



SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY JEDNOSTKOWY
RAPORT FINANSOWY
CAPITAL PARK S.A.
ZA I PÓŁROCZE 2017

GRUPA CAPITAL PARK

WYBRANE DANE FINANSOWE

	30.06.2017		31.12.2016		30.06.2016	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 293 508	306 047	1 268 583	286 750	1 276 960	288 546
Inwestycje w jednostki zależne	613 269	145 101	618 308	139 762	627 001	141 679
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	105 933	25 064	86 168	19 478	19 758	4 465
Kapitał własny	964 162	228 123	976 301	220 683	970 795	219 364
Zobowiązania długoterminowe	135 893	32 153	108 113	24 438	241 262	54 516
Zobowiązania krótkoterminowe	193 453	45 771	184 169	41 630	64 903	14 666

	6 miesięcy 2017		12 miesięcy 2016		6 miesięcy 2016	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	(10 107)	(2 380)	12 928	2 955	7 230	1 651
Zysk/Strata brutto	(10 367)	(2 441)	14 599	3 336	5 825	1 330
Zysk/Strata netto	(12 893)	(3 036)	8 410	1 922	3 747	855
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(981)	(231)	(8 695)	(1 987)	(3 632)	(829)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(11 228)	(2 643)	93 570	21 384	889	203
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	31 973	7 528	(9 738)	(2 225)	11 470	2 618

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
CAPITAL PARK SA
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2017

SPIS TREŚCI

I.	JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	5
II.	JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
III.	JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM.....	7
IV.	JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	8
V.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	9
VI.	WPROWADZENIE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	11
VII.	INFORMACJA DODATKOWA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	18
VIII.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	29
NOTA 1.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	29
NOTA 2.	POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM.....	30
NOTA 3.	INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	31
NOTA 4.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	31
NOTA 5.	DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31
NOTA 6.	KAPITAŁY WŁASNE	32
NOTA 7.	POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH	33
NOTA 8.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW.....	33
NOTA 9.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	34
NOTA 10.	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	36
NOTA 11.	PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY.....	36
NOTA 12.	ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ.....	37
NOTA 13.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	38
NOTA 14.	OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	38
NOTA 15.	INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI.....	39
NOTA 16.	PROGRAM MOTYWACYJNY	41
NOTA 17.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE	42
NOTA 18.	ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI	44
NOTA 19.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	44

I. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach zależnych	1	613 269	618 308	627 001
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	3	25 289	26 324	21 727
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym	2	316 677	276 726	564 326
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5	25 235	27 606	30 976
Pozostałe aktywa finansowe	4	6 646	12 667	6 113
Pozostałe aktywa trwałe		-	12	14
		987 116	961 643	1 250 157
Aktywa obrotowe				
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym	2	193 782	212 088	-
Należności handlowe i pozostałe należności		6 592	8 661	7 045
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		85	23	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		105 933	86 168	19 758
		306 392	306 940	26 803
AKTYWA RAZEM		1 293 508	1 268 583	1 276 960
PASYWA				
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	6	106 372	106 202	105 348
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		858 320	858 320	858 320
Kapitał zapasowy pozostały		5 796	14 740	14 739
Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację		111	170	854
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego		9 917	9 274	8 602
Niepodzielony wynik finansowy		(3 461)	(20 815)	(20 815)
Wynik finansowy bieżącego okresu		(12 893)	8 410	3 747
		964 162	976 301	970 795
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	7	8 053	8 317	64 304
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	9	85 029	55 374	125 076
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	8	20 138	21 904	30 150
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	22 673	22 518	21 732
		135 893	108 113	241 262
Zobowiązania krótkoterminowe				
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	7	57 561	57 703	-
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	9	123 123	113 039	42 539
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	8	11 307	11 643	19 080
Zobowiązania handlowe		152	461	13
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	10	1 310	1 323	3 271
		193 453	184 169	64 903
PASYWA RAZEM		1 293 508	1 268 583	1 276 690

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

	Nota	6 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	6 miesięcy 2016
Przychody ze sprzedaży		120	254	120
Przychody z tytułu dywidend		-	2 107	-
Zyski/straty ze sprzedaży udziałów		(2 581)	(565)	(757)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych		(2 457)	(5 781)	-
Przychody z tytułu odsetek		7 524	36 151	18 831
Koszty z tytułu odsetek		(8 450)	(17 244)	(8 355)
Koszty osobowe		(361)	(575)	(332)
Pozostałe koszty operacyjne		(1 297)	(2 066)	(860)
Koszty wyceny programu motywacyjnego		(1 448)	(3 022)	(1 857)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	3	(1 157)	3 669	440
Strata (zysk) z działalności operacyjnej		(10 107)	12 928	(7 230)
Pozostałe przychody finansowe		304	5 560	1 375
Pozostałe koszty finansowe		(564)	(3 889)	(2 780)
Strata (zysk) przed opodatkowaniem		(10 367)	14 599	5 824
Podatek dochodowy	11	2 526	(6 189)	(2 078)
Strata (zysk) netto		(12 893)	8 410	3 747
Suma dochodów całkowitych		(12 893)	8 410	3 747
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)				
Podstawowy za okres obrotowy		(0,12)	0,08	0,04
Rozwodniony za okres obrotowy		(0,12)	0,08	0,04

III. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2017	106 202	858 320	14 740	9 274	170	(20 815)	8 410	976 301
Emisja akcji	170	-	-	-	(170)	-	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	643	111	-	-	111
Podział zysku netto	-	-	(8 943)	-	-	17 354	(8 410)	-
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	(12 893)	(12 893)
Kapitał własny na dzień 30.06.2017	106 372	858 320	5 796	9 917	111	(3 461)	(12 893)	964 162
Kapitał własny na dzień 01.01.2016	105 348	858 320	24 543	7 357	-	(20 815)	(9 804)	964 949
Emisja akcji	854	-	-	-	170	-	-	1 024
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	1 917	-	-	-	1 917
Podział zysku netto	-	-	(9 804)	-	-	-	9 804	-
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	8 410	8 410
Kapitał własny na dzień 31.12.2016	106 202	858 320	14 740	9 274	170	(20 815)	8 410	976 301

IV. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	6 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	6 miesięcy 2016
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	(10 367)	14 599	5 825
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(716)	269	1 601
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 702	(24 070)	(12 685)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	3 738	1 150	(1 027)
Zmiana stanu należności	2 069	(2 715)	(1 099)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(310)	2 351	(9)
Wycena programu akcji pracowników	1 448	2 941	1 245
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(251)	(32)	(54)
Zmiana stanu rezerw	(763)	(234)	2 568
Odpisy aktualizacyjne	2 457	(2 959)	-
Amortyzacja	12	5	3
Korekty razem	9 386	(23 924)	(9 457)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(981)	(8 695)	(3 632)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Spłata pożyczek wewnątrzgrupowych	23 813	169 142	9 875
Odsetki otrzymane	1 084	17 339	320
Zbycie udziałów , zwrot dopłat	-	10 043	5 916
Wpływy z tytułu dywidendy	-	2 107	-
Nabycie udziałów	-	-	(13)
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(36 125)	(105 061)	(15 209)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(11 228)	93 570	889
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy z emisji akcji	56	-	-
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	-	3 803	2 849
Emisja dłużnych papierów wartościowych	74 758	14 980	14 980
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(35 000)	-	-
Odsetki zapłacone	(7 840)	(12 157)	(6 359)
Spłaty kredytów	-	(16 364)	-
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	31 973	(9 738)	11 470
D. Przepływy pieniężne netto razem	19 765	75 137	8 727
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	19 765	75 137	8 727
F. Środki pieniężne na początek okresu	86 168	11 031	11 031
G. Środki pieniężne na koniec okresu	105 933	86 168	19 758

V. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania fi- nansowego

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

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

Niniejszym Zarząd CAPITAL PARK S.A. oświadcza, iż firma audytorska uprawniona do przeglądu sprawozdań finansowych, oraz biegły rewident przeprowadzający przegląd skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego CAPITAL PARK S.A., spełnili warunki

do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, 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

VI. WPROWADZENIE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

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

2. CZAS TRWANIA

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

3. IDENTYFIKACJA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku, składające się z:

- Jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 30 czerwca 2017 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 293 508 tys. PLN,
- Jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku, wykazującego stratę netto 12 893 tys. PLN,
- Jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku, wykazującego zmniejszenie stanu kapitału własnego o kwotę 12 139 tys. PLN,
- Jednostkowego skróconego śródrocznego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku, wykazującego wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę 19 765 tys. PLN,
- Dodatkowych informacji i objaśnień.

4. OKRESY PREZENTOWANE

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku.

Dane porównawcze jednostkowego sprawozdania finansowego prezentowane są:

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

5. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2017 r.:

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

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

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

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

6. NOTOWANIA NA RYNKU REGULOWANYM

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

7. BIEGLI REWIDENCI

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

8. PRAWNICY

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

9. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

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

10. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE SPÓŁKI

Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 roku akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% akcji lub głosów, byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,26%	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 sprawozdania finansowego akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% akcji lub głosów, byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,20%	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%

11. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

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

Na dzień 30 czerwca 2017 roku w skład Grupy Kapitałowej Capital Park wchodziły następujące jednostki zależne i współzależne:

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 FIZAN oraz aktywa do nich należące.
- ⁴ Grupa posiada 45% (na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego odpowiednio 38%) 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 FIZAN 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.
- 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
- 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
- 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.

Zmiany w strukturze jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym, tj. od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r.:**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 jednopoziomowej 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. zł 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.

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.

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

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

Podwyższenie kapitału zakładowego Capital Park Kraków Sp. z o.o.

W dniu 5 maja 2017 r. Capital Park S.A. podjął uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w swojej spółce zależnej Capital Park Kraków Sp. z o.o. Podwyższenie ka-

pitau zostało pokryte aportem w postaci wszystkich posiadanych, tj. 100% udziałów w innej spółce zależnej Rorid Investments Sp. o.o.

12. WALUTA

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

13. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut.

Kurs EUR/PLN	01.01.2017- 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

14. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Niniejsze skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 34 oraz z odpowiednimi MSSF i interpretacjami wydanymi przez RMSR, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE) na dzień 30 czerwca 2017 roku.

Zarząd Spółki oświadcza, że firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań finansowych, dokonująca przeglądu skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą Capital Park S.A. uchwałą z dnia 20 czerwca 2017 r. w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

15. ZATWIERDZENIE JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Zarząd do publikacji i podpisane w dniu 15 września 2017 roku.

Warszawa, dnia 15 września 2017 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Elżbieta Warszawska

Zastępca Głównej Księgowej

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

VII. INFORMACJA DODATKOWA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE), mających zastosowanie do sprawozdań finansowych rozpoczynających się po dniu 1 stycznia 2017 r.

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

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu hi-

storycznego, za wyjątkiem zobowiązań z tytułu kredytów i wyemitowanych obligacji wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

Niniejsze skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi biegłego rewidenta. Raport z badania publikowany jest razem z niniejszym jednostkowym sprawozdaniem finansowym.

3. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Udziały w spółkach zależnych

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

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

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

- istotną różnicę pomiędzy wartością tej inwestycji ujawnioną w księgach Spółki jako jednostki dominującej a wartością aktywów netto danej jednostki zależnej, która przypada Spółce jako jednostce dominującej;
- znacząco niższy zysk albo poniesiona strata, a w szczególności strata znacząco wyższa, albo znacząco niższe przepływy od tych zakładanych w budżecie.

W celu ustalenia wartości inwestycji w jednostkach zależnych, Spółka ustala przyszłą wartość strumienia pieniężnego, który będzie wygenerowany przez daną jednostkę zależną (zdolność dywidendowa). Wartość przyszłych strumieni pieniężnych obejmuje również wpływy ze sprzedaży udziałów danej jednostki zależnej, jeśli w zakładanym horyzoncie czasowym taka transakcja jest planowana. Przy ustalaniu przyszłych przepływów nie uwzględnia się przepływów z działalności finansowej ani podatków, ponieważ wartości te znajdują swoje odzwierciedlenie w stopie dyskontowej. Ustalenie zdolności dywidendowej danej inwestycji w jednostkę

powinno być oparte na wiarygodnych i realnych założeniach co do przyszłych wyników działalności danej jednostki, z uwzględnieniem przewidywalnych warunków rynkowych, w dającej się przewidzieć perspektywie czasowej, a wynik powinien być zdyskontowany do obecnej wartości przyszłych strumieni pieniężnych.

W dalszej kolejności przyszłe strumienie pieniężne, które mają być wygenerowane przez daną jednostkę zależną w części przypadającej Spółce jako jednostce dominującej porównuje się z wartością inwestycji ujawnioną w księgach.

W szczególnych przypadkach, gdy przyszłe przepływy pieniężne, które mają być wygenerowane przez jednostki zależne, będą miały wartość ujemną, Spółka, oprócz wartości odpisu aktualizującego w wysokości wartości księgowej danej inwestycji, ujmuje również zobowiązanie w wysokości odpowiadającej udziałowi w zysku lub stracie danej jednostki, która przewyższa wartość jej aktywów własnych netto.

Straty z tytułu utraty wartości ujmowane są niezwłocznie w wyniku finansowym w ciężar kosztów finansowych.

W przypadku gdy, w wyniku przeprowadzonego testu na utratę wartości inwestycji w jednostce zależnej, okaże się że przesłanki do ustalenia odpisu aktualizującego ustały, odpisy takie podlegają odwróceniu zyski wynikające z takiego odwrócenia ujmowane są jako pozostałe przychody finansowe.

Udziały w spółkach współkontrolowanych

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

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

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

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

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

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

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 ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu. Wszelkie zyski i straty dotyczące tych inwestycji ujmowane są w zysku lub stracie bieżącego okresu.

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

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

Wycena aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności w terminie późniejszym odbywa się według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

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;

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

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.

- wątpliwości co do kondycji finansowej pożyczkobiorcy, która może skutkować problemami w spłacie pożyczek i odsetek,
- ujemna wartość aktywów własnych netto pożyczkobiorcy,
- powzięcie informacji o postawieniu pożyczkobiorcy w stan upadłości.

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

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

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.

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 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 ban-

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.

kowy i wypływów z tego rachunku odbywa się poprzez zastosowanie średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień transakcji,

- kolejność wyceny rozchodu środków pieniężnych w walucie obcej na rachunkach walutowych i w kasach walutowych odbywa się według metody FIFO.

Należności handlowe

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

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

Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

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

do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania;

- dla należności przeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne - według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty;
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty;
- ze względu na zasadę ostrożności naliczone odsetki z tytułu zwłoki w regulowaniu należności przez odbiorców są obejmowane odpisem aktualizującym w wysokości 100% kwoty naliczonej od razu w momencie naliczenia i ujęcia w księgach rachunkowych odsetek (odpis ujmowany jest w ciężar kosztów finansowych).

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

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

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

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

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

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

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

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

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

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ze sobą kompensowane wówczas, gdy Spółka posiada możliwość wyegzekwowania tytułu prawnego do przeprowadzenia kompensat należności z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku oraz Spółka zakłada

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

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

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

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

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

Jednoczesną realizację aktywów i rezerw na podatek dochodowy z tego samego tytułu. Kompensacie podlega podatek odroczonego od przychodów i kosztów z tytułu wycen nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych oraz innych należności i zobowiązań.

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 odroczonego podatek dochodowy ujmuje się jako korektę wartości firmy.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów

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

- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową;
- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową;
- podatek od nieruchomości, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów – rozliczane metodą liniową;
- przeniesienie ustalonej na dzień bilansowy nadwyżki kosztów wytworzenia niezakończonych usług budowlanych nad kosztami tych usług współmiernych do przychodów – rozliczane zgodnie z zasadami obowiązującymi dla rozliczania usług budowlanych;
- koszty emisji akcji do dnia emisji – rozliczane w dniu emisji.

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

Nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego wszystkie pozycje rozliczeń międzyokresowych czynnych są weryfikowane pod kątem ich zasadności. Wszystkie pozycje aktywów, których nie można jednoznacznie przypisać do przychodów, które mają zostać osiągnięte

w przyszłych okresach sprawozdawczych powinny być odniesione na wynik bieżący.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują:

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują:

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

Kapitały

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

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

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 przyznanych 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 istot-

nych 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 rezerwowy mogą być wypłacone akcjonariuszom i udziałowcom w formie dywidendy, po pokryciu wszelkich strat z lat poprzednich oraz osiągnięciu minimalnej wysokości kapitału zapasowego przewidzianego przez Kodeks Handlowy dla spółek akcyjnych, tj. 1/3 kapitału akcyjnego.

Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

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

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

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

Pochodne instrumenty finansowe

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

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.

Rezerwy

Rezerwy zgodnie z MRS 37 tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego

zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

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

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 nieodwracalny 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 zerwa-
- nych 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 określoną w pozwie, ale również koszty postępowania sądowego;
4. przewidywane straty z podpisanych umów.

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania i rezerwy

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

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

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

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

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

Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

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

Do podstawowych przychodów z działalności operacyjnej Spółka zalicza:

- przychody z tytułu należnych dywidend od spółek zależnych,

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

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

Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Do podstawowych kosztów działalności operacyjnej Spółka zalicza:

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

koszty prawne, koszty przygotowania i badania sprawozdań finansowych,

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

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

Przychody i koszty finansowe

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

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

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

Podatki dochodowe – podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości

kwoty przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych lub podlegających zwrotowi od organów podatkowych.

Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

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

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 długie i krótkoterminowe innych niż środki pieniężne, jak również wpływy i wydatki związane z działalnością w segmencie mieszkaniowym,
- działalność finansową – która przedstawia zmiany wysokości i struktury wniesionego kapitału własnego oraz zadłużenia Spółki.

Spółka prezentuje przepływy pieniężne w podziale na:

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

Działalność operacyjna

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

- wpływy ze sprzedaży usług i refakturowania kosztów na najemców

- zapłacone dostawy dóbr i usług,
- zapłacone i otrzymane podatki, w tym podatek dochodowy
- zapłacone świadczenia pracownicze
- inne wpływy i wydatki związane z podstawową działalnością Spółki

Działalność inwestycyjna

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

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

- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, w tym również zaliczki,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji w nieruchomości, w tym również zaliczki,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji mieszkaniowych, w tym również zaliczki,
- środki pieniężne otrzymane i zapłacone z tytułu realizacji instrumentów finansowych, chyba że realizacja takiego instrumentu jest ściśle związana z działalnością operacyjną lub finansową,
- wpływy z lokowania środków pieniężnych.

Działalność finansowa

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

- wpływy z tytułu emisji akcji lub innych instrumentów finansowych
- środki pieniężne zapłacone akcjonariuszom z tytułu ich udziału w zysku i kapitale własnym
- wypływy z tytułu zapłaconych rat leasingowych.

Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

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

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

Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Sporządzenie skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego wymaga dokonania przez Zarząd jednostki dominującej określonych szacunków i

założeń, które wpływają na wielkości i sposób prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym. Większość szacunków oparta jest na analizach sytuacji rynkowej oraz

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

Utrata wartości udziałów w spółkach zależnych

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

Aktywa i rezerwa z tytułu podatku odroczonego

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

4. ZMIANY MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Sporządzając sprawozdanie finansowe za I półrocze 2017 r. jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2016, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku:

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

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

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

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

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

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

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe Capital Park SA.

VIII. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – W CENIE NABYCIA	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
udziały lub akcje	683 518	689 593	709 845
odpisy aktualizujące wartość udziałów	(70 249)	(71 285)	(82 844)
	613 269	618 308	627 001

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
CP Retail B. V.	332 439	332 439	290 823
CP Development S. à r. l.	96 344	96 344	96 344
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	81 128	81 128	81 128
CP Management Sp. z o.o.	42 735	42 735	42 735
Capital Park Kraków Sp. z o.o.	36 399	14 685	14 685
Hazel Investments Sp. z o.o.	31 244	31 244	31 244
Diamante Investments Sp. z o.o.	22 597	22 597	22 597
Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.	20 873	20 872	20 873
Sander Investments Sp. z o.o.	6 678	6 678	6 678
Alferno Investments Sp. z o.o.	5 003	5 003	5 003
Aspire Investments Sp. z o.o.	3 977	3 977	3 977
Emir 30 Sp. z o.o.	3 046	3 046	3 044
CP Invest S.A.	1 050	1 050	1 050
CP Retail ("SPV 2) Sp. z o.o.	5	5	5
Roryd Investments Sp. z o.o.	-	27 790	27 781
Orland Investments Sp. z o.o.	-	-	19 983
Capital Park Raclawicka Sp. z o.o.	-	-	18 372
Marcel Investments Sp. z o.o.	-	-	15 286
Zoe Investments Sp. z o.o.	-	-	4 720
Sagitta Investments Sp. z o.o.	-	-	3 400
Nerida Investments Sp. z o.o.	-	-	117
Razem	683 518	689 593	709 845

Odpisy aktualizujące wartość udziałów

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – ODPISY AKTUALIZUJĄCE	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	(20 291)	(20 291)	(30 061)
CP Management Sp. z o.o.	(15 000)	(12 542)	(9 747)
Diamante Investments Sp. z o.o.	(12 854)	(12 854)	(12 562)
Capital Park Kraków Sp. z o.o.	(11 999)	(11 999)	(11 999)
Sander Investments Sp. z o.o.	(5 102)	(5 102)	(4 872)
Alferno Investments Sp. z o.o.	(5 003)	(5 003)	(5 003)
Marlene Investments Sp. z o.o.	-	-	(3 652)
Roryd Investments Sp. z o.o.	-	(3 494)	-
Orland Investments Sp. z o.o.	-	-	(3 148)
Zoe Investments Sp. z o.o.	-	-	(1 800)
Razem	(70 249)	(71 285)	(82 844)

NOTA 2. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM**POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM**

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Dakota Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 6M + marża	2020-2032	126 549	107 696	178 772
Hazel Investments Sp. z o. o.	6% - 8% WIBOR 6M + marża	2018	120 769	83 620	124 678
CP Retail B. V.	8% WIBOR 3M + marża	2018-2020	14 043	31 567	2 607
CP Development S. à r. l.	8% - 8,25% WIBOR 6M + marża	2018 - 2020	22 701	23 707	132 675
ArtN Sp. z o.o.	6,5% - 8%	2018 - 2020	12 341	10 095	44 555
Diamante Investments Sp. z o. o.	8%	2022	8 773	8 961	8 781
Oberhausen Sp. z o.o.	8%	2020	6 442	-	-
Aspire Investments Sp. z o. o.	8%	2018	2 248	2 171	27 884
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	8%	2018	1 572	-	29
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	8%	2018	509	491	6 773
CP Retail ("SPV2") Sp. z o.o.	8%	2018	243	-	-
Alferno Investments Sp. z o.o.	8%	2018 - 2020	153	7 978	9 437
CP Retail ("SPV1") Sp. z o.o.			-	-	9 781
Marlene Investments Sp. z o. o.			-	53	1 460
Orland Investments Sp. z o.o.			-	-	2 610
Sagitta Investments Sp. z o. o.			-	-	4 925
Vera Investments-bis Sp. z o.o.			-	-	5 448
Pozostałe	8%	2018 - 2024	334	387	3 912
Razem			316 677	276 726	564 326

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
CP Development S. à r. l.	8% - 8,25% WIBOR 6M + marża	2017	116 309	113 086	-
ArtN Sp. z o.o.	6,5% - 8%	2017	40 771	39 944	-
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	8%	2017	13 906	12 922	-
Alferno Investments Sp. z o.o.	8%	2017	8 514	-	-
CP Management Sp. z o.o.	8%	2017	6 885	-	-
Hazel Investments Sp. z o. o.	6% - 8% WIBOR 6M + marża	2017	6 517*	44 580	-
CP Retail B. V.	8% WIBOR 3M + marża	2017	538	-	-
Dakota Investments Sp. z o. o.	8%	2017	237	-	-
DT - SPV 12 Sp. z o. o.	8%	2017	58	56	-
CP Retail ("SPV2") Sp. z o.o.	8%	2017	35	34	-
Capital Park Opole Sp. z o. o.	8%	2017	12	11	-
Marlene Investments Sp. z o. o.			-	1 455	-
Razem			193 782	212 088	-

*dnia 24 sierpnia 2017 r. nastąpiła całkowita spłata krótkoterminowego zadłużenia przez Spółkę zależną Hazel Investment Sp. z o.o.

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

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

NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

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

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

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE PATRON WILANÓW	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Wartość udziałów w cenie nabycia	6 637	6 637	6 637
Udzielone pożyczki długoterminowe	32 497	32 375	31 008
Udział w stratach/zyskach	(13 845)	(12 688)	(15 918)
Razem	25 289	26 324	21 727

Wzrost udziału w stracie z tytułu zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. wynika z ujęcia części straty w oparciu o wynik finansowy uzyskany w I półroczu 2017 roku przez Patron Wilanów S. a r.l. oraz jej jednostki zależne.

Zgodnie z umową inwestycyjną Capital Park S.A. ma prawo do udziału w zysku lub stracie spółek współkontrolowanych w części równej 64%.

NOTA 4. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

WARTOŚĆ UDZIELONYCH POŻYCZEK JEDNOSTKOM WSPÓLKONTROLOWANYM	Oprocentowanie	Termin wymagalności	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Oberhausen Sp. z o.o.			-	6 211	6 113
SO SPV 50 Sp. z o.o.	WIBOR 3M + 5,05%	2018-12-31	6 646	6 456	-
Razem			6 646	12 667	6 113

NOTA 5. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	25 045	27 416	30 741
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	190	190	235
Razem	25 235	27 606	30 976

NOTA 6. KAPITAŁY WŁASNE

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

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

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

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat Spółki na dzień 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	70,43%
Jan Motz	2 805 943	2,64%	5 571 183	5,10%
Marcin Juszczyk	814 042	0,77%	814 042	0,75%
Pozostali	25 882 370	24,33%	25 882 370	23,72%
Razem	106 372 191	100,00%	109 137 431	100,00%

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

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	2010-12-17
Seria B, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	2011-10-13
Seria C, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	2014-02-14
Seria D, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	1 739 443	1,0	1 739 443	wkład pieniężny	2015-03-03
Seria E, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	2014-02-14
Seria F, akcje zwykłe imienne, uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	2013-12-05
Razem	106 483 550		106 483 550		

W dniu 17 maja 2017 r. Marcin Juszczyk i Jan Motz, wraz z innymi osobami uprawnionymi, 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 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	25 938 049	24,35%	25 938 049	23,74%
Razem	106 483 550	100,00%	109 248 790	100,00%

NOTA 7. POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie	Terminy spłaty	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	8%	2018	3 779	4 010	58 768
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	8%	2019	2 909	2 814	2 340
Sander Investments Sp. z o. o.	8%	2019	705	660	459
Elena Investments Sp. z o.o.	8%	2019	597	674	-
Emir 30 Sp. z o.o.	8%	2018	63	159	153
Silverado Investments Sp. z o.o.			-	-	2 585
Razem			8 053	8 317	64 304

KRÓTKOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie	Terminy spłaty	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	8%	2017	54 870	53 124	-
Silverado Investments Sp. z o.o.	8%	2017	2 691	2 669	-
CP Management Sp. z o. o.			-	1 910	-
Razem			57 561	57 703	-

Żadna z pożyczek nie jest przeterminowana. Oprocentowanie pożyczek wynosi 8%. Terminy spłat przypadają w latach 2017-2019. Udzielone pożyczki nie zostały w żaden sposób zabezpieczone.

NOTA 8. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW

KREDYTY BANKOWE	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Kredyt bankowy - Getin Noble Bank	31 445	33 547	43 837
Kredyt bankowy - PKO BP	-	-	5 393
Razem	31 445	33 547	49 230
Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytu	20 138	21 904	30 150
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytu	11 307	11 643	19 080

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 kredytu przypada dnia 20 grudnia 2018 r.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. zadłużenie z tytułu umowy kredytowej z Getin Noble Bank wynosi 7,5 mln EUR.

NOTA 9. 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 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. w celu finansowania bieżącej

Obligacje serii F notowane na rynku Catalyst

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

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

Obligacje serii G notowane na rynku Catalyst

W dniu 14 sierpnia 2015 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 18 840 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 100 PLN

każda, o łącznej wartości 1 884 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 14 sierpnia 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,3 % i jest wypłacane w cyklach 3-miesięcznych. Obligacje

zostały wyemitowane w celu finansowania bieżącej działalności inwestycyjnej.

Obligacje serii H notowane na rynku Catalyst

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

centowanie 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	-	34 849	34 644	-	PLN	6M WIBOR + 5,5%	spłacone
Obligacje serii C	19 927	19 797	19 646	20 000	PLN	6M WIBOR + 5,3%	wrzesień 2017
Obligacje serii D	53 614	53 345	53 059	53 886	PLN	3M WIBOR + 4,3%	grudzień 2017
Obligacje serii E	11 035	10 989	10 939	11 115	PLN	3M WIBOR + 4,3%	marzec 2018
Obligacje serii F	32 611	32 302	32 099	33 116	PLN	3M WIBOR + 4,3%	czerwiec 2018
Obligacje serii G	1 856	1 847	1 837	1 884	PLN	3M WIBOR + 4,3%	sierpień 2018
Obligacje serii H	14 827	14 317	14 517	15 000	PLN	3M WIBOR + 4,8%	kwiecień 2019
Obligacje serii J	8 240	-	-	2 000	EUR	3,75%	marzec 2020
Obligacje serii K	64 840	-	-	15 670	EUR	4,1%	kwiecień 2020
Odsetki naliczone	1 202	977	874	-	-	---	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 10. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	22 673	22 518	21 732
Pozostałe rezerwy	1 157	425	265
Zobowiązania z tytułu poręczeń	135	549	2 407
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	-	80	64
Zobowiązania publicznoprawne	18	268	535
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	1	-
	23 983	23 841	25 003
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	22 673	22 518	21 732
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	1 310	1 323	3 271

Pozostałe rezerwy na 30.06.2017 r. obejmują głównie rezerwę na wynagrodzenie członków zarządu w kwocie

1 098 tys. PLN, odpowiednio na 31.12.2016 r. rezerwy na premie dla członków zarządu wyniosły 425 tys. PLN.

NOTA 11. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat	6 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	6 miesięcy 2016
Bieżący podatek dochodowy	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy	2 526	(6 189)	(2 078)
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	2 526	(6 189)	(2 078)

Bieżący podatek dochodowy	6 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	6 miesięcy 2016
Zysk przed opodatkowaniem	(10 367)	(14 599)	5 825
Podatek dochodowy	2 526	(6 189)	(2 078)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	24,37%	42,39%	35,67%

Aktywa z tytułu odroczonego podatku	30.06.2017	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2016
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	8 480	-	-	-	8 480
Niezapłacone odsetki	2 984	357	-	-	2 627
Ujemne różnice kursowe z wyceny	16	16	258	-	258
Odpis aktualizujący wartość udziałów	13 347	467	3 075	-	15 955
Pozostałe	218	218	96	-	96
Razem	25 045	1 058	3 429	-	27 416
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	30.06.2017	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2016
Nieotrzymane odsetki	22 636	241	-	-	22 395
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	37	37	123	-	123
Pozostałe	-	-	-	-	-
Razem	22 673	278	123	-	22 518

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

NOTA 12. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

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

ZYSK PRZYPADAJĄCY NA AKCJĘ	6 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	6 miesięcy 2016
Wyliczenie zysku/straty na jedną akcję - założenia			
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	(12 893)	8 410	3 747
Zysk/strata na działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	(12 893)	8 410	3 747
Efekt rozwodnienia	-	-	-
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozdronionego zysku przypadającego na jedną akcję	(12 893)	8 410	3 747
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
- obligacje zamienne na akcje	-	-	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozdronionego zysku na jedną akcję w szt.	107 288	105 629	105 350
Strata (zysk) netto na jedną akcję (w zł)			
Podstawowy za okres obrotowy	(0,12)	0,08	0,04
Rozdroniony za okres obrotowy	(0,12)	0,08	0,04

Cała poniesiona strata dotyczy działalności kontynuowanej.

NOTA 13. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
Oprocentowane dłużne papiery wartościowe, kredyty i pożyczki	305 211	267 980	281 149
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(105 933)	(86 168)	(19 758)
Zadłużenie netto	199 278	181 812	261 391
Kapitał razem	964 162	976 301	970 795
Kapitał i zadłużenie netto	1 163 440	1 158 113	1 232 186
Wskaźnik zadłużenia netto	17,1%	15,7%	21,2%

NOTA 14. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	30.06.2017	31.12.2016
Środki pieniężne w bilansie	105 933	86 168
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty ogółem wykazane w rachunku przepływów pieniężnych	105 933	86 168
WYSZCZEGÓLNIENIE	30.06.2017	31.12.2016
Amortyzacja:	12	5
amortyzacja wartości niematerialnych	12	5
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) składają się z:	1 702	(24 070)
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek	(7 524)	(37 884)
odsetki naliczone od udzielonych pożyczek jednostkom spółkontrolowanym	(140)	(1 403)
odsetki naliczone od kredytów	54	3 520
odsetki naliczone od obligacji	7 298	11 697
odsetki naliczone od otrzymanych pożyczek	2 014	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:	3 738	1 150
wartość netto sprzedanych udziałów	2 581	4 819
udział w zysku/stracie jednostek spółkontrolowanych	1 157	(3 669)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów, wynika z następujących pozycji:	(310)	2 351
zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych wynikająca z bilansu	(310)	441
korekta z tytułu kompensaty dopłat i zobowiązań	-	1 910
Na wartość pozycji "wycena programu akcji pracowniczych" składają się:	1 448	2 941
zmiana stanu kapitału zakładowego	-	854
zmiana stanu kapitału z wyceny programu motywacyjnego	643	1 917
zmiana stanu kapitału rezerwego z emisji akcji niezarejestrowanych	56	170
zmiana stanu rezerwy na objęcie warrantów	749	-

NOTA 15. INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Jednostki zależne	Należności od podmiotów powiązanych			Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
CP MANAGEMENT	551	451	351	45	2 311	1 927 787
ARTN	2	(1)	62	1	312	313 845
CP RACŁAWICKA	2	1	1	1	1	1 845
DAKOTA	3	1 964	1686	1	1	1 845
DIAMANTE	5	2 637	2134	-	56	-
EMIR 30	2	-	2	10	6	3 075
HAZEL	7	2 901	2358	-	-	1 845
SAGITTA	-	-	1	1	-	1 845
SANDER	-	6	2	-	-	-
MARLENE	1	-	1	1	129	131 661
ELENA	-	-	-	-	-	55 907

Jednostki zależne	Pożyczki udzielone podmiotom powiązanim			Pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych		
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
CP DEVELOPMENT	139 010	136 791	132 675	-	-	-
CP MANAGEMENT	6 885	-	-	-	-	-
ALFERNO	8 665	7 978	9 437	-	-	-
CP GDAŃSK	14 414	13 414	6 773	-	-	-
ELENA	29	29	1 811	597	674	-
SANDER	-	-	44 555	705	679	459
ARTN	53 111	50 039	29	-	-	-
ASPIRE	2 249	2 171	11	-	-	2340
CP KRAKÓW	1 572	-	87	2 909	2 814	-
CP OPOLE	12	11	178 772	-	-	-
CP RACŁAWICKA	-	-	8 781	-	-	-
CP RETAIL B.V.	14 582	31 567	85	-	-	-
CP RETAIL ("SPV2")	278	118	124 678	-	-	153
DAKOTA	126 786	107 696	2 610	-	-	-
DIAMANTE	8 773	8 961	-	-	-	-
DT SPV-12	91	88	4 925	-	-	-
EMIR 30	-	-	211	63	159	2585
HAZEL	127 286	128 200	1 013	-	-	58768
MARCEL	-	-	132 675	-	-	459
MARLENE	-	1 508	6 773	-	-	2340
OBERHAUSEN	6 442	6 210	-	-	-	-
ORLAND	-	-	94	-	-	-
PATRON WILANOW	-	32 375	27 884	-	-	-
RORYD	-	31	-	-	-	-
SAGITTA	-	-	11	-	-	-
SAPIA	-	-	602	-	-	-
SILVERADO	-	-	2 607	2 691	2 669	-
SPORTY DEPARTMENT STORE	273	219	9 781	-	-	153
VERA BIS	-	-	178 772	58 649	57 133	-
ZOE	-	-	8 781	-	-	-

Jednostki zależne	Przychody operacyjne od podmiotów powiązanych			Koszty operacyjne od podmiotów powiązanych		
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
CP MANAGEMENT	-	172	91	226	424	48
SANDER	3	6	3	-	1	1
ARTN	3	6	3	2	6	3
CP RACŁAWICKA	3	6	3	2	6	4
DAKOTA	3	6	3	2	6	3
DIAMANTE	3	6	3	-	1	1
EMIR 30	3	6	3	3	7	4
HAZEL	3	6	3	-	3	3
MARLENE	3	6	3	2	7	4
SAGITTA	3	6	3	3	6	3
SAPIA	-	1	-	-	-	-
SAPIA SK	-	2	2	-	2	2
SO SPV 50	2	-	-	-	-	-

Jednostki zależne	Przychody z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych			Koszty z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych		
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2016
CP DEVELOPMENT	3 758	7 898	3 954	-	-	-
CP MANAGEMENT	100	-	-	-	-	-
ALFERNO	539	858	332	-	-	-
CP GDAŃSK	530	579	207	-	-	-
ELENA	-	86	57	24	13	9
SANDER	-	-	-	26	29	9
ARTN	1 619	2 119	983	53	53	53
ASPIRE	122	1 136	954	-	-	-
CP KRAKÓW	20	20	17	106	183	90
CP OPOLE	-	1	-	-	-	-
CP RACŁAWICKA	-	108	22	-	-	-
CP RETAIL B.V.	1 230	1 047	91	-	-	-
CP RETAIL ("SPV1")	-	724	426	-	-	-
CP RETAIL ("SPV2")	9	7	3	-	-	-
DAKOTA	3 631	14 877	6 376	-	-	-
DIAMANTE	423	1 426	621	-	-	-
DT SPV-12	3	6	3	-	-	-
EMIR 30	-	-	-	4	10	4
HAZEL	6 246	9 054	4 327	-	-	-
MARCEL	-	17	5	-	-	-
MARLENE	33	94	46	-	22	22
NERIDA	-	12	-	-	-	-
ORLAND	-	142	77	-	-	-
PATRON WILANOW	355	1 403	-	-	-	-
RORYD	1	1	-	-	-	-
SAGITTA	-	1 053	153	-	-	-
SAPIA	-	22	22	-	-	-
SILVERADO	-	-	-	72	168	84
SPORTY DEPARTMENT STORE	8	16	8	-	-	-
VERA BIS	-	212	127	1 645	-	1 771
ZOE	-	13	13	-	-	-
OBERHAUSEN	232	730	430	-	-	-
SO SPV 50	189	9	-	-	-	-

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy Capital Park S.A. a

jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

NOTA 16. 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. i 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 zł.
- 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 warrant w ramach serii A-H.
- Warranty subskrypcyjne serii A-G zostały objęte wyłącznie przez Pierwotne Osoby Uprawnione,

- warrant w serii H zostały objęte przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione, natomiast warrant 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 Kościłacz, pomimo nie pełnienia 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.
- Warrant w serii F oraz Warrant w 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 zwołane zostało 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

Serial	Data przydziału warrantów	Data wykonania prawa z warrantów	Jan Motz	Jerzy Kowalski	Marcin Juszczyk	Michał Kościłacz	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 6 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 pod-

legać 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/korekta kosztów z tytułu wyceny programu	643	1 917	1 245
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	805	1 105	611
Razem	1 448	3 022	1 857

NOTA 17. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE

Na dzień 30 czerwca 2017 r. Spółka posiada następujące zobowiązania warunkowe:

PORĘCZENIA

poręczyciel	korzystający	kwota poręczenia	kwota poręczenia w PLN	Rodzaj zabezpieczenia	zapadalność
Capital Park SA	Hazel Investments Sp. z o.o.			poręczenie spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego przez PKO BP SA; 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 S.A. zobowiązała się wobec Banku Ochrony Środowiska, tj. banku finansującego budowę

inwestycji Neptun House w Gdańsku, do wsparcia projektu w przypadku wystąpienia braku środków w spółce celowej realizującej inwestycję (Capital Park Gdańsk Sp.

z o.o.) pozwalających na obsługę raty kapitałowo odsetkowej w terminie jej wymagalności. Umowa wsparcia obowiązuje do czasu przedłożenia zatwierzonego sprawozdania finansowego za 2019 r. oraz spełnienia łącznie następujących warunków:

- braku naruszenia kowenantów (dług netto/EBITDA oraz wskaźnik płynności bieżącej),

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

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 22 sierpnia 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 14.500 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. Do dnia 30 czerwca 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 12.235,4 tys. PLN
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 12 grudnia 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Marlene Investments Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 950 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. Do dnia 30 czerwca 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 890 tys. PLN
- Na mocy umowy z dnia 6 kwietnia 2011 zmienionej aneksem z dnia 8 października 2014 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Patron Wilanow s.à r.l. wypłacanej w transzach do maksymalnej kwoty 21.300 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. Do dnia 30 czerwca 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 21.257,7 tys. PLN
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 25 lutego 2013 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej CP Development s.à r.l. do maksymalnej kwoty 72.000 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2017 r. z możliwością automatycznego wydłużenia na okres kolejnych 12 miesięcy. Do dnia 30 czerwca 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 71.538 tys. PLN.
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 25 lipca 2013 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Dakota Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 19.000 tys. PLN w okresie do dnia 23 września 2022 r. Do dnia 30 czerwca 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 15.979,6 tys. PLN.
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 19 sierpnia 2015 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Dakota Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 6.500 tys. PLN w okresie do dnia 23 września 2022 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 500 tys. PLN.

- osiągnięcie zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytu Inwestycyjnego wskaźnika DSCR większego niż 1,1,
- ustanowieniu na rzecz Banku depozytu obsługi długu w wysokości 3-miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej.

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 4 kwietnia 2017 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Dakota Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 37.000 tys. PLN w okresie do dnia 23 września 2022 r. Do dnia 30 czerwca 2016 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 20.700 tys. PLN.
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 2 grudnia 2016 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej ArtN Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 4.500 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2019 r. Do dnia 30 czerwca 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 1.200 tys. PLN.
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 22 sierpnia 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Diamante Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 10.700 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2022 r. Do dnia 30 czerwca 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 7.835,6 tys. PLN.
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 5 lutego 2016 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej DT-SPV12 Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 100 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2018 r. Do dnia 30 czerwca 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 30 tys. PLN.
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 27 lipca 2015 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Hazel Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 7.300 tys. PLN w okresie do dnia 1 lipca 2022 r. Do dnia 30 czerwca 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 5.950 tys. PLN.
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 29 stycznia 2016 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Hazel Investments Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 3.000 tys. PLN w okresie do dnia 1 lipca 2022 r. Do dnia 30 czerwca 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 2.100 tys. PLN.
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 5 lutego 2016 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Sporty Department Store Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 200 tys. PLN w okresie do dnia 31 grudnia 2018 r. Do dnia 30

czerwca 2017 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 50 tys. PLN.

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 28 czerwca 2017 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej CP Retail

SPV2 Sp. z o. o. do maksymalnej kwoty 150 tys. PLN w okresie do dnia 30 czerwca 2020 r. Do dnia 30 czerwca 2017 r. spółka Capital Park S.A. nie wypłaciła spółce żadnych środków z powyższej pożyczki.

NOTA 18. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Na zabezpieczenie spłat kredytów zaciągniętych przez spółki zależne zostały ustanowione zabezpieczenia w postaci zastawów rejestrowych na udziałach w spółkach

zależnych. Na dzień 30 czerwca 2017 r. szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela.

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

NOTA 19. 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.

Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki

W dniu 19 lipca 2017 r. Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego Spółki z kwoty 106 372 191 zł do kwoty 106 483 550 zł 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. Spółka zawiadomiła obligatariuszy o zamiarze przedterminowego wykupu obligacji w dniu 23 września 2017 r.

Warszawa, dnia 15 września 2017 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Elżbieta Warszawska

Zastępca Głównej Księgowej

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu
