartości godziwej. Koszty transakcyjne związane z inwestycją są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu w momencie poniesienia.

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują kapitałowe papiery wartościowe, które w innym przypadku byłyby klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Jeśli Spółka ma zamiar i możliwość utrzymywania dłużnych papierów wartościowych do terminu wymagalności, Spółka zalicza je do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są początkowo ujmowane w wartości godziwej powiększonej o bezpośrednio dające się przyporządkować koszty transakcyjne.

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

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się obligacje.

Pożyczki i należności

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

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

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

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

Wśród przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących wartości pożyczek można wymienić:

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

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

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

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są wyceniane w wartości godziwej, a skutki zmiany wartości godziwej, inne niż odpisy z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe dotyczące instrumentów dłużnych dostępnych do sprzedaży, są ujmowane w innych całkowitych dochodach i prezentowane w kapitale własnym jako kapitał z wyceny do wartości godziwej. Na

dzień wyłączenia inwestycji z ksiąg rachunkowych, skumulowaną wartość zysków lub strat ujętych w kapitale własnym przenosi się do zysku lub straty bieżącego okresu.

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

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

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

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

Należności handlowe

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

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

Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

- dla należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – odpis do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym;
- dla należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeśli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – odpis w pełnej wysokości należności;
- dla należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – odpis do wysokości należności niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem;
- dla należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – odpis do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania;
- dla należności przeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne - według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty;
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty;
- ze względu na zasadę ostrożności naliczone odsetki z tytułu zwłoki w regulowaniu należności przez odbiorców są obejmowane odpisem aktualizującym w wysokości 100% kwoty naliczonej od razu w momencie naliczenia i ujęcia w księgach rachunkowych odsetek (odpis ujmowany jest w ciężar kosztów finansowych).

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

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

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

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

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

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych,
- z wyjątkiem sytuacji, kiedy aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczy skutków aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w spółkach, których dotyczy plan przekształceń struktury Grupy. Plan ten zakłada, że w momencie realizacji tych aktywów, przy spełnieniu określonych warunków przewidzianych prawem, transakcje takie nie będą podlegały opodatkowaniu, w związku z czym aktywo na podatek odroczony w takim przypadku nie zrealizuje się.

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

- czy istnieją wystarczające dodatnie różnice przejściowe, na które utworzono rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, lub
- czy osiągnięcie dochodu na poziomie pozwalającym na potrącenie ujemnych różnic przejściowych oraz odliczenie strat i ulg podatkowych jest prawdopodobne (przy czym osiągnięcie wystarczającego dochodu uznaje się za prawdopodobne, gdy wynika to z planów finansowych na lata następne).

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu,
- z wyjątkiem sytuacji, kiedy rezerwa na podatek odroczony dotyczy skutków aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w spółkach, których dotyczy plan przekształceń struktury Grupy. Plan ten zakłada, że w momencie realizacji tych aktywów, przy spełnieniu określonych warunków przewidzianych prawem, transakcje takie nie będą podlegały opodatkowaniu, w związku z czym rezerwa na podatek odroczony w takim przypadku nie realizuje się.

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana,

przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

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

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

Jeżeli ustalone aktywa lub utworzone rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczą operacji gospodarczych, których skutek wpływa na wynik finansowy, to korespondują one również z wynikiem finansowym. Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem (funduszem) własnym odnosi się również na kapitał (fundusz) własny, a nie na wynik finansowy.

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów

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

- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową;
- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową;
- opłata wstępna przy zawieraniu umów leasingu – rozliczana metodą liniową przez okres trwania umowy;
- koszty generalnych remontów – rozliczane metodą liniową przez okres od 1 roku do 3 lat w zależności od decyzji Zarządu Spółki;
- podatek od nieruchomości, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów – rozliczane metodą liniową;

- przeniesienie ustalonej na dzień bilansowy nadwyżki kosztów wytworzenia niezakończonych usług budowlanych nad kosztami tych usług współmiernych do przychodów – rozliczane zgodnie z zasadami obowiązującymi dla rozliczania usług budowlanych;

- koszty emisji akcji do dnia emisji – rozliczane w dniu emisji.

Metoda liniowa zastosowana do rozliczania kosztów wymienionych powyżej polega na rozliczeniu tych pozycji stosownie do upływu czasu.

Nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego wszystkie pozycje rozliczeń międzyokresowych czynnych są weryfikowane pod kątem ich zasadności. Wszystkie pozycje aktywów, których nie można jednoznacznie przypisać do przychodów, które mają zostać osiągnięte w przyszłych okresach sprawozdawczych powinny być odniesione na wynik bieżący

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują:

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują:

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

Kapitały

Kapitały własne wyceniane są w wartości nominalnej.

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

prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako pozostałe kapitały rezerwowe.

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

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

Płatności w formie akcji – Program motywacyjny

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

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

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

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

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

Spółka koryguje istotne błędy lat poprzednich retrospektywnie i przekształca dane retrospektywnie, o ile jest to wykonalne w praktyce. Korekta istotnego błędu lat poprzednich jest odnoszona w kwocie netto, tzn. po

uwzględnieniu wpływu błędu na zobowiązania podatkowe (zarówno o charakterze bieżącym, jak i wynikające z tytułu odroczonego podatku dochodowego).

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

Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

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

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

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

Pochodne instrumenty finansowe

Grupa używa pochodnych instrumentów finansowych do zabezpieczenia ryzyka kursowego i ryzyka zmiany stóp procentowych. Wbudowane instrumenty pochodne są wydzielane z umowy zasadniczej i wykazywane oddzielnie, jeśli cechy ekonomiczne i ryzyka umowy zasadniczej i wbudowanego instrumentu pochodnego nie są blisko powiązane, oddzielny instrument o tych samych warunkach, co wbudowany instrument pochodny odpowiadałby definicji instrumentu pochodnego i hybrydowy (łączny) instrument nie jest wyceniany według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Pochodne instrumenty finansowe są ujmowane początkowo w wartości godziwej. Koszty transakcji są ujmowane w momencie poniesienia w zysku lub stracie bieżącego okresu. Po początkowym ujęciu, Spółka wycenia pochodne instrumenty finansowe w wartości godziwej, zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej ujmuje się w przychodach lub kosztach finansowych albo jako zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych, jeśli instrument pochodny zabezpieczenia przepływy dotyczące wytworzenia takiej nieruchomości we własnym zakresie.

Rezerwy

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

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

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

Przykładami rezerw są rezerwy tworzone na:

1. restrukturyzację i likwidację – podstawą tworzenia rezerwy są nakłady, które jednocześnie w sposób nieodzowny wynikają z restrukturyzacji i zarazem nie są związane z bieżącą działalnością Spółki; w kwocie rezerwy mogą być przykładowo uwzględnione odprawy i odszkodowania wynikające z prawa pracy czy też koszty likwidacji działalności objętych restrukturyzacją, jak np. koszty lub straty związane z karami lub odszkodowaniami z tytułu zerwanych umów lub niezrealizowanych umów; rezerwa na restrukturyzację nie obejmuje kosztów związanych z przyszłą działalnością, np. kosztów marketingu, szkolenia pozostającej załogi, koszty zmian przyporządkowania służbowego pozostających pracowników, wprowadzenia nowych systemów i sieci dystrybucji itp. Utworzone rezerwy na restrukturyzację zwiększają pozostałe koszty operacyjne.

2. udzielone gwarancje i poręczenia – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy jest analiza przebiegu wywiązywania się podmiotu, któremu udzielono gwarancji lub poręczenia ze zobowiązań objętych gwarancją lub poręczeniem, w przypadku złej kondycji podmiotu, któremu udzielono gwarancji lub poręczenia wysokość rezerwy będzie zależała od przewidywanej przez Spółkę możliwości spłaty zobowiązania przez ten podmiot; sam fakt udzielenia gwarancji i poręczenia nie jest podstawą utworzenia rezerwy, konieczne jest wtedy natomiast ujawnienie zobowiązania warunkowego;
3. skutki toczącego się postępowania sądowego – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy może być przebieg postępowania sądowego lub opinie prawników; ustalając kwotę rezerwy, należy wziąć pod uwagę nie tylko kwotę roszczenia określonej w pozwie, ale również koszty postępowania sądowego;
4. przewidywane straty z podpisanych umów.

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

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

Zobowiązania krótkoterminowe, w tym krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń oraz zobowiązania publiczno-prawne są wyceniane na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty. Kwota wymagająca zapłaty oznacza obowiązek naliczenia odsetek, np. z tytułu zaległej zapłaty przypadających do zapłaty na dzień bilansowy.

Na dzień powstania zobowiązania te ujmuje się według wartości nominalnej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu.

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

Pozostałe zobowiązania obejmują w szczególności kaucje od najemców (jako zabezpieczenia umów najmu), kaucje od generalnych wykonawców (kaucje należytego wykonania umowy oraz kaucje za brak gwarancji dobrego wykonania umowy), zobowiązania z tytułu podatków i zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które

będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych.

Przychody z działalności operacyjnej

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

Do przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza:

- **przychody z wynajmu nieruchomości** biurowych i handlowych, w tym również odszkodowania otrzymane od najemców z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu, w tym opłaty na pokrycie kosztów związanych z użytkowaniem nieruchomości oraz usług świadczonych przez spółki z Grupy w związku z umowami najmu,
- **zyski ze sprzedaży nieruchomości** inwestycyjnych oraz mieszkań i domów
- **przychody z tytułu zarządzania** nieruchomościami i portfelem inwestycyjnym

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

Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej po pomniejszeniu o podatki od towarów i usług oraz ewentualne rabaty.

Przychody ze sprzedaży ujmuje się w księgach, w momencie gdy są one, zgodnie z zawartymi umowami najmu, należne. W przypadku sprzedaży domów lub mieszkań przyjmuje się, że przychód jest uzyskany w momencie:

- zapłaty całości ceny, lub
- przekazania nabywcy wszystkich ryzyk i korzyści wynikających z władztwa nad przedmiotem transakcji, co najczęściej następuje w momencie podpisania aktu notarialnego albo protokołu zdawczo-odbiorczego.

Koszty działalności operacyjnej

Do kosztów działalności operacyjnej Grupa zalicza:

- **koszty funkcjonowania nieruchomości** biurowych i handlowych oraz koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami, tj. przede wszystkim następujące pozycje: koszty mediów i pozostałe materiały; sprzętanie i ochrona; koszty zarządzania nieruchomościami i obsługi technicznej; opłaty na rzecz wspólnot i spółdzielni; podatki od nieruchomości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów; koszty ubezpieczenia, a także koszty wynagrodzeń

pracowników obsługujących nieruchomości z wyłączeniem kosztów zrefakturowanych na najemców;

- **koszty funkcjonowania spółek celowych**, które obejmują koszty wynagrodzeń, oraz koszty administracyjne związane z funkcjonowaniem spółek celowych jako podmiotów gospodarczych, jak również inne koszty operacyjne nie dotyczące nieruchomości;
- **koszty ogólnego zarządu** obejmujące koszty wynagrodzeń, oraz koszty administracyjne spółki dominującej Capital Park S.A. oraz podmiotu świadczącego usługi wsparcia operacyjnego dla innych podmiotów z Grupy, tj. CP Management Sp. z o.o. takie jak: koszty konsultantów, wydatki biurowe, koszty prawne, prowizje, amortyzację rzeczowych aktywów trwałych, jak również koszty innych spółek Grupy nieposiadających nieruchomości;
- **koszty remontów i napraw nieruchomości**;
- **koszty sprzedaży**;
- **koszty wyceny programu motywacyjnego dla uprawnionych osób**;

Pozostałe pozycje Rachunku zysków i strat prezentowane w działalności operacyjnej:

- **Zyski/straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych** oraz odpisy aktualizujące wartość zapasów obejmujące przede wszystkim zyski i straty z tytułu aktualizacji wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, które odzwierciedlają zmiany wartości godziwych tych nieruchomości w danym okresie;
- **Udział w zyskach/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności** obejmuje część zysków albo strat jakie w danym roku obrotowych uzyskały/poniosły jednostki wyceniane metodą praw własności, o których mowa w pkt. 6.9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .

Ustalanie zysku operacyjnego netto z działalności podstawowej

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

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

Wyniki Grupy zależą w dużym stopniu od zmian cen na rynkach nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki: wysokość czynszów, obciążenie nieruchomości, zmiany stóp kapitalizacji, zmiany

stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

Przychody i koszty finansowe

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

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

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

Podatki dochodowe – podatek bieżący

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

Wyplata dywidend

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

Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

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

Grupa prezentuje przepływy pieniężne w podziale na:

- **działalność operacyjną** – która przedstawia wpływy i wydatki z podstawowej działalności Grupy oraz wszelkie inne przepływy gotówkowe nie uwzględnione w żadnej z niżej wymienionych rodzajów działalności,
- **działalność inwestycyjną** – która przedstawia wpływy i wydatki z tytułu nabycia i sprzedaży inwestycji długoo i krótkoterminowych innych niż środki pieniężne, jak

również wpływy i wydatki związane z działalnością w segmencie mieszkaniowym,

- działalność finansową - która przedstawia zmiany wysokości i struktury wniesionego kapitału własnego oraz zadłużenia Grupy.

Działalność operacyjna

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

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

Działalność inwestycyjna

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

- wpływy i wypływy związane z przejęciem lub sprzedażą jednostek zależnych lub ich części,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty w jednostce zależnej, która została przejęta lub sprzedana,

- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, w tym również zaliczki,

- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji w nieruchomości, w tym również zaliczki,

- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji mieszkaniowych, w tym również zaliczki,

- środki pieniężne otrzymane i zapłacone z tytułu realizacji instrumentów finansowych, chyba że realizacja takiego instrumentu jest ściśle związana z działalnością operacyjną lub finansową,

- wpływy z lokowania środków pieniężnych

- wpływy odsetek od udzielonych pożyczek.

Działalność finansowa

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

- wpływy z tytułu emisji akcji lub innych instrumentów finansowych

- środki pieniężne zapłacone akcjonariuszom z tytułu ich udziału w zysku i kapitale własnym

- wpływy i wydatki z tytułu zaciągniętych i spłaconych kredytów, pożyczek, wyemitowanych obligacji i innych papierów wartościowych

- wypływy z tytułu zapłaconych rat leasingowych.

7.5 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „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 i obowiązujące na dzień 30 czerwca 2017 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2016 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupa Kapitałowa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2016.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mające zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017:

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

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

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

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

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

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

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

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

Zarząd jest obecnie w trakcie oceny wpływu wyżej wymienionych zmian na przyszłe skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej.

7.6 WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

Pozycje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyceniane są w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Grupa prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w tysiącach złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Grupy.

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

7.7 ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga dokonania przez Zarząd jednostki dominującej określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości i sposób prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym. Większość szacunków oparta jest na analizach sytuacji rynkowej oraz przepisów prawnych i podatkowych funkcjonujących w danym okresie obrotowym. Jakkolwiek przyjęte założenia i sza-

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

7.8 ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU

Założenie sprawowania kontroli nad REIA FIZ AN oraz REIA FIZ AN II pomimo posiadania pakietu mniejszościowego, tj. odpowiednio 16% oraz 45% certyfikatów inwestycyjnych

Założenia przyjęte przy ustalaniu sprawowania kontroli nad REIA FIZ AN oraz REIA FIZ AN II zostały zawarte w nocie 6.9.

Ujmowanie nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej

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

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Wartość godziwa to cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny. Wartość godziwa odzwierciedla w szczególności wysokość przychodów z czynszów z ak-

tualnych umów najmu oraz racjonalne i uzasadnione założenia co do rynkowej oceny przychodów z czynszów z przyszłych umów najmu, jak również wiarygodnie oszacowane wpływy pieniężne dotyczące nieruchomości.

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

Niezależnie od profesjonalnego charakteru metodologii wycen nieruchomości inwestycyjnych, jak w każdym tego typu przypadku, przyjęte założenia są w znaczącym stopniu subiektywne, ponieważ odnoszą się do zdarzeń przyszłych, a więc niepewnych. Zarząd Grupy dąży do ustalenia wartości nieruchomości kierując się zasadą ostrożności, co oznacza, że spośród wielu danych przyjmowanych do wyceny eliminuje się zarówno te najbardziej pesymistyczne jak i te najbardziej optymistyczne.

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

z aktualizacji wyceny nieruchomości. Wpływ zmian kursów walutowych na wartość nieruchomości został ujęty w Nocie 18.

Podatek odroczonego od aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych

Grupa nie rozpoznaje aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową nieruchomości,

w przypadku których Grupa planuje wyjście z inwestycji poprzez sprzedaż udziałów spółek posiadających nieruchomości. Gdyby wymienione transakcje nie doszły do skutku na warunkach założonych przez Grupę oznaczałoby to konieczność ujęcia rezerwy na podatek odroczonego do wysokości 86 713 tys. PLN, co z kolei wpłynęłoby na obniżenie wartości aktywów netto Grupy na dzień 30 czerwca 2017 o taką samą kwotę (za rok 2016 kwota ta wynosiła 73 270 tys. PLN).

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa wyodrębnia 3 zaprezentowane poniżej segmenty sprawozdawcze, które stanowią strategiczne wyodrębnione organizacyjnie części biznesowe. Zarząd podjął decyzję o zmianie prezentacji segmentów począwszy od prezentacji danych za 2017 rok. Zdaniem Zarządu nowa prezentacja Segmentów lepiej oddaje podział biznesu 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 inwe-

stycje bądź to na etapie budowy bądź na etapie przygotowania do budowy oraz (iii) Segment pozostałych inwestycji, w którym zgrupowane są nieruchomości, które nie stanowią podstawowej działalności Grupy. W ramach Segmentu ukończonych inwestycji prezentowane są wybrane dane finansowe dotyczące projektów, co do których Grupa posiada kontrolę pomimo posiadania mniejszościowego pakietu certyfikatów inwestycyjnych (struktury FIZ).

Dane porównawcze zostały odpowiednio przekształcone w odniesieniu do nowego układu Segmentów.

Segment Inwestycji ukończonych

Spółka	Inwestycja
Dakota Investments Sp. z o. o.	Eurocentrum – budynki Alfa, Beta Gamma i Delta
Hazel Investments Sp. z o. o.	Royal Wilanów
Diamante Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis à Vis, Łódź
Oberhausen Sp. z o.o.	Galeria Zaspą, Gdańsk
Aspire Investments Sp. z o.o.	KEN, Warszawa
Sander Investments Sp. z o.o.	Rubinowy Dom, Bydgoszcz
Real Estate Income Assets FIZ AN	39 nieruchomości
Real Estate Income Assets FIZ AN II	8 nieruchomości

Podstawowe dane finansowe dla segmentu Inwestycji ukończonych

DANE FINANSOWE	I półrocze 2017		I półrocze 2016	
	w tys. PLN	% całości portfela	w tys. PLN	% całości portfela
Wartość nieruchomości	1 698 469	81%	1 633 007	80%
<i>W tym w strukturach FIZ</i>	322 095	15%	353 488	17%
Zobowiązania oprocentowane	1 009 168	80%	932 678	81%
<i>W tym w strukturach FIZ</i>	191 717	15%	182 736	16%
Przychody z tytułu najmu	59 320	99%	53 337	99%
<i>W tym w strukturach FIZ</i>	14 982	25%	16 577	31%
Koszty dotyczące nieruchomości	(13 878)	88%	(11 523)	98%
<i>W tym w strukturach FIZ</i>	(2 697)	17%	(3 495)	30%
Wynik operacyjny netto	45 442	103%	41 814	99%
Pozostałe przychody	141	23%	(140)	(17%)
Pozostałe koszty	(4 869)	43%	(2 065)	15%
Wynik operacyjny	40 715	120%	39 610	137%
Przychody/koszty finansowe	32 449	171%	(88 181)	125%
Wynik działalności operacyjnej	73 163	138%	(48 571)	117%
Aktualizacja wartości nieruchomości	(75 779)	83%	34 839	69%
<i>W tym w strukturach FIZ</i>	(15 438)	17%	12 668	25%
Wynik przed opodatkowaniem	(2 616)	6%	(13 733)	(160%)

Segment Inwestycji w budowie

Spółka	Inwestycja
ArtN Sp. z o. o.	Warszawa Żelazna
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Neptun House
Dakota Investments Sp. z o.o.	Eurocentrum – Crowne, Warsaw

Podstawowe dane finansowe dla segmentu Inwestycji w budowie

DANE FINANSOWE	I półrocze 2017		I półrocze 2016	
	w tys. PLN	% całości portfela	w tys. PLN	% całości portfela
Wartość nieruchomości	369 556	18%	364 591	18%
Zobowiązania oprocentowane	20 682	2%	0	0%
Przychody z tytułu najmu	108	0%	389	1%
Koszty dotyczące nieruchomości	(1 249)	8%	(129)	1%
Wynik operacyjny netto	(1 141)	(3%)	260	1%
Pozostałe przychody	3	0%	82	10%
Pozostałe koszty	(198)	2%	(544)	4%
Wynik operacyjny	(1 336)	(4%)	(202)	(1%)
Przychody/koszty finansowe	2 687	14%	(1 077)	2%
Wynik działalności operacyjnej	1 361	3%	(1 279)	3%
Aktualizacja wartości nieruchomości	(15 642)	17%	15 566	31%
Wynik przed opodatkowaniem	(14 291)	37%	14 287	167%

Segment Pozostałych Inwestycji

Spółka	Inwestycja
CP Management Sp. z o.o.	Al. Stomińskiego 10, Gdańsk
CP Management Sp. z o.o.	Kościuszki, Tuchola,
CP Management Sp. z o.o.	Pomorzanin, Bydgoszcz
Emir 30 Sp. z o.o.	Unieście
Marlene Investments Sp. z o.o.	Święcąjty, Mazury
Vera-Bis Sp. z o.o.	Łódź, Kościuszki

Podstawowe dane finansowe dla segmentu Pozostałych Inwestycji

DANE FINANSOWE	I półrocze 2017		I półrocze 2016	
	w tys. PLN	% całości portfela	w tys. PLN	% całości portfela
Wartość nieruchomości	31 847	2%	36 179	2%
Zobowiązania oprocentowane	0	0%	0	0%
Przychody z tytułu najmu	616	1%	256	0%
Koszty dotyczące nieruchomości	(691)	4%	(128)	1%
Wynik operacyjny netto	(75)	0%	128	0%
Pozostałe przychody	6	1%	185	23%
Pozostałe koszty	(165)	2%	(61)	0%
Wynik operacyjny	(235)	(1%)	253	1%
Przychody/koszty finansowe	(35)	0%	3 127	(4%)
Wynik działalności operacyjnej	(268)	(1%)	3 380	(8%)
Aktualizacja wartości nieruchomości	0	0%	(1)	0%
Wynik przed opodatkowaniem	(268)	1%	3 379	39%

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 6 miesięcy 2017

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe inwestycje	Inne	RAZEM
Wartość nieruchomości	1 698 469	369 556	31 847	0	2 099 872
Zobowiązania oprocentowane	1 009 168	20 682	0	239 535	1 269 385
Przychody z tytułu najmu	59 320	108	616	0	60 044
Koszty dotyczące nieruchomości	(13 878)	(1 249)	(691)	0	(15 818)
Wynik operacyjny netto	45 442	(1 141)	(75)	0	44 226
Pozostałe przychody	141	3	6	470	620
Pozostałe koszty	(4 591)	(188)	(165)	(5 694)	(10 926)
Wynik operacyjny	40 993	(1 326)	(235)	(5 224)	33 919
Przychody/koszty finansowe	32 449	2 687	(35)	(16 155)	18 946
Wynik działalności operacyjnej	73 441	1 361	(268)	(21 380)	52 865
Aktualizacja wartości nieruchomości	(75 779)	(15 642)	0	0	(91 421)
Wynik przed opodatkowaniem	(2 338)	(14 281)	(268)	(21 380)	(38 556)

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 6 miesięcy 2016

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe inwestycje	Inne	RAZEM
Wartość nieruchomości	1 633 007	364 591	36 179	0	2 033 777
Zobowiązania oprocentowane	932 678	0	0	219 593	1 152 271
Przychody z tytułu najmu	53 337	389	256	0	53 982
Koszty dotyczące nieruchomości	(11 523)	(129)	(128)	0	(11 780)
Wynik operacyjny netto	41 814	260	128	0	42 202
Pozostałe przychody	(140)	82	185	685	813
Pozostałe koszty	(2 065)	(544)	(61)	(11 505)	(14 175)
Wynik operacyjny	39 610	(202)	253	(10 821)	28 840
Przychody/koszty finansowe	(88 181)	(1 077)	3 127	15 608	(70 523)
Wynik działalności operacyjnej	(48 571)	(1 279)	3 380	4 787	(41 683)
Aktualizacja wartości nieruchomości	34 839	15 566	(1)	(150)	50 254
Wynik przed opodatkowaniem	(13 733)	14 287	3 379	4 638	8 571

Nota 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Zarząd ściśle monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na

wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy. Nieruchomości inwestycyjne są wrażliwe na wiele 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 30.06.2017	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Inwestycje ukończone	55	81%	1 698 469	1 681 659	1 633 007
W tym w strukturach FIZ	47	15%	322 095	337 142	353 488
Inwestycje w budowie	3	18%	369 556	370 609	364 591
Pozostałe inwestycje	6	1%	31 847	32 046	36 179
Razem	64	100%	2 099 872	2 084 314	2 033 777

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	2 084 314	1 934 579	1 934 579
Zwiększenia stanu, z tytułu:	105 514	164 393	107 696
Objęcie kontroli nad Oberhausen Sp. z o.o.	62 003	0	0
aktywowanie późniejszych nakładów ¹	43 511	89 541	51 843
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	0	74 852	55 853
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	(89 956)	(14 658)	(8 498)
zbycie nieruchomości	(200)	(14 658)	(8 498)
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	(89 756)	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	2 099 872	2 084 314	2 033 777
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	496 835	471 138	459 559

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

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 dzień 30 czerwca 2017 r. oraz na dzień 31 grudnia 2016 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Wynika to z faktu, że nie stwierdzono bieżących transakcji o podobnych warunkach, a do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęto liczne założenia,

które w istotny sposób wpłynęły na ustalenie wartości godziwej.

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

Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna

W metodzie tej stosuje się dwie techniki: dyskontowania strumieni pieniężnych oraz kapitalizacji prostej. W ten

sposób wyceniane są głównie nieruchomości o zakończonym procesie inwestycyjnym i przeznaczeniu komercyjnym. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w przyjętym okresie prognozy, która na potrzeby tej wyceny wynosi 10 lat, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nie-

ruchomości. 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 81% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	NOI (w tys. PLN)	Yield	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Eurocentrum Office Complex Etap I - Beta, Gamma	Warszawa	ukończony	43	32 117	6,66%	473 717
Eurocentrum Office Complex Etap II - Delta	Warszawa	ukończony	27	19 648	6,66%	263 690
Eurocentrum Alfa	Warszawa	ukończony	14	9 366	8,00%	114 538
Royal Wilanów	Warszawa	ukończony	36	29 970	7,00%	420 211
Raławicka Point	Warszawa	ukończony	2	2 267	7,35%	30 840
Galeria Zaspą	Gdańsk	ukończony	8,7	4 762	7,50%	62 130
Sobieskiego 104	Warszawa	ukończony	4	2 500	7,87%	31 766
Vis à Vis Radom	Radom	ukończony	4	2 432	8,14%	29 874
Vis à Vis Łódź	Łódź	ukończony	6	2 921	8,00%	36 513
Vis à Vis Toruń	Toruń	ukończony	3	1 452	8,14%	17 836
Olsztyn, Piłsudskiego	Olsztyn	ukończony	0,3	445	7,61%	5 838
Topos	Kraków	ukończony	1	658	7,10%	9 260
Warszawa, KEN	Warszawa	ukończony	0,4	362	7,75%	4 662
Warszawa, Piłcockiego	Warszawa	ukończony	1	803	7,61%	10 549

* NOI – docelowy średni roczny zysk operacyjny netto

Podejście mieszane, metoda pozostałościowa

Najczęściej stosowana przy wycenie wartości nieruchomości w trakcie budowy, uwzględniająca jej wartość docelową (oszacowaną w podejściu dochodowym lub porównawczym), pomniejszoną o wielkość nakładów inwestycyjnych pozostających do poniesienia na dany dzień wyceny. W ten sposób wyceniane są głównie 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 18% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	NOI (w tys. PLN)	Stopa kapitalizacji	Nakłady do poniesienia po 30.06.2017	Wartość księgowa (w tys. PLN)
ArtN	Warszawa	w budowie	65	64 825	5,60%	735 474	286 372
Neptun House	Gdańsk	w budowie	7	5 313	7,25%	29 423	39 361

Podejście porównawcze (metoda porównywania parami lub korygowania ceny średniej)

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

czymi, 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.

Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Patron Wilanów	25 289	26 324	21 727
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Oberhausen*	0	8 624	9 174
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	9 431	9 749	0**
Razem	34 720	44 697	30 901

*W dniu 26 kwietnia 2017 r. Grupa nabyła 47% udziałów w spółce Oberhausen Sp. z o.o. tym samym uzyskując pełną kontrolę nad jednostką w związku z posiadaniem 100% udziałów w kapitale zakładowym tej Spółki

**Brak danych porównawczych. Grupa nabyła udziały w dniu 7 lipca 2016 r.

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

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE PATRON WILANÓW	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Wartość udziałów	6 637	6 637	6 637
Udzielone pożyczki długoterminowe	32 497	32 375	31 007
Udział w stracie/zysku	(13 845)	(12 688)	(15 917)
Razem	25 289	26 324	21 727

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE OBERHAUSEN*	30.06.2017	31.12.2015	30.06.2016
Wartość udziałów	0	2 426	2 520
Udzielone pożyczki długoterminowe	0	6 210	6 113
Udział w stracie/zysku	0	(12)	541
Razem	0	8 624	9 174

* W dniu 26 kwietnia 2017 r. Grupa nabyła 47% udziałów w spółce Oberhausen Sp. z o.o. tym samym uzyskując pełną kontrolę nad jednostką w związku z posiadaniem 100% udziałów w kapitale zakładowym tej Spółki

W dniu 27 kwietnia 2017 r. CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, jednostka zależna od Capital Park S.A. nabyła

47% udziałów w spółce Oberhausen Sp. z o.o., która jest właścicielem centrum handlowego Zaspa w Gdańsku.

Tym samym, od dnia umowy Grupa Capital Park posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Oberhausen Sp. z o.o. i sprawuje pełną kontrolę nad jednostką.

Zgodnie z MSSF 3 Grupa dokonała wyceny aktywów netto nabytej jednostki. Aktywa netto nabytej jednostki ustalone na moment przejścia kontroli zostały wycenione na

9 264 tys. PLN. Łączna cena nabycia udziałów Oberhausen Sp. z o.o., które Grupa nabyła w 2015 roku (53% udziałów) oraz w 2017 roku (pozostałe 47% udziałów) wyniosła 5 833 tys. PLN. Łączny zysk z okazijnego nabycia skalkulowany dla dwóch części akwizycji wyniósł 4 507 tys. PLN.

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SO SPV 50	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016*
Wartość udziałów	6 105	6 105	0
Udzielone pożyczki długoterminowe	6 646	6 457	0
Udział w stracie/zysku	(3 320)	(2 813)	0
Razem	9 431	9 749	0

*Brak danych porównawczych. Grupa nabyła udziały w dniu 7 lipca 2016r.

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

	Grupa Patron Wilanów	SO SPV 50
Spółki współkontrolowane	Patron Wilanów 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 Patron Wilanów S. à r.l. (bezpośrednio) oraz w spółkach Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 64 % 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, re-komercjalizacja, repozycjonowanie oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu.

Nota 4. POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Pochodne instrumenty finansowe	3 778	4 187	0
Razem	3 778	4 187	0

W pozycji pozostałych aktywów długoterminowych Grupa prezentuje instrument finansowy (CAP) związany

z kredytem w Bank of China zawartym w 2016 r. Zabezpiecza on maksymalną stopę procentową na poziomie 0,35% dla 70% wartości kredytu.

Nota 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Rzeczowe aktywa trwałe	730	802	859
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	247	249	526
Wartości niematerialne i prawne	623	666	736
Należności długoterminowe	526	526	293
Razem	2 127	2 243	2 414

Na rzeczowe aktywa trwałe będące w posiadaniu Grupy składają się przede wszystkim inwestycje w obcych środkach trwałych w siedzibie Grupy. W okresie objętym ni-

niejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała rzeczowe aktywa trwałe w grupach: budynki i budowle, maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe.

Grupa nie tworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych. Grupa zlikwidowała niezamortyzowane środki trwałe (wykończenie i wyposażenie biura) w związku ze zmianą siedziby. Wszystkie rzeczowe aktywa trwałe są własnością spółek z Grupy i nie występują ograniczenia w dysponowaniu rzeczowymi aktywami trwałymi.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała wartości niematerialne i prawne w grupach: oprogramowanie komputerowe i inne. Grupa nie stworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych.

Nota 6. ZAPASY

ZMIANA WARTOŚCI ZAPASÓW	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Wartość bilansowa na początek okresu	0	12 937	12 937
Zwiększenia, w tym:	0	0	0
Nakłady inwestycyjne	0	0	0
Odpisy aktualizacyjne (wyksięgowanie)	0	0	0
Zmniejszenia, w tym:	0	(12 937)	(12 741)
Sprzedaż mieszkań, domów	0	(12 937)	(12 591)
Odpisy aktualizacyjne	0	0	(150)
Wartość bilansowa na koniec okresu	0	0	196

Nota 7. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Należności publiczno-prawne	4 817	5 788	2 102
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 836	1 715	4 952
Pozostałe należności	273	137	244
Zapłacone zaliczki na poczet nieruchomości	5 600	5 600	5 600
Razem	17 526	13 240	12 898

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

Zapłacone zaliczki na poczet nieruchomości dotyczą nabycia nieruchomości w Warszawie przy ulicy Belgradzkiej, które miało miejsce po dniu bilansowym.

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Koszty projektów w toku	1 969	1 430	606
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym podatki	4 867	285	3 245
Razem	6 836	1 715	3 851

Pozostałe rozliczenia międzyokresowe obejmują głównie podatki od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste

użytkowanie gruntów ujmowane w wyniku finansowym na zasadzie memoriałowej.

Nota 8. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Należności handlowe brutto	19 261	14 630	15 550
Odpisy aktualizujące	(6 635)	(4 271)	(1 606)
Należności handlowe netto	12 626	10 359	13 944

Struktura wiekowa należności handlowych na dzień 30 czerwca 2017, na dzień 31 grudnia 2016 oraz na dzień 30 czerwca 2016:

	Razem	Nieprzetworzone	Przetworzenie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Stan na dzień 30.06.2017						
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	19 261	6 093	4 720	2 717	3 244	2 487
Odpisy aktualizujące	(6 635)	0	(1 376)	(1 269)	(1 711)	(2 279)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	12 626	6 093	3 344	1 448	1 533	208
Stan na dzień 31.12.2016						
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	14 630	6 215	4,153	1,712	1,005	1,545
Odpisy aktualizujące	(4 271)	0	(2 290)	(17)	(1,005)	(959)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	10 359	6,215	1 863	1,695	0	586
Stan na dzień 30.06.2016						
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	15 550	1 783	9 867	385	3 026	489
Odpisy aktualizujące	(1 606)	0	(292)	(188)	(683)	(443)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	13 944	1 783	9 575	197	2 343	46

Grupa nie posiada istotnych należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej.

Nota 9. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

W pozostałych aktywach finansowych Grupa prezentuje jedynie pożyczki krótkoterminowe.

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Udzielone pożyczki krótkoterminowe*	6 326	6 269	6 153
Razem	6 326	6 269	6 153

* pożyczki udzielone na nabycie nieruchomości w Krynicy

Nota 10. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Bank Pekao S.A.	90 445	92 663	29 118
Bank of China	9 429	9 459	0
Raiffeisen Bank	6 554	6 574	7 080
PKO BP S.A.	15 777	23 900	38 276
BOŚ Bank	5 594	5 551	0
mBank S.A.	0	131	1 050
Getin Bank	1 575	1 897	1 460
BNP Paribas Bank	0	30	2 694
Alior Bank	2 190	713	482
Środki pieniężne jednostek zagranicznych oraz kasa	5 187	4 155	4 173
Bank BZ WBK SA	0	0	258
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	136 751	145 073	84 591
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	37 780	11 477	30 052
Lokaty overnight	0	0	0
Inne środki pieniężne:	37 780	11 477	30 052
Razem	174 531	156 550	114 643

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania. Na dzień 30 czerwca 2017 r. wynosiły one 31 690 tys. PLN (odpowiednio na dzień 31 grudnia 2016 r. 37 710 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 11. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2017 przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w PLN)	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	2010-12-17
Seria B, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	2011-10-13
Seria C, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	2014-02-14
Seria D, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	1 628 084	1,0	1 628 084	wkład pieniężny	2017-01-26
Seria E, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	2014-02-14
Seria F, akcje zwykłe imienne, uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	2013-12-05
Razem	106 372 191		106 372 191		

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

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat Spółki na dzień 30 czerwca 2017 r., w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,26%	76 869 836	70,44%
Jan Motz	2 805 943	2,64%	5 571 183	5,10%
Marcin Juszczyk	814 042	0,77%	814 042	0,75%
Pozostali	25 882 370	24,33%	25 882 370	23,72%
Razem	106 372 191	100,00%	109 137 431	100,00%

Struktura kapitału zakładowego Spółki według stanu na dzień sporządzenia niniejszego skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiona została poniżej

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w PLN)	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	2010-12-17
Seria B, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	2011-10-13
Seria C, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	2014-02-14
Seria D, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	1 739 443	1,0	1 739 443	wkład pieniężny	2017-01-26
Seria E, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	2014-02-14
Seria F, akcje zwykłe imienne, uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	2013-12-05
Razem	106 483 550		106 483 550		

W dniu 17 maja 2017 r. Marcin Juszczyk i Jan Motz, wraz z innymi uprawnionymi osobami, skorzystali ze swoich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych i nabyli, odpowiednio 46 840 i 8 840 akcji serii D, po cenie nominalnej 1 PLN za akcję.

19 lipca 2017 r. akcje serii D zostały zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy. W konsekwencji, kapitał zakładowy Spółki wzrósł z kwoty 106 372 191 PLN do kwoty 106 483 550, w drodze emisji 111 359 akcji zwykłych na okaziciela serii D, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez wykonywanie praw z 111 359 warrantów subskrypcyjnych.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,19%	76 869 836	70,36%
Jan Motz	2 814 783	2,65%	5 580 023	5,11%
Marcin Juszczyk	860 882	0,81%	860 882	0,79%
Pozostali	25 983 049	24,35%	25 938 049	23,74%
Razem	106 483 550	100,00%	109 248 790	100,00%

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Kapitał wynikający ze zmian w strukturze Grupy	0	7 792	7 792
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla Zarządu	9 917	9 274	9 708
Razem	9 917	17 066	17 500

W wyniku dwóch prywatnych ofert sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych REIA FIZ AN II przez CP Retail B.V., które zostały zrealizowane w dniach 7 lutego oraz 9 marca 2017 r. CP Retail B.V. sprzedała 91 864 certyfikatów inwestycyjnych FIZ AN II, stanowiących 55% wszystkich certyfikatów, pozyskując ze sprzedaży łącznie 27 873 tys. PLN. Na dzień bilansowy Grupa posiada łącznie 76 146 certyfikatów FIZ AN II, co stanowi 45% wszystkich certyfikatów. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Grupa posiada łącznie 64 612 certyfikatów inwestycyjnych FIZ AN II, to jest 38,5% wszystkich certyfikatów inwestycyjnych.

Zmniejszenie wartości kapitałów dotyczących zmian w strukturze Grupy wynika z ujęcia kosztów związanych ze zbyciem 55% certyfikatów FIZ AN II (7 792 tys. PLN). Zgodnie z MSR 10 pkt 23 wszelkie skutki zmian w strukturze Grupy, które nie powodują utraty kontroli powinny znajdować swoje odzwierciedlenie w pozycji kapitałów własnych Grupy.

Zwiększenie wartości kapitałów dotyczących wyceny programu motywacyjnego w porównaniu do stanu na koniec 2016 r. wynika z aktualizacji wyceny tego programu na dzień 30 czerwca 2017 r. Szczegółowy opis programu motywacyjnego oraz zasad jego wyceny znajduje się w Nocie 27 niniejszego sprawozdania finansowego.

Kapitał przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli

ZMIANA STANU KAPITAŁU PRZYPADAJĄCEGO NA UDZIAŁOWCÓW	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Na początek okresu	71 745	72 583	72 583
Sprzedaż certyfikatów inwestycyjnych niepowodujących utraty kontroli	39 450	(1 754)	(1 755)
Dywidendy wypłacone inwestorom	(2 216)	(4 356)	(2 231)
Udział w wyniku jednostek zależnych	(8 343)	5 272	2 384
Na koniec okresu	100 636	71 745	70 981

Zwiększenie wartości kapitałów dotyczących udziałowców niesprawujących kontroli wynika z ujęcia wartości aktywów netto związanych ze zbyciem 55% certyfikatów FIZ AN II.

Nota 12. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Grupa wycenia zobowiązania z tytułu kredytów bankowych oraz leasingów wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR

39), co oznacza, że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją.

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Kredyty bankowe	1 055 372	1 063 652	924 882
Zobowiązania leasingowe	0	0	41 410
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)*	5 860	10 952	18 364
Razem	1 061 232	1 074 604	984 656
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	994 742	1 003 032	898 256
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	66 490	71 572	86 400

* instrumenty pochodne dotyczą zabezpieczeń Grupy przed zmianą stóp procentowych i kursu EUR/PLN w zaciągniętych przez Grupę zobowiązaniach i nie są przedmiotem obrotu.

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Zobowiązania poniżej roku	66 490	71 572	86 400
Płatne od 1 roku do 3 lat	231 745	131 317	209 903
Płatne od 3 do 5 lat	204 564	269 023	433 151
Płatne powyżej 5 lat	558 433	602 692	255 202
Razem	1 061 232	1 074 604	984 656

Na dzień 30 czerwca 2017 roku zobowiązania wymagalne w ciągu roku zawierają:

- krótkoterminową część kredytów długoterminowych w kwocie 66 086 tys. PLN,

- krótkoterminową część wycen instrumentów finansowych na dzień bilansowy w kwocie 404 tys. PLN.

NAJISTOTNIEJSZE KREDYTY BANKOWE

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

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

Umowa kredytu Getin Noble Bank

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

oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada dnia 20 grudnia 2018 r. Na dzień 30 czerwca 2017 r. saldo zadłużenia kredytu wyniosło 7 500 tys. EUR.

Umowa kredytu Bank of China

W dniu 22 września 2016 r. Dakota Investments Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bank of China (Luxembourg) SA Oddział w Polsce w kwocie 124 430 tys. EUR w celu refinansowania kredytu udzielonego spółce przez Bank Polska Kasa Opieki SA, udzielonego na refinansowanie ceny zakupu nieruchomości (projekt Alfa) oraz finansowania budowy Eurocentrum Faza I i II (projekty Beta Gamma i Delta). Refinansowanie kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa Opieki SA nastąpiło w dniu 3 października 2016 r.

Kredyt udzielony przez Bank of China jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża banku. Termin spłaty kredytu przypada na 22 września 2022 r. Na dzień 30 czerwca r. saldo zadłużenia wyniosło 122 563 tys. EUR.

Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (CAP), który zabezpiecza wysokość stopy procentowej do maksymalnego poziomu 0,35%. Dodatkowo umowa kredytowa zawiera ograniczenie stopy procentowej na poziomie nie niższym niż 0,0%.

Umowa kredytu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA

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

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

Na dzień bilansowy saldo niewykorzystanej kwoty kredytu inwestycyjnego, zgromadzonego na rachunku escrow banku, wyniosło 8 863 tys. PLN. Środki przeznaczone są na sfinansowanie pozostałych prac wykończeniowych. Zgodnie z aneksem nr 5 do umowy kredytowej dostępność środków na rachunku escrow została wydłużona do 14 lipca 2017 r.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. saldo zadłużenia kredytu budowlanego wyniosło 55 539 tys. EUR.

Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,8%, który zabezpiecza 50% salda kredytu.

W dniu 13 lipca 2017 r. kredyt PKO BP SA został zrefinansowany kredytem konsorcjalnym udzielonym przez banki BGŻ BNP Paribas SA oraz ING Bank Śląski SA. Szczegóły nowego kredytu zostały opisane poniżej.

Umowa kredytu konsorcjalnego BGŻ BNP Paribas SA/ ING Bank Śląski SA

W dniu 30 czerwca 2017 r. Hazel Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park SA, podpisała umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 62 500 tys EUR z konsorcjum banków BGŻ BNP Paribas SA i ING Bank Śląski (zaangażowanie każdego z banków wynosi po 50% udzielonej kwoty kredytu). Kredyt został zawarty w celu zrefinansowania kredytu inwestycyjnego udzielonego przez PKO BP SA. Kredyt oprocento-

wany jest według zmiennej stopy procentowej równej EURIBOR 3M + marża. Termin spłaty kredytu przypada na 30 czerwca 2022 r. Kredyt został uruchomiony w dniu 13 lipca 2017 r.

Spółka zawarła także z każdym z banków umowy na instrument zabezpieczający stopę procentową (IRS) na poziomie 0,48%, które łącznie zabezpieczają 70% kwoty kredytu.

Umowa kredytowa z Hypo Noe Gruppe Bank AG

W dniu 30 kwietnia 2015 r. jednostki zależne od Spółki, tj. CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k., zawarły z HYPO NOE Gruppe Bank AG z siedzibą w Austrii umowę kredytową, na podstawie której Bank udzielił kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 26 150 tys. EUR w celu refinansowania zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego zawartych przez wymienione jednostki z Raiffeisen-Leasing Polska S.A.

Oprocentowanie kredytu udzielonego przez HYPO NOE Gruppe Bank AG zostało ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 3M plus marża Banku. Okres trwania umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat. Na dzień 30 czerwca 2017 r. saldo zadłużenia wyniosło 24 664 tys. EUR.

Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,59%, który zabezpiecza 100% salda kredytu.

Umowa kredytowa z Hypo Noe Gruppe Bank AG

W dniu 19 grudnia 2016 r. jednostki zależne od Spółki, tj. Capital Park Raclawicka Sp. z o.o., CP Retail SPV1 Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Nerida Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o. oraz Sagitta Investments Sp. z o.o. zawarły z HYPO NOE Gruppe Bank AG z siedzibą w Austrii umowę kredytową, na podstawie której Bank udzielił kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 20 838 tys. EUR w celu refinansowania dotychczasowych zobowiązań wynikających z umów kredytowych i leasingowych (spółki Capital Park Raclawicka Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Nerida Investments Sp. z o.o.) oraz refinansowania zakupu nieruchomości (CP Retail SPV1 Sp. z

o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o.). Oprocentowanie kredytu udzielonego przez HYPO NOE Gruppe Bank AG zostało ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 6M plus marża Banku. Okres trwania umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat. Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,5%, który zabezpiecza 100% salda kredytu.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. saldo zadłużenia wyniosło 20 554 tys. EUR.

Umowa kredytowa z Bankiem Ochrony Środowiska

W dniu 16 marca 2015 r. spółka Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. podpisała z bankiem Bank Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu nieodnawialnego (budowlanego) na kwotę 49 650 tys. PLN oraz umowę kredytu odnawialnego (na VAT) na kwotę 1 430 tys. PLN z przeznaczeniem na realizację inwestycji Neptun House w Gdańsku. Zgodnie z umową, kredyt nieodnawialny ma zostać spłacony do 30 listopada 2031 r. natomiast kredyt odnawialny do 31 marca 2017 r. Oprocentowanie kredytów zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M + marża Banku.

dostępności kredytu został wydłużony do 31 marca 2018 r., a ostateczny termin spłaty kredytu do dnia 31 marca 2033 r.

W dniu 5 września 2016 r. został także podpisany aneks nr 1 do kredytu odnawialnego, zgodnie z którym zwiększona została kwota kredytu do 3 000 tys. PLN, okres dostępności kredytu wydłużono do 31 marca 2018 r., a ostateczny termin spłaty do dnia 30 czerwca 2018 r.

W dniu 30 września 2016 r. została uruchomiona pierwsza transza kredytu nieodnawialnego i odnawialnego.

W dniu 5 września 2016 r. został podpisany aneks nr 1 do umowy kredytu nieodnawialnego, zgodnie z którym okres

Spółka zawarła umowę na instrument (Forward) zabezpieczający kwotę konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny, który pokrywa 100% salda kredytu.

Umowa kredytu Alior Bank SA

W dniu 24 października 2012 r. Diamante Investment Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Alior Bank S.A. umowy kredytowe, zgodnie z którymi zostały Spółce udostępnione kredyty w łącznej wysokości 32 366 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie budowy centrum handlowego w Łodzi oraz spłatę wcześniej zaciągniętego kredytu.

W dniu 31 marca 2015 r. kredyt został skonwertowany na kredyt inwestycyjny w kwocie 6 961 tys. EUR. Oprocentowanie kredytu wynosi EURIBOR M + marża.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. saldo zadłużenia kredytu wyniosło 6 435 tys. EUR.

Nazwa banku	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	Kwota kredytu wg umowy*	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Bank of China	511 673	542 444	0	124 430	EUR	EURIBOR 3M+marża	2022
PKO BP S.A.	235 486	250 117	253 487	57 131	EUR	EURIBOR 1M+marża	2025
Getin Noble Bank S.A.	31 382	32 259	43 837	10 000	EUR	EURIBOR 3M+marża	2018
Alior Bank S.A.	27 265	28 909	29 415	6 972	EUR	EURIBOR 3M+marża	2025
Hypo Noe Gruppe Bank AG (FIZ 1)	103 637	110 006	111 268	26 150	EUR	EURIBOR 3M+marża	2020
Hypo Noe Gruppe Bank AG (FIZ 2)	86 079	91 305	0	20 838	EUR	EURIBOR 6M+marża	2021
BOŚ	20 406	8 612	0	49 650	PLN	WIBOR 3M+marża	2033
Alior Bank S.A. **	39 444	0	0	9 656	EUR	EURIBOR 3M+marża	2021
Pekao S.A.	0	0	103 176	31 146	EUR	EURIBOR 3M+marża	spłacone
Pekao S.A.	0	0	356 397	445 992	PLN	WIBOR 3M+marża	spłacone
PKO BP S.A.	0	0	5 393	10 000	EUR	EURIBOR 3M+marża	spłacone
Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	0	0	21 909	6 000	EUR	EURIBOR 1M+marża	spłacone
Razem	1 055 372	1 063 652	924 882				

* kwoty w walucie z umowy

** Kredyt zaciągnięty przez Oberhausen Sp. z o.o., która wcześniej nie była konsolidowana metodą pełną, ale wyceniana metodą praw własności

Nota 13. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

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

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

Obligacje serii C notowane na rynku Catalyst

W dniu 23 września 2014 r. Capital Park S.A. wyemitowała 200 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 20 000 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 23 września 2017 r. Oprocentowa-

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

Obligacje serii D notowane na rynku Catalyst

W dniu 23 grudnia 2014r. Capital Park S.A. wyemitowała 538 855 sztuk obligacji Serii D o łącznej wartości 53 886 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 23 grudnia 2017 r. Wartość nominalna jednej obligacji wyniosła 100 PLN a oprocentowanie WIBOR 3M powiększony o marżę 4,3 % i jest wypłacane w cyklach 3-miesięcznych. Celem emisji było sfinansowanie przedterminowego wykupu

obligacji serii A, co miało miejsce w styczniu 2015 r. w dniu 23 sierpnia 2017 r. Spółka zgłosiła przedterminowy wykup tych obligacji.

W dniu 23 sierpnia 2017 r. Capital Park S.A. zawiadomiła obligatariuszy o zamiarze przedterminowego wykupu obligacji w dniu 23 września 2017 r.

Obligacje serii E notowane na rynku Catalyst

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

wykupu przypadającym 18 marca 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,3 % i jest wypłacane w cyklach 3-miesięcznych. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania bieżącej działalności inwestycyjnej.

Obligacje serii F notowane na rynku Catalyst

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

wykupu przypadającym 3 czerwca 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,3 % i jest wypłacane w cyklach 3-miesięcznych. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania bieżącej działalności inwestycyjnej.

Obligacje serii G notowane na rynku Catalyst

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

kupu przypadającym 14 sierpnia 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,3 % i jest wypłacane w cyklach 3-miesięcznych. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania bieżącej działalności inwestycyjnej.

Obligacje serii H notowane na rynku Catalyst

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

wanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,8 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było pozyskanie finansowania projektu Neptun House w Gdańsku oraz Centrum handlowego ETC w Swarzędzu.

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

było pozyskanie finansowania na bieżącą działalność inwestycyjną Grupy.

17 sierpnia 2016 r. Zarząd Krajowego Depozytu dokonał asymilacji 92 000 sztuk obligacji na okaziciela serii H z 58 000 obligacji na okaziciela serii I.

Obligacje serii J

Dnia 3 marca 2017 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 20 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii J o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 2 000 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 17 marca 2020 r. Oprocentowanie

obligacji wynosi 3,75 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

Obligacje serii K notowane na rynku Catalyst

Dnia 27 kwietnia 2017 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 156 700 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii K o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 15 670 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 27 kwietnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach

półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

Obligacje notowane na rynku Catalyst	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii B	0	34 875	34 644	0	PLN	6M WIBOR + 5,5%	splacone
Obligacje serii C	19 927	20 171	19 646	20 000	PLN	6M WIBOR + 5,3%	wrzesień 2017
Obligacje serii D	53 614	52 138	53 059	53 886	PLN	3M WIBOR + 4,3%	grudzień 2017
Obligacje serii E	11 035	11 013	10 939	11 115	PLN	3M WIBOR + 4,3%	marzec 2018
Obligacje serii F	32 611	32 454	32 099	33 116	PLN	3M WIBOR + 4,3%	czerwiec 2018
Obligacje serii G	1 856	1 861	1 837	1 884	PLN	3M WIBOR + 4,3%	sierpień 2018
Obligacje serii H	14 827	14 924	14 517	15 000	PLN	3M WIBOR + 4,8%	kwiecień 2019
Obligacje serii J	8 240	0	0	2 000	EUR	Stałe 3,75%	marzec 2020
Obligacje serii K	64 840	0	0	15 670	EUR	Stałe 4,1%	Kwiecień 2020
Odsetki naliczone	1 202	977	874	0		---	2017
Razem	208 152	168 413	167 615				
Obligacje długoterminowe	85 029	55 374	125 076				
Obligacje krótkoterminowe	123 123	113 039	42 539				

Nota 14. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Kaucje od najemców	10 310	9 161	7 571
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	3 160	2 860	4 113
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	3 016	2 460	2 127
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	41	0	189
Pozostałe zobowiązania	911	574	188
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	3 246	1 546	4 744
Razem	20 684	16 601	18 932
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	48	47	7 796
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	20 636	16 554	11 136

Nota 15. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Wobec jednostek pozostałych	11 384	11 445	7 720
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0
Razem	11 384	11 445	7 720

Nota 16. PRZYCHODY Z WYNAJMU

Przychody z najmu obejmują przychody uzyskiwane z wynajmu oraz opłaty eksploatacyjne i bezpośrednie re-faktury kosztów eksploatacyjnych. Grupa prezentuje przychody z wynajmu w podziale na segmenty operacyjne. Szczegółowy opis Segmentów znajduje się w Notcie 1 niniejszego sprawozdania.

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

PRZYCHODY Z WYNAJMU	2017 udział	6 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	6 miesięcy 2016
Inwestycje ukończone	99%	59 320	106 573	53 337
W tym w strukturach FIZ	25%	14 982	29 692	16 577
Inwestycje w budowie	0%	108	126	389
Pozostałe inwestycje	1%	616	1 033	256
Razem	100%	60 044	107 732	53 982

Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu, co oznacza, że zmiany stawek czynszu w okresie

najmu (wakacje czynszowe) są ujmowane memoriałowo.

Nota 17. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM

KOSZTY OPERACYJNE	6 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	6 miesięcy 2016
Amortyzacja	200	380	85
Zużycie materiałów i energii	4 014	22 101	4 664
Usługi obce	13 720	10 305	11 253
Podatki i opłaty	4 300	6 191	1 799
Świadczenia pracownicze	1 975	2 812	443
Wycena programu motywacyjnego	1 448	3 022	1 857
Pozostałe koszty	949	1 154	208
Razem	26 606	45 965	20 309

Nota 18. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Nie rzadziej niż na każdy dzień bilansowy Grupa wycenia posiadane nieruchomości według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian tych wartości ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu. Wyniki Grupy zależą w dużym stopniu od zmian cen na rynkach

nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki: wysokość czynszów, poziom wynajętej powierzchni nieruchomości, zmiany stóp kapitalizacji, zmiany stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

AKTUALIZACJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Udział 2017	6 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	6 miesięcy 2016
Inwestycje ukończone	83%	(74 114)	77 248	40 288
W tym w strukturach FIZ	17%	(15 438)	3 049	12 668
Inwestycje w budowie	17%	(15 642)	660	15 566
Pozostałe inwestycje	0%	0	(3 057)	(1)
	100%	(89 756)	74 852	55 853

Korekta aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych z tytułu memoriałowej prezentacji przychodów z umów najmu	(1 665)	(5 962)	(5 449)
Aktualizacja wartości nieruchomości mieszkaniowych	0	0	(150)
Razem	(91 421)	68 889	50 254

Strata z aktualizacji wartości nieruchomości wynika głównie ze spadku kursu EUR w porównaniu do kursu na dzień 31 grudnia 2016 r. Wartość tak ustalonej straty za pierwsze półrocze 2017 wyniosła 89 630 tys. PLN.

Korekta aktualizacji nieruchomości z tytułu memoriałowej prezentacji przychodów z umów najmu wynika z prezentacji tych przychodów z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu.

Nota 19. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	6 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	6 miesięcy 2016
Odsetki od lokat i depozytów	422	913	174
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 085	1 741	988
Razem	1 507	2 654	1 162

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	6 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	6 miesięcy 2016
Odsetki od kredytów i leasingu finansowego	(13 237)	(40 663)	(20 987)
Odsetki od obligacji	(6 477)	(10 805)	(5 261)
Pozostałe odsetki	(38)	(248)	(24)
Razem	(19 752)	(51 716)	(26 272)

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	6 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	6 miesięcy 2016
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	34 721	(31 226)	(21 923)
Koszty emisji	(1 089)	(1 385)	(653)
Wycena instrumentów pochodnych	4 848	(1 750)	(21 901)
Pozostałe	(1 290)	(7 684)	(936)
Razem	37 190	(42 045)	(45 413)

Niższe koszty odsetek od kredytów wiążą się z przeprowadzonym refinansowaniem zadłużenia.

Grupa wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu, zgodnie z MSR 39. Wynik tej wyceny odnoszony jest na wynik finansowy jako korekta kosztów odsetek od kredytów i obligacji. Korekta wartości kosztów odsetek z tego tytułu za I półrocze 2017 spowodowała spadek kwoty odsetek o 925 tys. PLN.

Nadwyżka dodatnich różnic kursowych wynika z wyceny zobowiązań walutowych, głównie kredytów i obligacji.

Wyceny instrumentów pochodnych obejmują wyceny kontraktów terminowych typu Forward oraz instrumentów zabezpieczających IRS, które zabezpieczają przyszłe przepływy związane z planowanymi spłatami kredytów oraz ich przewalutowaniem.

Zyski z wyceny instrumentów finansowych wynikają z rozpoznania takich instrumentów, które zostały zawarte w 2016 roku w celu zabezpieczenia spłaty kredytów.

Nota 20. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	6 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	6 miesięcy 2016
Bieżący podatek dochodowy	(156)	(535)	(236)
Odroczony podatek dochodowy	6 307	2 439	(36)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	6 151	1 904	(272)
BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY	6 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	6 miesięcy 2016
Strata/zysk przed opodatkowaniem	(38 556)	33 307	8 571
Podatek dochodowy	6 151	1 904	(272)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	(15,95%)	(5,72%)	(3,17%)

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCONEGO PODATKU	30.06.2017	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2016
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	21 027	15 494	0	0	5 533
Niezapłacone odsetki	1 749	0	0	(380)	2 129
Ujemne różnice kursowe z wyceny	0	0	(7 338)	0	7 338
Wycena instrumentów finansowych	0	0	0	0	0
Pozostałe	310	0	0	(281)	591
Razem	23 086	15 494	(7 338)	(661)	15 591

Wzrost wartości aktywa z tytułu strat podatkowych wynika ze zmiany sposobu szacowania możliwych do wykorzystania strat podatkowych, wynikających głównie z

planowanych płatności odsetek od pożyczek wewnątrzgrupowych.

REZERWA Z TYTUŁU ODROZCONEGO PODATKU	30.06.2017	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2016
Niezapłacone odsetki	332	0	(2 392)	0	2 724
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	1 839	1 839	0	0	0
Aktualizacja inwestycji w nieruchomości	3 669	2 297	0	0	1 372
Wycena instrumentów finansowych	243	0	(538)	0	781
Pozostałe	530	0	(17)	0	548
Razem	6 613	4 135	(2 947)	0	5 425

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCONEGO PODATKU	31.12.2016	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2015
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	5 533	13 365	(14 399)	(1 954)	8 521
Niezapłacone odsetki od zobowiązań finansowych	2 129	2 129	0	(621)	621
Ujemne różnice kursowe z wyceny	7 338	7 338	0	(2 893)	2 893
Pozostałe	591	591	(2 076)	0	2 076
Razem	15 591	23 423	(16 475)	(5 468)	14 111

REZERWA Z TYTUŁU ODROCNIEGO PODATKU	31.12.2016	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2015
Niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	2 724	2 373	0	0	351
Aktualizacja inwestycji w nieruchomości	1 372	(3 176)	0	0	4 548
Wycena instrumentów finansowych	781	781	0	(1 050)	1 050
Pozostałe	548	548	(435)	0	435
Razem	5 425	526	(435)	(1 050)	6 384

Nota 21. UDZIELONE PORĘCZENIA

poręczyciel	korzystający	Rodzaj zabezpieczenia	zapadalność
Capital Park SA	Hazel Investments Sp. z o.o.	poręczenie spłaty kredytu inwestycyjnego - wsparcie gdy w ciągu 2 lat po zakończeniu budowy DSCR < 1,05	Poręczenie obowiązuje 2 lata po zakończeniu projektu i co najmniej 6 miesięcy od dnia osiągnięcia wskaźnika DSCR na poziomie minimum 1,05. W dniu 13 lipca 2017 r. kredyt udzielony przez PKO BP SA został zrefinansowany kredytem udzielonym przez konsorcjum banków BGŻ BNP Paribas SA oraz ING Bank Śląski SA, w związku z czym poręczenie spłaty wygasło.

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

- braku naruszenia kowenantów (dług netto/EBITDA oraz wskaźnik płynności bieżącej).
- osiągnięcie zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytu Inwestycyjnego wskaźnika WOD większego niż 1 1.

- ustanowieniu na rzecz Banku depozytu obsługi długu w wysokości 3-miesięcznej raty kapitałowo odsetkowej.

CP Retail BV spółka zależna od Capital Park SA zobowiązała się wobec banku Erste Group Bank AG banku finansującego przebudowę ETC Swarzędz (SO SPV 50 Sp. z o.o.) do finansowego wsparcia projektu w przypadku przekroczenia kosztów budowy stwierdzonych przez bankowego inspektora nadzoru do maksymalnej kwoty 10% budżetu inwestycji. Umowa obowiązuje do dnia dostarczenia przez bankowego inspektora nadzoru raportu stwierdzającego zakończenie budowy wraz z potwierdzeniem braku przekroczenia budżetu budowy.

Nota 22. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

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

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

- zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach zależnych,
- depozyty,
- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach, których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. Łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień 30 czerwca 2017 roku wyniosła 233 711 tys. PLN oraz 767 193 tys. EUR.

Nota 23. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający 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 STRATY (ZYSKU) NA JEDNĄ AKCJĘ - ZAŁOŻENIA	6 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	6 miesięcy 2016
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	(24 062)	29 939	5 915
Zysk/strata na działalności zaniechanej		0	
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	(24 062)	29 939	5 915
Efekt rozwodnienia		0	
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	(24 062)	29 939	5 915
LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	106 349	105 629	105 348
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	940	745	1 468
opcje na akcje	1 123	886	1 740
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	106 350	105 629	105 350
Strata (zysk) netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy	(0,23)	0,28	0,06
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,23)	0,28	0,06

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

Nota 24. INSTRUMENTY FINANSOWE

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzystają spółki z Grupy należą kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, leasing finansowy, instrumenty pochodne oraz zobowiązania handlowe. Dzięki kredytom bankowym, pożyczkom Grupa pozyskuje środki na finansowanie swojej bieżącej działalności. Spółki posiadają aktywa finansowe, takie jak należności handlowe, udzielone pożyczki, instrumenty pochodne, gotówka oraz depozyty krótkoterminowe.

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

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa			Kategoria instrumentów finansowych
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	
Należności handlowe oraz pozostałe należności	71 621	74 909	66 115	Należności i pożyczki
Należności handlowe	12 626	10 359	13 944	
Pozostałe należności	17 526	13 239	12 898	
Udzielone pożyczki	41 469	51 311	39 273	
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	3 778	4 187	0	Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pochodne instrumenty finansowe	3 778	4 187	0	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	174 531	156 550	114 643	Należności i pożyczki

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa			Kategoria instrumentów finansowych
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	
Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje i pożyczki, w tym:	1 263 525	1 232 064	1 092 497	Pozostałe zobowiązania finansowe
Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 190 445	1 232 064	1 092 497	
Oprocentowane wg stałej stopy procentowej	73 080	0	0	
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	5 860	10 953	59 774	Pozostałe zobowiązania finansowe
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0	0	41 410	
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)	5 860	10 953	18 364	
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	32 068	28 045	26 652	Pozostałe zobowiązania finansowe
Zobowiązania handlowe	11 384	11 445	7 720	
Pozostałe zobowiązania	20 684	16 600	18 932	

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe jest równe wartości godziwej. Zarówno w przypadku aktywów jak i zobowiązań finansowych wartość bilansowa równa jest wartości godziwej. Wynika to z faktu, iż Grupa prezentuje instrumenty pochodne w wartości godziwej a pozostałe pozycje są równe wartościom po jakim dane aktywo lub zobowiązanie mogłoby być sprzedane lub kupione.

Hierarchia aktywów i zobowiązań wycenianych w sprawozdaniu w wartości godziwej

Poziom hierarchii wartości godziwej, do którego następuje klasyfikacja wyceny wartości godziwej, ustala się na podstawie danych wejściowych najniższego poziomu, które są istotne dla całości pomiaru wartości godziwej. W tym celu istotność danych wejściowych do wyceny ocenia się poprzez odniesienie do całości wyceny wartości godziwej. Jeżeli przy wycenie wartości godziwej wykorzystuje się obserwowalne dane wejściowe, które wymagają istotnych korekt na podstawie danych nieobserwowalnych, wycena taka ma charakter wyceny zaliczanej do Poziomu 3. Ocena tego, czy określone dane wejściowe przyjęte do wyceny mają istotne znaczenie dla całości wyceny wartości godziwej wymaga osądu uwzględniającego czynniki specyficzne dla danego składnika aktywów lub zobowiązań.

Grupa stosuje poniższą hierarchię dla określania i wykazywania wartości godziwej instrumentów finansowych według metody wyceny:

Poziom 3 - metody oparte na czynnikach mających istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych – dla wyceny nieruchomości. Szczegóły zawarte są w Nocie 2 do niniejszego sprawozdania finansowego.

Poziom 2 - pozostałe metody, dla których pośrednio bądź bezpośrednio są uwzględniane wszystkie czynniki mające istotny wpływ na wykazywaną wartość godziwą – dla wyceny pochodnych instrumentów finansowych. Wyceny te odzwierciedlają warunki rynkowe dla danego typu transakcji, obowiązujące na moment wyceny. Są one przygotowywane przez banki, z którymi zawarto umowy na pochodne instrumenty finansowe.

Szczegóły zawartych umów na pochodne instrumenty finansowe przedstawiono poniżej:

Aktywa finansowe

W związku z podpisaną umową kredytową z Bank of China, Dakota Investments Sp. z o.o., jednostka zależna od Capital Park S.A. zawarła umowę na instrument zabezpieczający (CAP), który zabezpiecza wysokość stopy procentowej do

maksymalnego poziomu 0,35%. Dodatkowo umowa kredytowa zawiera ograniczenie stopy procentowej na poziomie nie niższym niż 0,0%.

Zobowiązania finansowe

W związku z podpisaną umową kredytową z Bankiem PKO BP, Hazel Investments Sp. z o.o., jednostka zależna od Capital Park S.A. zawarła umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,8% , który zabezpiecza 50% salda kredytu.

W związku z podpisaną umową kredytową z Bankami BGŻ BNP Paribas SA/ ING Bank Śląski SA, Hazel Investments Sp. z o.o., jednostka zależna od Capital Park S.A. zawarła z każdym z banków umowy na instrument zabezpieczający stopę procentową (IRS) na poziomie 0,48%, które łącznie zabezpieczają 70% kwoty kredytu.

W związku z podpisaną umową kredytową z Bankiem Hypo Noe Gruppe Bank AG, CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k., CP Property sp. z o.o.

(„SPV3”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k., jednostki zależne od Capital Park S.A. zawarły umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,59% , który zabezpiecza 100% salda kredytu.

W związku z podpisaną umową kredytową z Bankiem Hypo Noe Gruppe Bank AG, Capital Park Raclawicka Sp. z o.o., CP Retail SPV1 Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Nerida Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o. oraz Saggitta Investments Sp. z o.o., jednostki zależne od Capital Park S.A. zawarły umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat. Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,5% , który zabezpiecza 100% salda kredytu.

W związku z podpisaną umową kredytową z Bankiem Ochrony Środowiska, Park Gdańsk Sp. z o.o., jednostka zależna od Capital Park S.A. zawarła umowę na instrument (Forward) zabezpieczający kwotę konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny, który pokrywa 100% salda kredytu.

Poniższa tabela przedstawia zyski i straty Grupy wynikające z instrumentów finansowych, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

AKTYWA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Należności i pożyczki	1 085	1 741	988
- należności handlowe	0	0	0
- pozostałe należności	0	0	0
- udzielone pożyczki	1 085	1 741	988

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	18 766	(85 829)	(70 725)
- oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	18 278	(85 829)	(70 725)
- oprocentowane wg stałej stopy procentowej	488	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(38)	(248)	(24)
- zobowiązania handlowe	(20)	(174)	(24)
- pozostałe zobowiązania	(18)	(74)	0

Nota 25. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

CZYNNIKI RYZYKA FINANSOWEGO

Aktywa i zobowiązania na dzień 30 czerwca 2017 r., na dzień 31 grudnia 2016 r, oraz na dzień 30 czerwca 2016 r.

Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	30.06.2017		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	2 099 872	2 024 681	0
Zobowiązania finansowe	1 269 385	1 115 508	1 196 305
Pożyczki i należności	68 563	3 778	45 247

Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	31.12.2016		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	2 084 314	2 084 314	0
Zobowiązania finansowe	1 243 017	141 844	1 232 064
Pożyczki i należności	235 646	4 187	51 311

Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	30.06.2016		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	2 033 777	2 033 777	0
Zobowiązania finansowe	1 152 271	465 091	1 033 908
Pożyczki i należności	180 758	33 120	39 274

RYZYO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

Narażenie Grupy na zmiany stóp procentowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności i stosowanych źródeł finansowania (płatności rat kapitałowo-odsetkowych). Kredyty i pożyczki oraz papiery dłużne o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Grupa na bieżąco analizuje poziom ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowych Grupy. W celu minimalizowania ekspozycji na ryzyko zmiany stóp pro-

centowych, zawierane są transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, do których należą przede wszystkim kontrakty na zmianę stóp procentowych (swapy procentowe) oraz opcje (CAP).

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto za okres 6 miesięcy 2017 oraz 12 miesięcy 2016 i 6 miesięcy 2016 roku na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami):

Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	6 miesięcy 2017		12 miesięcy 2016		6 miesięcy 2016	
	przy wzroście stóp procentowych o 1 p. p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p. p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p. p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p. p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p. p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p. p.
Zobowiązania finansowe	(5 982)	5 982	(12 321)	12 321	(5 670)	5 670
Pożyczki i należności	226	(226)	513	(513)	196	(196)
Razem	(5 755)	5 755	(11 808)	11 808	(5 474)	5 474

Jeżeli na dzień 30 czerwca 2017 r. oprocentowanie kredytów i pożyczek oraz papierów dłużnych, wyrażonych w PLN wynosiłaby w skali roku 1 punkt procentowy powyżej/poniżej obecnego poziomu przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy za rok obrotowy oraz kapitał Grupy za okres 6 miesięcy 2017 r.

byłby o 5 755 tys. PLN (za okres 6 miesięcy 2016 r. odpowiednio 5 474 tys. PLN) poniżej/powyżej obecnego poziomu, głównie w wyniku wyższych/niejszych kosztów odsetkowych od kredytów, pożyczek i obligacji o zmiennym oprocentowaniu.

RYZYKO ZMIANY KURSU WALUT

Narażenie Grupy na zmiany kursów walutowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności (przychody wyrażone w walucie EUR) oraz z dokonywania transakcji sprzedaży lub zakupu oraz transakcji przepływów finansowych z tytułu spłat kredytów w walutach innych niż jej waluta funkcjonalna.

Grupa stara się ograniczać to ryzyko stosując naturalny hedging, tj. zapewnienie pokrycia waluty, w której osiąga się przychody z walutą, w której dokonywane są wy-

datki lub poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto (w związku ze zmianą wartości godziwej aktywów, a w szczególności nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań pieniężnych) oraz kapitału własnego Grupy na możliwe wahania kursu euro przy założeniu zmienności innych czynników:

Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	6 miesięcy 2017		12 miesięcy 2016		6 miesięcy 2016	
	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p. p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p. p.
Nieruchomości inwestycyjne i zobowiązania finansowe	(12 908)	12 908	(23 654)	23 654	(49 138)	49 138

* do kalkulacji zastosowano kursy: bilansowy 30 czerwca 2017 r. równy 4,2265 oraz powiększony o 1 p.p. tj. 4,2688

Gdyby PLN osłabił/wzmocnił się o 1 punkt procentowy w stosunku do EUR, przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy Grupy za okres 6 miesięcy 2017 r. byłby wyższy/nniższy o 12 908 tys. PLN (za analogiczny okres roku 2016 odpowiednio o 49 138 tys. PLN),

głównie w rezultacie dodatnich/ujemnych różnic kursowych z przeliczenia wyrażonych w walucie EUR nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań finansowych.

RYZYKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach, udzielonych pożyczek, jak również zaangażowania kredytowego w stosunku do najemców, co dotyczy głównie niezrealizowanych należności. Ryzyko to jest minimalizowane poprzez zawieranie transakcji z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej oraz stosowanie zabezpieczeń umów najmu najczęściej w postaci kaucji lub gwarancji bankowych standardowo odpowiadających równowartości trzymiesięcznego czynszu oraz po-

zez dywersyfikację w deponowaniu aktywów pieniężnych (Grupa współpracuje z kilkunastoma bankami) – patrz Nota nr 11.

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

Struktura przeterminowania należności na dzień 30 czerwca 2017, na dzień 31 grudnia 2016 i 30 czerwca 2016 przedstawia się następująco:

30.06.2017	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	>360
Należności handlowe brutto	19 261	6 093	4 720	2 717	3 244	2 488
Pozostałe należności	10 690	10 690	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	41 469	41 469	0	0	0	0
Razem	71 419	58 252	4 720	2 717	3 244	2 488

31.12.2016	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	> 360
Należności handlowe brutto	14 629	6 214	4 153	1 712	1 005	1 545
Pozostałe należności	13 239	13 239	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	55 311	55 311	0	0	0	0
Razem	83 179	74 764	4 153	1 712	1 005	1 545

30.06.2016	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	> 360
Należności handlowe brutto	13 944	1 783	9 575	197	2 343	46
Pozostałe należności	12 898	12 898	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	39 273	39 273	0	0	0	0
Razem	66 115	53 954	9 575	197	2 343	46

RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI

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

Zarząd Grupy zarządza ryzykiem płynności monitorując realizację budżetów inwestycyjnych prowadzonych projektów, terminów wymagalności/zapadalności zobowiązań finansowych, oraz prognozując przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Zarząd Grupy stale monitoruje wykonanie wszystkich umów kredytowych pod kątem zachowania kowenantów.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 30 czerwca 2017 r., na dzień 31 grudnia 2016 roku i 30 czerwca 2016 roku wg zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

30.06.2017	Razem	< 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty	1 055 372	16 521	49 564	231 745	204 564	552 978
Wyemitowane obligacje	208 152	19 927	103 196	85 029	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32 068	17 788	14 280	0	0	0
Instrumenty pochodne	5 860	101	303	1 278	1 128	3 050
Razem	1 301 453	54 337	167 344	318 052	205 692	556 028

31.12.2016	Razem	< 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty, pożyczki	919 491	17 725	53 176	129 970	266 263	452 357
Wyemitowane obligacje	170 101	977	112 062	57 062	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	11 445	11 445	0	0	0	0
Instrumenty pochodne	10 281	168	503	1 347	2 759	5 504
Razem	1 111 318	30 315	165 741	188 379	269 022	457 861

30.06.2016	Razem	< 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing	966 292	20 047	60 140	197 753	433 151	255 201
Wyemitowane obligacje	167 615	874	41 665	125 076	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26 653	26 653	0	0	0	0
Instrumenty pochodne	18 364	1 554	4 660	12 150	0	0
Razem	1 178 924	49 128	106 465	334 979	433 151	255 201

Nota 26. 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 zadłużenia netto do aktywów razem.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	1 269 385	1 243 017	1 152 271
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(174 531)	(156 550)	(114 643)
Zadłużenie netto	1 094 854	1 086 467	1 037 628
Aktywa razem	2 374 592	2 337 450	2 232 936
Zadłużenie netto do aktywów razem	46%	46%	46%

Nota 27. PROGRAM MOTYWACYJNY

Celem Programu Motywacyjnego jest stworzenie bodźców, które zachęcą, zatrzymają i zmotywują Osoby Uprawnione – członków zarządu Spółki („Pierwotne Osoby Uprawnione”) oraz innych pracowników Spółki, niebędących członkami Zarządu, ustalonych według uznania Zarządu w drodze uchwały („Wtórne Osoby Uprawnione”) – do działania na rzecz wzrostu wartości dla akcjonariuszy poprzez umożliwienie im objęcia Akcji Spółki.

Szczegółowe założenia programu motywacyjnego określone zostały w Uchwale Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Capital Park S.A. z dnia 28 lipca 2011 r., zmienionej w dniu 30 września 2013 r. oraz w dniu 21 marca 2017 r., oraz w Regulaminie Programu Motywacyjnego, który jest załącznikiem do wymienionej Uchwały.

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego:

- W ramach Programu Motywacyjnego Spółka może wyemitować nie więcej niż 7 218 738 imiennych warrantów subskrypcyjnych uprawniających łącznie do objęcia 7 218 738 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki po cenie emisyjnej wynoszącej 1,00 PLN.
- Warranty subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne.
- Ilość warrantów przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału zależy od następujących kryteriów ekonomicznych: wzrost wartości aktywów netto oraz wzrost ceny akcji, co zapewnia zrównanie interesów kadry zarządzającej oraz akcjonariuszy Capital Park S.A.
- Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osobom Uprawnionym zostały przydzielone warranty w ramach serii A-H.
- Warranty subskrypcyjne serii A-G zostały objęte wyłącznie przez Pierwotne Osoby Uprawnione, warranty serii H zostały objęte przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione, natomiast warranty subskrypcyjne kolejnych serii I-M mogą być obejmowane przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione.
- Daty przydziału warrantów serii A-H zaprezentowane zostały w tabeli poniżej, natomiast daty przydziału kolejnych serii I-M przypadają nie później niż dwa miesiące po opublikowaniu rocznego lub półrocznego sprawozdania finansowego, które będą podlegały badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta.

- Daty wykonania praw z warrantów serii A-D zaprezentowane zostały w tabeli poniżej. Wykonanie praw z warrantów serii E-G wygaśnie dnia 31 grudnia 2019 r. natomiast warrantów serii H-M wygaśnie 30 czerwca 2021 r.
- Pan Jerzy Kowalski oraz Pan Michał Kościuszko, pomimo niepełnienia już funkcji Członków Zarządu, posiadają prawa do objęcia w przyszłości akcji serii D w wykonaniu praw z warrantów odpowiednio serii E oraz serii E-G.
- Warranty serii F oraz Warranty serii G zostały wyemitowane w dniach odpowiednio 17 maja 2017 r. oraz 15 maja 2017 r. na rzecz Pani Kingi Nowakowskiej, zgodnie z uchwałą NWZA z dnia 21 marca 2017 r., z datą wydania przypadającą dla Warrantów serii F w dniu 31 maja 2016 r. dla Warrantów serii G w dniu 29 września 2016 r.
- Na dzień 19 września 2017 roku zwołano zebrało NWZA Spółki, na którym zaplanowano podjęcie uchwały o zmianach w Regulaminie Programu Motywacyjnego dotyczących ograniczenia liczby Wtórnych Osób Uprawnionych, maksymalnie do 149 osób.

WARRANTY PRZYDZIELONE I ZREALIZOWANE

Seria	Data przydziału warrantów	Data wykonania prawa z warrantów	Jan Motz	Jerzy Kowalski	Marcin Juszczyk	Michał Kościuszko	Kinga Nowakowska	Wtórne Osoby Uprawnione
A	03.01.2014	14.01.2015	-	-	302 012	302 012	-	-
B	31.05.2014	01.06.2016	-	-	426 841	426 841	-	-
C	29.09.2014	30.09.2016	-	-	85 189	85 189	-	-
D	24.04.2015	24.04.2017	8 840	8 839	46 840	46 840	-	-
E	25.12.2015	-	45 089	45 090	10 590	10 590	-	-
F	31.05.2016	-	45 089	-	10 590	10 590	45 089	-
G	29.09.2016	-	127 874	-	30 034	30 034	127 874	-
H	17.05.2017	-	141 918	-	94 612	-	94 612	141 918

Szczegółowe informacje na temat akcji Spółki posiadanych przez Członków Zarządu w znajdują się w nocie 11 niniejszego sprawozdania.

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

Zgodnie z aktualizacją wyceny programu motywacyjnego dokonaną na dzień 30 czerwca 2017 r. założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 2 846 128 warrantów.

Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 14 091 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień 31 grudnia 2016 wyniosło 9 240 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono różnicę pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień 30 czerwca 2017 r. a 31 grudnia 2016 r. co przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Koszty z tytułu wyceny programu	643	1 917	1 245
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	805	1 105	612
Razem	1 448	3 022	1 857

Nota 28. 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 przeprowadzonych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółek Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe.

Dodatkowe informacje zostały zaprezentowane w pkt 7.8 niniejszego sprawozdania oraz w Sprawozdaniu Zarządu Grupy Kapitałowej Capital Park za okres zakończony 30 czerwca 2017 r. („Czynniki ryzyka i zagrożeń: Ryzyko związane z wyceną nieruchomości oraz prezentacją podatku odroczonego”).

Nota 29. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU*Emisja obligacji serii L notowanych na rynku Catalyst*

Dnia 3 lipca 2017 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 57 050 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii L o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 5 705 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 27 kwietnia 2020 r. Oprocentowa-

nie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

Uruchomienie kredytu konsorcjalnego BGŻ BNP Paribas SA/ ING Bank Śląski SA

W dniu 13 lipca 2017 r. Hazel Investments Sp. z o.o. uruchomiła kredyt inwestycyjny w kwocie 62 500 tys. EUR

na podstawie umowy z dnia 30 czerwca 2017 r. Więcej informacji o wymienionym kredycie w Nocie 12.

Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki

W dniu 19 lipca 2017 r. Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego Spółki z kwoty 106 372 191 PLN do kwoty 106 483 550 PLN w związku z wydaniem 111 359 akcji na okaziciela serii D w

ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku wykonania praw z 111 359 warrantów subskrypcyjnych serii D.

Przedterminowy wykup obligacji serii D

W dniu 23 sierpnia 2017 r. Capital Park S.A. zawiadomiła obligatariuszy o zamiarze przedterminowego wykupu obligacji w dniu 23 września 2017 r.

Nabycie nieruchomości

W dniu 15 września 2017 r. Alferno Investments Sp. z o.o. jednostka zależna od Capital Park S.A. nabyła nieruchomość zlokalizowaną przy ulicy Belgradzkiej w Warszawie o łącznej powierzchni użytkowej 3,5 tys. m²,

która składa się z 9 lokali użytkowych. Łączna cena nabycia wyniosła 24 000 tys. PLN. Zakup został częściowo sfinansowany kredytem inwestycyjnym udzielonym przez Alior Bank.

Warszawa, dnia 15 września 2017 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Małgorzata Koc

Główna Księgowa

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

