



2018

SKRÓCONY KWARTALNY
SKONSOLIDOWANY
RAPORT FINANSOWY
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK
ZA I KWARTAŁ 2018 ROKU

GRUPA **CAPITAL PARK**

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	31.03.2018		31.12.2017		31.03.2017	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	2 225 602	528 835	2 174 397	521 326	2 001 720	474 364
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	144 852	34 419	193 326	46 351	175 893	41 683
Aktywa razem	2 487 418	591 046	2 471 102	592 463	2 270 272	538 005
Zobowiązania oprocentowane	1 303 208	309 661	1 307 885	313 574	1 199 407	284 233
Zobowiązania razem	1 361 445	323 499	1 371 750	328 886	1 235 854	292 870
Udziały niekontrolujące	112 686	26 776	114 918	27 552	94 623	22 424
Aktywa netto	1 013 287	240 772	984 434	236 024	939 795	222 711
Liczba akcji	106 594 909		106 483 550		106 372 191	
Aktywa netto na akcję	9,51	2,26	9,24	2,22	8,83	2,09
Zobowiązania netto do Aktywów razem	46%		45%		45%	
Zobowiązania netto do Kapitałów własnych	1,02		1,01		0,99	

	3 miesiące 2018		12 miesięcy 2017		3 miesiące 2017	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody czynszowe	35 027	8 383	125 758	29 627	29 612	6 904
Zysk operacyjny netto	25 607	6 128	93 069	21 926	21 830	5 090
Marża	73%		74%		74%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(2 841)	(680)	(17 666)	(4 162)	(4 226)	(985)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	21 970	5 258	79 750	18 788	15 227	3 550
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	21 459	5 136	(84 723)	(19 960)	(100 014)	(23 318)
Zysk/strata z działalności operacyjnej	43 429	10 394	(4 970)	(1 171)	(84 787)	(19 768)
Zysk/strata netto grupy	29 205	6 990	(1 938)	(457)	(45 867)	(10 694)
FFO	13 243	3 169	38 220	8 975	8 445	1 969
EPS	0,26	0,06	(0,02)	(0,01)	(0,43)	(0,10)
Przepływy z działalności operacyjnej	12 804	3 064	85 416	20 123	12 541	2 924
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(32 344)	(7 741)	(88 365)	(20 818)	10 272	2 395
Przepływy z działalności finansowej	(28 934)	(6 925)	39 725	9 359	(3 470)	(809)

SKRÓCONE KWARTALNE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK
ZA I KWARTAŁ 2018

SPIS TREŚCI

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	1
1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
2. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	7
4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
5. INFORMACJE OGÓLNE	9
6. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	15
7. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	30
<i>Nota 1. SEGMENTY OPERACYJNE</i>	<i>30</i>
<i>Nota 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE</i>	<i>32</i>
<i>Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE</i>	<i>33</i>
<i>Nota 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE</i>	<i>34</i>
<i>Nota 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE</i>	<i>34</i>
<i>Nota 6. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE</i>	<i>34</i>
<i>Nota 7. NALEŻNOŚCI HANDLOWE</i>	<i>35</i>
<i>Nota 8. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</i>	<i>35</i>
<i>Nota 9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</i>	<i>35</i>
<i>Nota 10. KAPITAŁY WŁASNE</i>	<i>35</i>
<i>Nota 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</i>	<i>37</i>
<i>Nota 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI</i>	<i>40</i>
<i>Nota 13. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY</i>	<i>41</i>
<i>Nota 14. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE</i>	<i>42</i>
<i>Nota 15. PRZYCHODY Z WYNAJMU</i>	<i>42</i>
<i>Nota 16. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE</i>	<i>43</i>
<i>Nota 17. UDZIELONE PORĘCZENIA</i>	<i>43</i>
<i>Nota 18. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY</i>	<i>44</i>
<i>Nota 19. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ</i>	<i>44</i>
<i>Nota 20. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM</i>	<i>45</i>
<i>Nota 21. PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU</i>	<i>45</i>
<i>Nota 22. ROZLICZENIA PODATKOWE</i>	<i>47</i>
<i>Nota 23. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU</i>	<i>47</i>
8. SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	49
9. SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	50
10. SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	51
11. SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	52

1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	2	2 225 602	2 174 397	2 001 720
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	27 831	21 890	7 279
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	43 636	42 675	43 901
Pozostałe aktywa finansowe	4	2 420	2 649	3 542
Pozostałe aktywa trwałe	5	2 305	2 243	2 167
		2 301 794	2 243 854	2 058 608
Aktywa obrotowe				
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	6	21 423	14 561	17 362
Należności handlowe	7	12 793	11 944	12 082
Pozostałe aktywa finansowe	8	6 556	7 417	6 326
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	144 852	193 326	175 893
		185 624	227 248	211 663
AKTYWA RAZEM		2 487 418	2 471 102	2 270 272
PASYWA				
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	10	106 595	106 484	106 372
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		858 320	858 320	858 320
Pozostałe kapitały rezerwowe	10	6 915	6 352	13 634
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego		-	45	-
Różnice kursowe z przeliczenia		2 291	2 294	(5 541)
Niepodzielony wynik finansowy		11 075	12 877	12 877
Wynik finansowy bieżącego okresu		28 091	(1 938)	(45 867)
		1 013 287	984 434	939 795
<i>Udziały niekontrolujące</i>	10	<i>112 686</i>	<i>114 918</i>	<i>94 623</i>
		1 125 973	1 099 352	1 034 418
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	11	1 021 261	1 014 807	958 200
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	168 875	156 231	54 749
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	11 913	11 357	48
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	24 046	24 738	4394
		1 226 095	1 207 133	1 017 391
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	11	77 336	83 244	63 310
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	35,736	53 603	123 148
Zobowiązania handlowe	14	8 424	16 647	14 391
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	13 854	11 123	17 614
		135 350	164 617	218 463
PASYWA RAZEM		2 487 418	2 471 102	2 270 272

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

	Nota	3 miesiące 2018	3 miesiące 2017
Przychody z wynajmu podstawowego	15	35 027	29 612
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(9 420)	(7 782)
Zysk operacyjny netto		25 607	21 830
Przychody z tytułu usług zarządzania		577	302
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(1 192)	(1 831)
Koszty ogólnego zarządu		(1 649)	(2 395)
Koszty remontów i napraw nieruchomości		(170)	(35)
Koszty wyceny programu motywacyjnego		(777)	(145)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości		21 459	(100 014)
Pozostałe koszty		(777)	(1 491)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		351	(1 008)
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		43 429	(84 787)
Przychody z tytułu odsetek	16	656	821
Koszty odsetek	16	(9 827)	(10 247)
Straty z wyceny zobowiązań finansowych	16	(10 812)	49 310
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		23 446	(44 903)
Podatek dochodowy		5 759	(7 596)
Zysk/Strata netto		29 205	(52 499)
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		(4)	(123)
Suma dochodów całkowitych		29 201	(52 622)
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		28 091	(45 867)
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli		1 114	(6 632)
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy		0,26	(0,43)
Rozwodniony za okres obrotowy		0,26	(0,43)

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2018	106 484	858 320	45	6 352	2 294	12 877	(1 938)	114 918	1 099 352
Emisja akcji/objęcie udziałów	111	-	(45)	-	-	-	-	-	66
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	563	-	-	-	-	563
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	(1 938)	1 938	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	(2 504)	(2 504)
Zmiany w strukturze Grupy	-	-	-	-	-	136	-	(842)	(706)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	(3)	-	28 091	1 114	29 201
Kapitał własny na dzień 31.03.2018	106 595	858 320	-	6 915	2 291	11 075	28 091	112 686	1 125 973
Kapitał własny na dzień 01.01.2017	106 202	858 320	170	17 066	(5 418)	(17 062)	29 939	71 745	1 060 962
Emisja akcji/objęcie udziałów	170	-	(170)	-	-	-	-	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	145	-	-	-	-	145
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	29 939	(29 939)	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	(2 178)	(2 178)
Zmiany w strukturze Grupy	-	-	-	(3 577)	-	-	-	31 688	28 111
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	(123)	-	(45 867)	(6 632)	(52 622)
Kapitał własny na dzień 31.03.2017	106 372	858 320	-	13 634	(5 541)	12 877	(45 867)	94 623	1 034 418

4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	3 miesiące 2018	3 miesiące 2017
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	23 446	(44 903)
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	17 220	(51 755)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 997	9 326
Strata (zysk) z działalności inwestycyjnej	(21 890)	101 333
Zmiana stanu należności handlowych	(8 536)	(3 276)
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(6 301)	2 946
Wycena programu akcji pracowniczych	563	145
Zmiana stanu pozostałych aktywów	1 115	(3 827)
Zmiana stanu rezerw	2 298	955
Odpisy aktualizacyjne	731	1 491
Amortyzacja	122	77
Inne korekty	556	237
Korekty razem	(10 125)	57 653
Gotówka z działalności operacyjnej	13 321	12 750
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(517)	(209)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 804	12 541
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Odsetki od depozytów	94	197
Zbycie certyfikatów inwestycyjnych	-	27 873
Zbycie inwestycji w nieruchomości i zapasów	70	-
Nabycie inwestycji w nieruchomości	(31 770)	(17 730)
Nabycie instrumentów finansowych	(554)	(68)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(184)	-
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(32 344)	10 272
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy z tytułu kredytów	13 429	4 923
Wpływy z emisji obligacji	2 500	8 062
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(2 504)	(2 178)
Odsetki	(7 491)	(8 985)
Wykup obligacji	(11 115)	-
Spląty kredytów i pożyczek	(23 753)	(5 292)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(28 934)	(3 470)
D. Przepływy pieniężne netto razem	(48 474)	19 343
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych w tym:	(48 474)	19 343
F. Środki pieniężne na początek okresu	193 326	156 550
G. Środki pieniężne na koniec okresu	144 852	175 893

5. INFORMACJE OGÓLNE

5.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

5.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

5.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 marca 2018 roku i składa się z:

- Sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 marca 2018 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 487 418 tys. PLN
- Sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do dnia 31 marca 2018 roku wykazującego zysk w wysokości 29 205 tys. PLN
- Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia do 31 marca 2018 roku wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 26 621 tys. PLN
- Sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 marca 2018 roku wykazującego zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 48 474 tys. PLN
- Dodatkowych informacji i objaśnień.

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

5.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2018- 31.03.2018	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2017- 31.03.2017
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2085	4,1709	4,2198
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,1784	4,2447	4,2891

5.5. PRAWNICY

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

5.6. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

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

5.7. AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień bilansowy, jak również na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 924 836	72,17%	76 924 836	70,33%
Jan Motz	2 894 372	2,72%	5 659 612	5,18%
Metlife	11 751 000	11,02%	11 751 000	10,75%
Pozostali	15 024 701	14,09%	15 024 701	13,74%
Razem	106 594 909	100,00%	109 360 149	100,00%

5.8. STRUKTURA GRUPY

a) Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie spółek zależnych oraz współkontrolowanych, które są wyceniane dla potrzeb konsolidacji na dzień 31 marca 2018 r.:

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

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 budowlana i obsługa nieruchomości	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.	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 Kraków Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska i obsługa nieruchomości	100%
43	IPOPEMA 141 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ¹¹	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	100%
44	Roryd Investments Sp. z o. o. ¹²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
45	Marlene Investments Sp. z o. o. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
46	Sander Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
47	Patron Wilanow S. à r. l. ¹⁴	Luksemburg	Działalność holdingowa	50%
48	Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. ¹⁵	Warszawa	Działalność deweloperska	50%
49	RM1 Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	50%
50	Emir 30 Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
51	CP Retail ("SPV2") Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	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 18% certyfikatów inwestycyjnych funduszu, jednak w świetle MSSF 10, a w szczególności ze względu na sprawowaną pośrednio kontrolę przez Capital Park S.A., konsoliduje REIA FIZAN oraz aktywa do nich należące.

⁴ Grupa posiada 15% certyfikatów inwestycyjnych funduszu, jednak w świetle MSSF 10, a w szczególności ze względu na sprawowaną pośrednio kontrolę przez Capital Park S.A., konsoliduje REIA II FIZAN oraz aktywa do nich należące.

⁵ Spółki zależne od Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Grupa posiada pośrednio 18% udziałów w kapitale tej Spółki.

⁶ Spółki zależne od SO SPV 106 sp. z o.o., CP Property 2 Sp. z o.o., CP Property 3 Sp. z o.o., CP Property 4 Sp. z o.o., CP Property 5 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. Spółka posiada pośrednio 18% 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 15% 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 Podmiot zależny od Capital Park Kraków Sp. z o. o.

¹² Podmiot zależny od IPOPEMA 141 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych

¹³ Podmiot zależny od Roryd Investments Sp. z o. o.

¹⁴ Spółka posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółki Patron Wilanow S. à r. l.

¹⁵ Spółki zależne od Patron Wilanow S. à r. l. Spółka pośrednio posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółek: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM1 Sp. z o. o.

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

1. **Portfela REIA FIZ AN tj. podmiotów zależnych od CP Retail B.V.** tj.: CP Property Sp. z o.o.; SO SPV 106 Sp. z o.o. CP Property „SPV 1” Sp. z o.o.; CP Property „SPV 2” Sp. z o.o.; CP Property „SPV 3” Sp. z o.o.; CP Property „SPV 4” Sp. z o.o.; CP Property Sp. z o.o. „SPV 5” SK; CP Property „SPV 6” Sp. z o.o., CP Property S. C. SP, CP Property 2 S. C. SP, CP Property 3 S. C. SP, CP Property 4 S. C. SP, CP Property S. à r. l.; CP Property 2 Sp. z o.o., CP Property 3 Sp. z o.o., CP Property 4 Sp. z o.o., CP Property 5 Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., CP Property 7 Sp. z o.o. oraz Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych („REIA FIZ AN”).
2. **Portfela REIA II FIZ AN tj. podmiotów zależnych od CP Retail B.V.** tj.: Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o., CP Retail (“SPV1”) Sp. z o.o., and Capital Park Raclawicka Sp. z o.o and Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (“REIA II FIZ AN”).

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

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

- realizacja obowiązków zarządczych;
- zarządzanie płynnością i rachunkami bankowymi; projektowanie przepływów pieniężnych/ utrzymanie możliwości wypłaty dywidendy;
- zarządzanie rentownością projektów inwestycyjnych;
- opracowywanie biznes planów i budżetów;
- prowadzenie negocjacji z osobami trzecimi, w tym kontrahentami;

- zarządzanie realizacją obowiązków przez pośredników w obrocie nieruchomościami, doradców, rzeczoznawców, architektów, monitorów bankowych itp.;
- zarządzanie instrumentami dłużnymi;
- prowadzenie procesów związanych z uzyskaniem finansowania/refinansowania projektów, w tym negocjacje z bankami i koordynacja procesów.

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

Biorąc pod uwagę, iż właścicielem CP Management Sp. z o.o. jest Capital Park S.A. powyższe zobowiązania skutkują zwiększoną ekspozycją Grupy Capital Park na zmienność wyników finansowych funduszy i jednocześnie zwiększają dążenie do posiadania praw wystarczających do sprawowania władzy w spółkach celowych, których udziałami dysponują fundusze. Capital Park S.A. pośrednio posiada certyfikaty REIA FIZAN I i REIA II FIZAN poprzez jednostkę zależną CP Retail B.V. W rezultacie i w zgodności z zasadami konsolidacji jest narażony na ryzyko finansowe, w związku z zaangażowaniem w inwestycję w fundusze (tzw. equity risk).

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

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

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

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

Należności i zobowiązania oraz transakcje Grupy z wymienionymi jednostkami nie są wyłączane i są prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych przychodów.

Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 31 marca 2018 r.:

Połączenie spółek zależnych oraz podwyższenie kapitału zakładowego CP Management Sp. z o.o.

W dniu 31 stycznia 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki CP Management Sp. z

o.o. z dnia 22 grudnia 2017 r. nastąpiło połączenie spółek zależnych: DT-SPV 12 Sp. z o.o., Capital Park Opole Sp. z o.o., Silverado Investments Sp. z o.o., Vera Investments - Bis Sp. z o.o., Elena Investments Sp. z o.o., CP Invest S.A. ze spółką CP Management Sp. z o.o.

Połączenie spółek nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych oraz podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej tj. CP Management Sp. z o.o. z kwoty 16 234 tys. PLN do kwoty 69 471 tys. PLN poprzez ustanowienie 106 474 nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 PLN (kwota nie w tysiącach) każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez jednostkę dominującą.

5.9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze kwartalne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności

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

5.10. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji i podpisane

przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 28 maja 2018 roku.

Warszawa, dnia 28 maja 2018 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Marcin Jeremicz

Główny Księgowy

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

6. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, zwanymi dalej „MSSF UE”.

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

Sporządzając kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I kwartał 2018 jednostka dominująca sto-

suje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku. W 2018 roku jednostka dominująca przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2018 roku.

6.2. ZASADY PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za

wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych przychodów oraz zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji, kredytów i leasingów wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

6.3. ZASADY KONSOLIDACJI

Jednostki zależne

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

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

Nadwyżkę kosztu przejęcia nad wartością godziwą udziału Grupy w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto ujmuje się jako wartość firmy. Jeżeli koszt przejęcia jest niższy od wartości godziwej aktywów

netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych przychodów.

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

Jednostki współkontrolowane

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

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

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

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

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

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

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

Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2018 rok obejmuje jednostki wymienione w punkcie 5.8 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Metody konsolidacji

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

W przypadku jednostek zależnych od REIA FIZ AN oraz REIA II FIZ AN (wymienionych w punkcie 5.8 powyżej), w których Grupa posiada odpowiednio 18% oraz 15% udziałów w kapitale zakładowym, ustalono w skonsolidowanym kapitale własnym udziały/akcje udziałowców/akcjonariuszy niesprawujących kontroli.

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

Podstawy konsolidacji danych finansowych jednostek zależnych zostały szczegółowo opisane są w punkcie 5.8 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

6.4. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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

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

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

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

- bezpośrednie koszty budowlane, koszty projektowe oraz wszelkie inne koszty poniesione w celu przeprowadzenia procesu budowlanego zgodnie z zamierzeniami Zarządu jednostki,

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

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

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

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

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

Koszty finansowe, w szczególności odsetki od finansowania przeznaczonego na budowę budynku, które dotyczą wyłącznie finansowania poniesionych nakładów na wykończenie powierzchni najmu oraz prowizji za pozyskanie najemców, zwiększają wartość budynku do czasu uzyskania statusu w pełni przystosowanego do użytkowania albo do momentu konwersji kredytu przeznaczonego na

budowę, na kredyt inwestycyjny, w zależności od tego które zdarzenie nastąpi wcześniej.

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

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

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

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

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

1. Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni pieniężnych – stosowana w odniesieniu do nieruchomości, które przynoszą zmienny przychód z najmu, polega na zsumowaniu zdyskontowanych przepływów pieniężnych w przyjętym okresie prognozy oraz wartości rezydualnej nieruchomości,

2. Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej – stosowana w odniesieniu do nieruchomości, które przynoszą stały dochód z najmu, wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji,

3. Podejście porównawcze (metoda porównywania parami lub korygowania ceny średniej) – stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych,

4. Podejście mieszane, metoda pozostałościowa – najczęściej stosowana przy wycenie wartości nieruchomości w trakcie budowy, uwzględniająca jej wartość docelową (oszacowaną w podejściu dochodowym lub porównawczym), pomniejszoną o wielkość nakładów inwestycyjnych pozostających do poniesienia na dany dzień wyceny.

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

Skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej odnoszone są na wynik finansowy roku, w którym dokonano wyceny. Grupa prezentuje te skutki w części operacyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych przychodów.

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

Udziały w spółkach współkontrolowanych

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych są wyceniane zgodnie z MSR 28 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 jako zysk z okazijnego nabycia (jeśli cena zapłacona jest niższa niż nabywane udziały) wartość firmy.

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

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

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

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

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

Na dzień ujęcia składnika wartości niematerialnych Spółka ocenia, czy okres użytkowania jest określony czy nieokreślony, a w przypadku, gdy jest określony ustala

metodę i stawkę amortyzacji. Planowane odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych i prawnych ujmowane są jako koszt amortyzacji i dokonywane są według następujących zasad:

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

W Spółce stosowane są następujące okresy użytkowania składników wartości niematerialnych:

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

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

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

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

W momencie zbycia składników wartości niematerialnych wartość początkowa i dotychczasowe umorzenie są wyksięgowywane, a wynik zbycia jest odnoszony w ciężar skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych przychodów, w pozostałe przychody bądź koszty operacyjne. Wynik na zbyciu wartości niematerialnych i prawnych prezentowany jest per saldo jako zysk albo strata.

Inne aktywa finansowe (instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne)

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

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

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Aktywa finansowe są klasyfikowane jako inwestycja wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli są przeznaczone do obrotu lub zostały wyznaczone jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy przy początkowym ujęciu. Aktywa finansowe są zaliczane do wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, jeśli Spółka aktywnie zarządza takimi inwestycjami i podejmuje decyzje odnośnie kupna i sprzedaży na podstawie ich wartości godziwej. Koszty transakcyjne związane z inwestycją są ujmowane w zysku lub stracie bieżącego okresu w momencie poniesienia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wycenia się według wartości godziwej, a zmiany tej wartości ujmują się w zysku lub stracie bie-

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

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

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

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

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się obligacje.

Pożyczki i należności

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

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

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

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

Wśród przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących wartości pożyczek można wymienić:

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

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

Odpis aktualizujący ujmowany jest w kosztach finansowych w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych przychodów w okresie, w którym dokonano wyceny należności do wartości godziwej.

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

Po początkowym ujęciu aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są wyceniane w wartości godziwej, a skutki zmiany wartości godziwej, inne niż odpisy z tytułu utraty wartości oraz różnice kursowe dotyczące instrumentów dłużnych dostępnych do sprzedaży, są ujmowane w innych całkowitych dochodach i prezentowane w kapitale własnym jako kapitał z wyceny do wartości godziwej. Na dzień wyłączenia inwestycji z ksiąg rachunkowych, skumulowaną wartość zysków lub strat ujętych w kapitale własnym przenosi się do zysku lub straty bieżącego okresu.

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów zaliczane są środki pieniężne w kasie, w banku, środki pieniężne w

drodze, a także lokaty bankowe i inne papiery wartościowe oraz odsetki od aktywów finansowych, które są płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia.

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

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

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

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

Należności handlowe

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

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

Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

- dla należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – odpis do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym;
- dla należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeśli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – odpis w pełnej wysokości należności;

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

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

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

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

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

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

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

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

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

- czy istnieją wystarczające dodatnie różnice przejściowe, na które utworzono rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, lub
- czy osiągnięcie dochodu na poziomie pozwalającym na potrącenie ujemnych różnic przejściowych oraz odliczenie strat i ulg podatkowych jest prawdopo-

dobne (przy czym osiągnięcie wystarczającego dochodu uznaje się za prawdopodobne, gdy wynika to z planów finansowych na lata następne).

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

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

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

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

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ze sobą kompensowane wówczas, gdy Grupa posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku oraz Grupa zakłada jednoczesną realizację aktywów i rezerw na podatek dochodowy z tego samego tytułu. Kompensacie podlega

podatek odroczony od przychodów i kosztów z tytułu wycen nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych oraz innych należności i zobowiązań.

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów

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

- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową;

- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową;

- opłata wstępna przy zawieraniu umów leasingu – rozliczana metodą liniową przez okres trwania umowy;

- koszty generalnych remontów – rozliczane metodą liniową przez okres od 1 roku do 3 lat w zależności od decyzji Zarządu Spółki;

- podatek od nieruchomości, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów – rozliczane metodą liniową;

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

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

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

Nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego wszystkie pozycje rozliczeń międzyokresowych czynnych są weryfikowane pod kątem ich zasadności. Wszystkie

pozycje aktywów, których nie można jednoznacznie przypisać do przychodów, które mają zostać osiągnięte w przyszłych okresach sprawozdawczych powinny być odniesione na wynik bieżący

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują:

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują:

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

Kapitały

Kapitały własne wyceniane są w wartości nominalnej.

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

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

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

Płatności w formie akcji – Program motywacyjny

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

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

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

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

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

Spółka koryguje istotne błędy lat poprzednich retrospektywnie i przekształca dane retrospektywnie, o ile jest to wykonalne w praktyce. Korekta istotnego błędu lat poprzednich jest odnoszona w kwocie netto, tzn. po uwzględnieniu wpływu błędu na zobowiązania podatkowe (zarówno o charakterze bieżącym, jak i wynikające z tytułu odroczonego podatku dochodowego).

Zyski osiągnięte w latach poprzednich, również takie które wcześniej zostały przeznaczone na kapitał zapasowy i 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 Grupę na dzień ich powstania. Wszystkie pozostałe zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, który jest dniem, w którym Grupa staje się stroną umowy zobowiązującej do wydania instrumentu finansowego.

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

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

Pochodne instrumenty finansowe

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

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

Rezerwy

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

gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

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

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

Przykładami rezerw są rezerwy tworzone na:

1. Restrukturyzację i likwidację – podstawą tworzenia rezerwy są nakłady, które jednocześnie w sposób 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 zerwanych umów lub niezrealizowanych umów; rezerwa na restrukturyzację nie obejmuje kosztów związanych z przyszłą działalnością, np. kosztów marketingu, szkolenia pozostającej załogi, koszty zmian przyporządkowania służbowego pozostających pracowników, wprowadzenia nowych systemów i sieci dystrybucji itp. Utworzone rezerwy na restrukturyzację zwiększają pozostałe koszty operacyjne;
2. Udzielone gwarancje i poręczenia – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy jest analiza przebiegu wywiązywania się podmiotu, któremu udzielono gwarancji lub poręczenia ze zobowiązań objętych gwarancją lub poręczeniem, w przypadku złej kondycji podmiotu, któremu udzielono gwarancji lub poręczenia wysokość rezerwy będzie zależała od przewidywanej przez Spółkę możliwości spłaty zobowiązania przez ten podmiot; sam fakt udzielenia gwarancji i poręczenia nie jest podstawą utworzenia rezerwy, konieczne jest

- wtedy natomiast ujawnienie zobowiązania warunkowego;
- Skutki toczącego się postępowania sądowego – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązków 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;
 - Przewidywane straty z podpisanych umów.

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

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

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

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

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

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

Przychody z działalności operacyjnej

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

Do przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza:

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

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

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

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

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

Koszty działalności operacyjnej

Do kosztów działalności operacyjnej Grupa zalicza:

- koszty funkcjonowania nieruchomości** biurowych i handlowych oraz koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami, tj. przede wszystkim następujące pozycje: koszty mediów i pozostałe materiały; sprzętowanie i ochrona; koszty zarządzania nieruchomościami i obsługi technicznej; opłaty na rzecz wspólnot i spółdzielni; podatki od nieruchomości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów; koszty ubezpieczenia, a także koszty wynagrodzeń pracowników obsługujących nieruchomości z wyłączeniem kosztów zrefakturowanych na najemców;
- koszty funkcjonowania spółek celowych**, które obejmują koszty wynagrodzeń, oraz koszty administracyjne związane z funkcjonowaniem spółek celowych jako podmiotów gospodarczych, jak również inne koszty operacyjne nie dotyczące nieruchomości;
- koszty ogólnego zarządu** obejmujące koszty wynagrodzeń, oraz koszty administracyjne spółki dominującej Capital Park S.A. oraz podmiotu świadczącego usługi wsparcia operacyjnego dla innych podmiotów z Grupy, tj. CP Management Sp. z o.o. takie

jak: koszty konsultantów, wydatki biurowe, koszty prawne, prowizje, amortyzację rzeczowych aktywów trwałych, jak również koszty innych spółek Grupy nieposiadających nieruchomości;

- koszty remontów i napraw nieruchomości;
- koszty sprzedaży;
- koszty wyceny programu motywacyjnego dla uprawnionych osób;

Pozostałe pozycje w skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych przychodów prezentowane w działalności operacyjnej:

- **Zyski/straty z wyceny nieruchomości** inwestycyjnych oraz odpisy aktualizujące wartość zapasów obejmujące przede wszystkim zyski i straty z tytułu aktualizacji wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, które odzwierciedlają zmiany wartości godziwych tych nieruchomości w danym okresie;
- **Udział w zyskach/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności** obejmuje część zysków albo strat jakie w danym roku obrotowych uzyskały/po-niosły jednostki wyceniane metodą praw własności
- **Ustalanie zysku operacyjnego netto z działalności podstawowej**

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

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

Wyniki Grupy zależą w dużym stopniu od zmian cen na rynkach nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki: wysokość czynszów, obciążenie nieruchomości, zmiany stóp kapitalizacji, zmiany stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

Przychody i koszty finansowe

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

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

Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty w momencie ich poniesienia, z wyjątkiem kosztów, które są związane z wytworzeniem (budową) lub nabyciem składnika aktywów. W takim przypadku koszty finansowania zewnętrznego są aktywowane, pod wa-

runkiem, że istnieje prawdopodobieństwo, że w przyszłości przyniosą one korzyści ekonomiczne. Grupa aktywuje koszty finansowania zewnętrznego w wartości inwestycji w nieruchomości lub zapasów – w zależności od rodzaju nieruchomości.

Podatki dochodowe – podatek bieżący

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

Wypłata dywidend

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

Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

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

Grupa prezentuje przepływy pieniężne w podziale na:

- **działalność operacyjną** – która przedstawia wpływy i wydatki z podstawowej działalności Grupy oraz wszelkie inne przepływy gotówkowe nie uwzględnione w żadnej z niżej wymienionych rodzajów działalności,
- **działalność inwestycyjną** – która przedstawia wpływy i wydatki z tytułu nabycia i sprzedaży inwestycji długo i krótkoterminowych innych niż środki pieniężne, jak również wpływy i wydatki związane z działalnością w segmencie mieszkaniowym,
- **działalność finansową** - która przedstawia zmiany wysokości i struktury wniesionego kapitału własnego oraz zadłużenia Grupy.

Działalność operacyjna

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

- wpływy ze sprzedaży usług i refakturowania kosztów na najemców,
- zapłacone dostawy dóbr i usług,
- zapłacone i otrzymane podatki, w tym podatek dochodowy,

- zapłacone świadczenia pracownicze,
- inne wpływy i wydatki związane z podstawową działalnością Grupy.

Działalność inwestycyjna

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

- wpływy i wypływy związane z przejęciem lub sprzedażą jednostek zależnych lub ich części,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty w jednostce zależnej, która została przejęta lub sprzedana,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, w tym również zaliczki,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji w nieruchomości, w tym również zaliczki,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji mieszkaniowych, w tym również zaliczki,

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

- wpływy z lokowania środków pieniężnych,

- wpływy odsetek od udzielonych pożyczek.

Działalność finansowa

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

- wpływy z tytułu emisji akcji lub innych instrumentów finansowych,
- środki pieniężne zapłacone akcjonariuszom z tytułu ich udziału w zysku i kapitale własnym,
- wpływy i wydatki z tytułu zaciągniętych i spłaconych kredytów, pożyczek, wyemitowanych obligacji i innych papierów wartościowych,
- wypływy z tytułu zapłaconych rat leasingowych.

6.5. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W I KWARTALE 2018 ROKU

Połączenie spółek zależnych oraz podwyższenie kapitału zakładowego CP Management Sp. z o.o.

W dniu 31 stycznia 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników spółki CP Management Sp. z o.o. z dnia 22 grudnia 2017 r. nastąpiło połączenie spółek zależnych: DT-SPV 12 Sp. z o.o., Capital Park Opole Sp. z o.o., Silverado Investments Sp. z o.o., Vera Investments - Bis Sp. z o.o., Elena Investments Sp. z o.o., CP Invest S.A. ze spółką CP Management Sp. z o.o.

Połączenie spółek nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych oraz podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej tj. CP Management

Sp. z o.o. z kwoty 16 234 tys. PLN do kwoty 69 471 tys. PLN poprzez ustanowienie 106 474 nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 PLN (kwota nie w tysiącach) każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez jednostkę dominującą.

Podwyższenie kapitału akcyjnego

Dnia 28 lutego 2018 r. Krajowy Rejestr Sądowy dokonał rejestracji nowych 111 359 akcji serii D, tym samym nastąpiło podwyższenie kapitału akcyjnego Capital Park S.A. z kwoty 106 483 550 do 106 594 909 PLN.

6.6. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

W I kwartale 2018 r. nie zanotowano występowania takich czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze,

które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

6.7. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Działalność Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

6.8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

19 marca 2018 r. Grupa wykupiła obligacje serii E za kwotę 11 115 tys. PLN.

6.9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

Emitent (jednostka dominująca) nie wypłaciła, ani nie zadeklarowała dywidendy w I kwartale 2018 r.

W I kwartale 2018 r. REIA FIZ AN, pośrednio kontrolowany przez Grupę wypłacił inwestorom dywidendę w wysokości 1 500 tys. PLN.

W I kwartale 2018 r., REIA II FIZ AN, pośrednio kontrolowany przez Grupę wypłacił inwestorom dywidendę w wysokości 1 455 tys. PLN.

6.10. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH NA DANY ROK

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

6.11. SPRAWY SĄDOWE

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

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

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

W ocenie Zarządu obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie wskazuje na istnienie zagrożeń w za-

rzędzaniu zasobami finansowymi. Na dzień raportowy nie odnotowano zdarzeń negatywnie wpływających na dalszą działalność Grupy.

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

Zmiany kursu EUR/PLN

Zmiany wartości euro w odniesieniu do złotego mają istotny wpływ na zysk/stratę z aktualizacji wartości nieruchomości i na wyniki finansowe Grupy.

7. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa wyodrębnia 3 zaprezentowane poniżej segmenty sprawozdawcze. Zarząd podjął decyzję o zmianie prezentacji segmentów począwszy od prezentacji danych za 2017 rok. Zdaniem Zarządu nowa prezentacja Segmentów lepiej oddaje podział portfela Grupy.

Obecnie działalność Grupy podzielona jest na: (i) Segment Inwestycji ukończonych, to znaczy takich, które są funkcjonującymi nieruchomościami i przynoszą stabilny

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

Segment inwestycji ukończonych

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

Segment inwestycji w budowie

Spółka	Inwestycja
ArtN Sp. z o. o.	ArtN, Żelazna, Warszawa
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Neptun House, Gdańsk
CP Retail SPV 2 Sp. z o.o.	Crowne, Warszawa

Segment pozostałych inwestycji

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

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 3 miesiące 2018 roku

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe inwestycje	Inne	RAZEM
Wartość nieruchomości	1 750 341	444 278	30 983	-	2 225 602
Zobowiązania oprocentowane	1 023 853	49 305	-	225 548	1 298 706
Przychody z tytułu najmu	34 737	-	290	-	35 027
Koszty dotyczące nieruchomości	(9 352)	-	(68)	-	(9 420)
Wynik operacyjny netto	25 385	-	224	-	25 607
Pozostałe przychody	-	-	-	-	-
Pozostałe koszty	(2 226)	(407)	(35)	(969)	(3 637)
Wynik operacyjny	23 159	(407)	189	(969)	21 970
Przychody/koszty finansowe	(17 058)	(294)	(7)	(2 624)	(19 983)
Wynik działalności operacyjnej	6 101	(701)	182	(3 593)	1 987
Aktualizacja wartości nieruchomości	14 016	7 412	31	-	21 459
Wynik przed opodatkowaniem	20 117	6 711	213	(3 593)	23 446

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 2017 rok

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe inwestycje	Inne	RAZEM
Wartość nieruchomości	1 727 904	415 470	31 023	-	2 174 397
Zobowiązania oprocentowane	1 029 675	39 627	-	238 583	1 307 885
Przychody z tytułu najmu	124 829	929	-	-	125 758
Koszty dotyczące nieruchomości	(30 596)	(1 410)	(683)	-	(32 689)
Wynik operacyjny netto	94 233	(481)	(683)	-	93 069
Pozostałe przychody	-	-	221	10 204	10 425
Pozostałe koszty	(13 366)	(553)	(387)	(9 438)	(23 744)
Wynik operacyjny	80 867	(1 034)	(849)	766	79 750
Przychody/koszty finansowe	27 595	4 151	(7)	(22 919)	8 820
Wynik działalności operacyjnej	108 462	3 117	(856)	(22 153)	88 570
Aktualizacja wartości nieruchomości	(82 983)	(1 250)	(490)	-	(84 723)
Wynik przed opodatkowaniem	25 479	1 867	(1 346)	(22 153)	3 847

Nota 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Zarząd ściśle monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy. Nieruchomości inwestycyjne są wrażliwe na wiele elementów w

tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w EURO. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości.

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 31.03.2018	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Inwestycje ukończone	54	79%	1 750 341	1 727 904	1 653 716
<i>w tym w strukturach FIZ</i>	47	14%	320 806	317 939	321 573
Inwestycje w budowie	3	20%	444 278	415 470	315 958
Pozostałe inwestycje	4	1%	30 983	31 023	32 046
Razem	61	100%	2 225 602	2 174 397	2 001 720

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	2 174 397	2 084 314	2 084 314
Zwiększenia stanu, z tytułu:	51 275	174 305	16 765
nabycie nieruchomości	-	25 560	-
objęcie kontroli nad Oberhausen Sp. z o.o.	-	62 003	-
aktywowanie późniejszych nakładów ¹	29 816	86 742	16 765
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	21 459	-	-
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	(70)	(84 222)	(99 359)
zbycie nieruchomości	(70)	(1 000)	-
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	-	(83 222)	(99 359)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	2 225 602	2 174 397	2 001 720
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	528 835	521 326	474 364

¹ Na aktywowane nakłady składają się w głównej mierze: koszty budowlane, koszty architektów, usługi doradcze, koszty finansowania (odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, prowizje, różnice kursowe od odsetek), koszty prawne, wszelkie koszty poniesione w związku z obecnymi lub przyszłymi przychodami które spółki zamierzają osiągnąć (koszty pozyskania najemców, koszty dostosowania powierzchni wynajmowanej do wymagań najemców, które można przypisać do konkretnych umów najmu zawartych na czas określony) i koszty usług pomocniczych, jakimi podmiot z Grupy: CP Management Sp. z o.o. obciąża spółki celowe za zarządzanie projektami deweloperskimi.

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

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd Grupy przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 marca 2018 r., na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień 31 marca 2017 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Wynika to z faktu

że nie stwierdzono bieżących transakcji o podobnych warunkach, a do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęto liczne założenia, które w istotny sposób wpłynęły na ustalenie wartości godziwej.

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

Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna

W metodzie tej stosuje się dwie techniki: dyskontowania strumieni pieniężnych oraz kapitalizacji prostej. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości o zakończonym procesie inwestycyjnym (z zastrzeżeniem planowanych jeszcze do poniesienia nakładów na wykończenie fit-out) i przeznaczeniu komercyjnym. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej

nieruchomości w przyjętym okresie prognozy która na potrzeby tej wyceny wynosi 10 lat powiększonych o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości, skorygowanych o planowane do poniesienia nakłady inwestycyjne w szczególności nakłady na wykończenie (fit-out). Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji.

Podejście mieszane, metoda pozostałościowa

Najczęściej stosowana przy wycenie wartości nieruchomości w trakcie budowy uwzględniająca jej wartość docelową (oszacowaną w podejściu dochodowym lub porównawczym) pomniejszoną o wielkość nakładów inwestycyjnych pozostających do poniesienia na dany

dzień wyceny. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości z rozpoczętym lecz niezakończonym procesem inwestycyjnym tj.: obiekty o przeznaczeniu komercyjnym biurowym oraz mieszanym komercyjno-biurowym.

Podejście porównawcze (metoda porównywania parami lub korygowania ceny średniej)

Stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych. Do wyceny tych nieruchomości analizuje się nieruchomości o podobnych atrybutach, które są przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku znane są cechy nieruchomości, od których uzależniana jest cena zakupu warunki przeprowadzonych transakcji.

Ze względu na małą liczbę oraz dużą rozbieżność cenową transakcji nieruchomościami porównawczymi przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami. W ten sposób Grupa wycenia głównie nieruchomości niezabudowane lub zabudowane o nieokreślonym przeznaczeniu, na których nie dokonywano nakładów inwestycyjnych oraz lokale mieszkalne przeznaczone do odsprzedaży.

Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Patron Wilanów	27 316	26 923	26 345
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Oberhausen	-	-	8 224
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	16 320	15 752	9 332
Razem	43 636	42 675	43 901

Grupa prezentuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową tych wspólnych przedsięwzięć składają się wartość udziałów w tych jednostkach jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.

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

Dnia 27 kwietnia 2017 r. CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, jednostka zależna od Capital Park S.A., nabyła 47% udziałów w kapitale zakładowym Oberhausen Sp. z o.o. W związku z tą transakcją Grupa Capital Park stała się jedynym udziałowcem Oberhausen Sp. z o.o.

Dnia 7 maja 2018 r. SO SPV 50 otrzymało negatywną decyzję Naczelnika Świętokrzyskiego Urzędu Celno-Skarbowego w siedzibą w Kielcach dotyczącą transakcji przeprowadzonej przez SO SPV 50 z partnerem biznesowym w 2015 r. Decyzja nie obliuguje Spółki do płatności zobowiązania podatkowego. Kolejnym krokiem jest złożenie odwołania do Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie. Na dzień raportowy Zarząd SO SPV 50 zdecydował o nie

tworzeniu rezerwy. Całkowita ekspozycja na wyniki Grupy wynosi na dzień raportowy 5 221 tys. PLN. Zarząd SO SPV 50 stale monitoruje sytuację.

Nota 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	2 420	2 649	3 542
Razem	2 420	2 649	3 542

W pozycji pozostałych aktywów długoterminowych Grupa prezentuje instrument finansowy (CAP) związany z nowym kredytem w Bank of China zawartym w 2016 r.

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

Nota 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Rzeczowe aktywa trwałe	649	682	766
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	621	492	249
Wartości niematerialne	508	543	626
Należności długoterminowe	527	526	526
Razem	2 305	2 243	2 167

Na rzeczowe aktywa trwałe będące w posiadaniu Grupy składają się przede wszystkim inwestycje w obcych środkach trwałych w siedzibie Grupy. W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała rzeczowe aktywa trwałe w grupach: budynki i budowle, maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe. Grupa nie tworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych. Wszystkie rzeczowe aktywa trwałe są własnością spółek

z Grupy i nie występują ograniczenia w dysponowaniu rzeczowymi aktywami trwałymi.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała wartości niematerialne w grupach: oprogramowanie komputerowe czyli system służący do obsługi księgowości i zarządzania nieruchomościami.

Grupa nie stworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości niematerialnych.

Nota 6. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Należności publiczno-prawne	8 717	8 244	4 018
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 547	6 214	7 436
Pozostałe należności	159	103	308
Zapłacone zaliczki na poczet nieruchomości	-	-	5 600
Razem	21 423	14 561	17 362

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

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują podatki od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowania gruntu, jak również nakłady na przyszłe projekty Grupy.

Nota 7. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Należności handlowe brutto	25 059	23 333	17 844
Odpisy aktualizujące	(12 266)	(11 389)	(5 762)
Należności handlowe netto	12 793	11 944	12 082

Nota 8. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Udzielone pożyczki krótkoterminowe*	6 556	6 499	6 326
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	918	-
Razem	6 556	7 417	6 326

* pożyczki udzielone na nabycie nieruchomości w Krynicy

Pożyczka udzielona na nabycie nieruchomości w Krynicy nie jest zabezpieczona. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6% w skali roku.

W pozycji pozostałych krótkoterminowych aktywów finansowych Grupa prezentowała na 31 grudnia 2017 r. część krótkoterminową instrumentu finansowego (forward) związanego z kredytem w BOŚ Bank zawartym w 2016 r.

Nota 9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Bank Pekao SA	72 145	82 836	41 272
PKO BP S.A.	198	199	20 283
Bank of China	10 180	10 030	9 164
Raiffeisen Bank Polska S.A.	6 472	6 028	6 695
BOŚ Bank	4 543	4 455	5 810
Getin Bank	1 752	12 379	1 697
BNP Paribas Bank	17 335	18 849	-
Alior Bank S.A.	2 496	6 776	452
mBank S.A.	42	-	-
Środki pieniężne jednostek zagranicznych oraz kasa	9 865	14 763	30 302
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	125 028	156 315	115 675
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	19 824	37 011	60 218
Inne środki pieniężne:	19 824	37 011	60 218
Razem	144 852	193 326	175 893

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na dzień 31 marca 2018 r. wynosiły one 45 050 tys. PLN (odpowiednio na dzień 31 grudnia 2017 r. 61 501 tys. PLN). Środki te są ulokowane na rachunkach technicz-

nych banku z tytułu uruchomionych lecz jeszcze niewydatkowanych środków z kredytu jak również na rachunkach zablokowanych na zabezpieczenie spłaty kredytów jakie posiadają spółki z Grupy.

Nota 10. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień 31 marca 2018 r. jak również na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skonsolidowanego 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	1 850 802	1,0	1 850 802	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	106 594 909		106 594 909		

Dnia 28 lutego 2018 r. Krajowy Rejestr Sądowy dokonał rejestracji nowych 111 359 akcji serii D, tym samym nastąpiło podwyższenie kapitału akcyjnego Capital Park S.A. z kwoty 106 483 550 do 106 594 909 PLN.

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat Spółki na dzień 31 marca 2018 r. jak również na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 924 836	72,17%	76 924 836	70,33%
Jan Motz	2 894 372	2,72%	5 659 612	5,18%
Marcin Juszczak	871 472	0,82%	871 472	0,80%
Pozostali	25 904 229	24,29%	25 904 229	23,69%
Razem	106 594 909	100,00%	109 360 149	100,00%

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Kapitał wynikający ze zmian z strukturze Grupy	(3 687)	(3 687)	4 215
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla Zarządu	10 602	10 039	9 419
Razem	6 915	6 352	13 634

Kapitał przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli

ZMIANA STANU KAPITAŁU PRZYPADAJĄCEGO NA UDZIAŁOWCÓW NIE SPRAWUJĄCYCH KONTROLI	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Na początek okresu	114 918	71 745	71 745
Nabycie/zbycie certyfikatów	355	56 616	31 688
Dywidendy wypłacone inwestorom	(2 504)	(5 666)	(2 178)
Udział w wyniku jednostek zależnych	1 114	(7 777)	(6 632)
Nabycie własnych certyfikatów	(1 197)	-	-
Na koniec okresu	112 686	114 918	94 623

Nota 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

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

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Kredyty bankowe	1 094 096	1 093 568	1 014 687
Pochodne instrumenty finansowe (IRS, forward)*	4 501	4 483	6 823
Razem	1 098 597	1 098 051	1 021 510
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	1 021 261	1 014 807	958 200
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	77 336	83 244	63 310

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

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Zobowiązania poniżej roku	77 337	83 244	63 310
Płatne od 1 roku do 3 lat	191 357	203 613	129 721
Płatne od 3 do 5 lat	780 579	772 725	260 618
Płatne powyżej 5 lat	49 324	38 469	567 861
Razem	1 098 597	1 098 051	1 021 510

Na dzień 31 marca 2018 roku zobowiązania wymagalne w ciągu roku zawierają:

- krótkoterminową część kredytów długoterminowych w kwocie 77 080 tys. PLN,

- krótkoterminową część wycen instrumentów finansowych na dzień bilansowy w kwocie 256 tys. PLN.

NAJISTOTNIEJSZE KREDYTY BANKOWE

Grupa współpracuje z większością banków działających w Polsce. Większość kredytów zaciągniętych przez spółki z Grupy to kredyty inwestycyjne lub budowlane. W umowach kredytowych spółki z Grupy zobowiązują się do utrzymania wybranych wskaźników finansowych na określonych poziomach. Najważniejsze z nich to: wskaźnik wartości kredytu do warto-

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

Umowa kredytu Getin Noble Bank

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

oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada dnia 20 grudnia 2018 r. Na dzień 31 marca 2018 r. saldo zadłużenia kredytu wyniosło 5 000 tys. EUR.

Umowa kredytu Bank of China

W dniu 22 września 2016 r. Dakota Investments Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bank of China (Luxembourg) SA Oddział w Polsce w kwocie 124 430 tys. EUR w celu refinansowania kredytu udzielonego spółce przez Bank Polska Kasa Opieki SA, które nastąpiło w dniu 3 października 2016 r.

banku. Termin spłaty kredytu przypada na 22 września 2022 r. Na dzień 31 marca 2018 r. saldo zadłużenia wyniosło 120 697 tys. EUR.

Kredyt udzielony przez Bank of China jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża

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

ograniczenie stopy procentowej na poziomie nie niższym niż 0,0%.

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

W dniu 30 czerwca 2017 r. Hazel Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park SA, podpisał umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 62 500 tys. EUR z konsorcjum banków BGŻ BNP Paribas SA i ING Bank Śląski (zaangażowanie każdego z banków wynosi po 50% udzielonej kwoty kredytu). Kredyt został zawarty w celu zrefinansowania kredytu inwestycyjnego udzielonego przez PKO BP SA. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej równej EURIBOR 3M

+ marża. Termin spłaty kredytu przypada na 30 czerwca 2022 roku. Kredyt został uruchomiony w dniu 13 lipca 2017 r.

Na dzień 31 marca 2018 r. saldo zadłużenia wyniosło 60 977 tys. EUR.

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

Umowa kredytowa z Hypo Noe Gruppe Bank AG

W dniu 30 kwietnia 2015 r. jednostki zależne od REIA FIZ AN, tj. CP Property („SPV1”) Sp. z o.o., CP Property („SPV2”) Sp. z o.o., CP Property („SPV3”) Sp. z o.o., CP Property („SPV4”) Sp. z o.o., CP Property Sp. z o.o. („SPV5”) Sp.k., CP Property („SPV6”) Sp. z o.o., zawarły z HYPO NOE Gruppe Bank AG z siedzibą w Austrii umowę kredytową, na podstawie której Bank udzielił kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 26 150 tys. EUR w celu refinansowania zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego zawartych przez wymienione jednostki z Raiffeisen-Leasing Polska S.A. Oprocentowanie kredytu udzielonego przez HYPO NOE Gruppe Bank AG zostało ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 3M plus marża

Banku. Okres trwania umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat. Na dzień 31 marca 2018 r. saldo zadłużenia wyniosło 24 055 tys. EUR.

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

W świetle MSSF 10, ze względu na sprawowaną pośrednio kontrolę przez Capital Park S.A. Grupa prezentuje w całości zobowiązanie z tytułu tego kredytu pomimo posiadania jedynie 18% certyfikatów inwestycyjnych REIA FIZ AN. Grupa nie jest gwarantem spłaty tego zobowiązania.

Umowa kredytowa z Hypo Noe Gruppe Bank AG

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

o wskaźnik EURIBOR 6M plus marża Banku. Okres trwania umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat. Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,5%, który zabezpiecza 100% salda kredytu.

Na dzień 31 marca 2018 r. saldo zadłużenia wyniosło 20 270 tys. EUR.

W świetle MSSF 10, ze względu na sprawowaną pośrednio kontrolę przez Capital Park S.A. Grupa prezentuje w całości zobowiązanie z tytułu tego kredytu pomimo posiadania jedynie 15% certyfikatów inwestycyjnych REIA II FIZ AN. Grupa nie jest gwarantem spłaty tego zobowiązania.

Umowa kredytowa z Bankiem Ochrony Środowiska

W dniu 16 marca 2015 r. spółka Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. podpisała z bankiem Bank Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu nieodnawialnego (budowlanego) na kwotę 49 650 tys. PLN oraz umowę kredytu odnawialnego (na VAT) na kwotę 1 430 tys. PLN z przeznaczeniem na realizację inwestycji Neptun House w Gdańsku. Zgodnie z umową, kredyt nie-

odnawialny ma zostać spłacony do 30 listopada 2031 r. natomiast kredyt odnawialny do 31 marca 2017 r. Oprocentowanie kredytów zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M + marża Banku.

W dniu 5 września 2016 r. został podpisany aneks nr 1 do umowy kredytu nieodnawialnego, zgodnie z którym okres dostępności kredytu został wydłużony do 31 marca 2018 r., a ostateczny termin spłaty kredytu do dnia 31 marca 2033 r.

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

Umowa kredytu Alior Bank SA

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

Umowa kredytu Alior Bank SA

W dniu 1 kwietnia 2015 r. Oberhausen Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park SA, podpisała z Alior Bank SA umowę kredytową, zgodnie z którą spółka otrzymała 5 linii kredytowych związanych z zakupem nieruchomości położonej w Gdańsku przy al. Rzeczpospolitej oraz z przeznaczeniem na finansowanie budowy Galeria Zaspas. Obiekt został ukończony w drugim kwartale 2016 r., kredyt budowlany został skonwertowany na

Umowa kredytu Alior Bank SA

W dniu 13 września 2017 r. Alferno Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park SA, podpisała z Alior Bank SA umowy kredytowe – kredyt inwestycyjny oraz kredyt VAT z przeznaczeniem na sfinansowanie zakupu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Belgradzkiej. Kredyt inwestycyjny został udzielony w kwocie 4 800 tys. EUR z przeznaczeniem na zapłatę ceny netto, sfinansowanie wydatków na wykończenie powierzchni dla najemców oraz obsługę kosztów odsetkowych obu kredytów w okresie karencji (do dnia 29 września 2018 r.). Kredyt VAT w kwocie 5 520 tys. PLN został udzielony w celu pokrycia kwoty VAT od ceny zakupuwanej nieruchomości a także w celu refinansowania zapłaconego

Umowa kredytu Pekao SA

W dniu 14 listopada 2017 r. ArtN Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Bankiem Pekao SA umowę kredytową, na mocy której kredytobiorca pozyskał kredyt bu-

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

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

Na dzień 31 marca 2018 r. saldo zadłużenia kredytu budowlanego wyniosło 48 082 tys. PLN, natomiast saldo zadłużenia kredytu VAT wyniosło 2 288 tys. PLN.

W dniu 31 marca 2015 r. kredyt został skonwertowany na kredyt inwestycyjny w kwocie 6 961 tys. EUR. Oprocentowanie kredytu wynosi EURIBOR 3M + marża.

Na dzień 31 marca 2018 r. saldo zadłużenia kredytu wyniosło 6 253 tys. EUR.

kredyt inwestycyjny a bieżąca obsługa raty kapitałowo-odsetkowej rozpoczęła się 30 września 2016 r. Na dzień 31 marca 2018 r. spółka posiada jedynie kredyt inwestycyjny (1 linia kredytowa), którego saldo wynosiło 9 203 tys. EUR. Oprocentowanie kredytu wynosi EURIBOR 3M+marża. Spółka zawarła także umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,03% , który zabezpiecza 75% salda kredytu. Termin zapadalności kredytu przypada na 7 lipca 2021 r.

przez spółkę podatku VAT związanego z zaliczką na poczet ceny sprzedaży. Kredyt inwestycyjny oprocentowany jest w oparciu o stopę EURIBOR 1M+marża, kredyt VAT oprocentowany jest w oparciu o stopę WIBOR 1M+marża.

Na dzień 31 marca 2018 r. saldo kredytu inwestycyjnego wyniosło 4 189 tys. EUR, dostępne środki w kwocie 611 tys. EUR mogą zostać wykorzystane do dnia 28 września 2018 r. Saldo kredytu VAT na 31 marca 2018 wyniosło 800 tys. PLN. Termin zapadalności kredytu inwestycyjnego przypada na 31 sierpnia 2022 r., kredytu VAT 30 listopada 2018 r.

dowlany w wysokości 159 300 tys. EUR oraz kredyt VAT w wysokości 35 000 tys. PLN w celu realizacji inwestycji budowlanej ArtN zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej . Na dzień bilansowy kredyt nie został wypłacony.

Nazwa banku	31.03.2018*	31.12.2017*	31.03.2017*	Kwota kredytu wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Bank of China	502 169	500 096	513 775	124 430	EUR	3M EUR	2022
BGŻ BNP Paribas S.A.	252 696	251 597	-	62 500	EUR	3M EURIBOR + marża	2022
Hypo Noe Gruppe Bank AG (REIA FIZ AN)	100 549	100 669	104 161	26 150	EUR	3M EURIBOR + marża	2020
Hypo Noe Gruppe Bank AG (REIA II FIZ AN)	85 279	83 840	87 779	20 838	EUR	6M EURIBOR + marża	2021
BOŚ Bank	49 305	39 627	12 850	49 650	PLN	3M WIBOR + marża	2033
Alior Bank S.A.	38 517	38 421	27 322	9 656	EUR	3M EURIBOR + marża	2021
Getin Noble Bank S.A.	20 938	31 188	31 344	10 000	EUR	3M EURIBOR + marża	2018
Alior Bank S.A.	26 326	26 261	-	6 961	PLN	3M EURIBOR + marża	2022
Alior Bank S.A.	18 317	21 869	-	4 800	EUR	1M EURIBOR + marża	2022
PKO BP S.A.	-	-	237 456	57 131	EUR	1M EURIBOR + marża	splącany
Razem	1 094 096	1 093 568	1 014 687				

* kwoty w zamortyzowanym koszcie

** kwoty w walucie z umowy

Wartość nominalna zadłużenia z tytułu kredytów bez uwzględnienia odsetek naliczonych oraz wyceny w zamortyzowanym koszcie wyniosła na dzień raportowy 1 106 008 tys. PLN.

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

W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

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

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

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach, których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. Łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień 31 marca 2018 roku wyniosła 233 293 tys. PLN oraz 597 011 tys. EUR.

Nota 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Grupa wycenia obligacje wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z IFRS 9), co oznacza że wartość zobowiązania

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

Obligacje notowane na rynku Catalyst	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii B	-	-	35 679	35 679	PLN	6M WIBOR + 5,5%	splacone
Obligacje serii C	-	-	19 890	19 890	PLN	6M WIBOR + 5,3%	splacone
Obligacje serii D	-	-	52 357	52 357	PLN	3M WIBOR + 4,3%	splacone
Obligacje serii E	-	11 095	11 033	11 033	PLN	3M WIBOR + 4,3%	splacone
Obligacje serii F	33 005	32 872	32 630	32 630	PLN	3M WIBOR + 4,3%	czerwiec 2018
Obligacje serii G	1 874	1 868	1 865	1 884	PLN	3M WIBOR + 4,3%	sierpień 2018
Obligacje serii H,I	14 846	14 934	14 868	15 000	PLN	3M WIBOR + 4,8%	kwiecień 2019
Obligacje serii J	8 239	8 152	8 312	2 000	EUR	Stałe 3,75%	marzec 2020
Obligacje serii K,L	88 467	87 534	-	21 375	EUR	Stałe 4,1%	kwiecień 2020
Obligacje serii M	62 468	52 370	-	15 125	EUR	Stałe 4,1%	grudzień 2020
Odsetki naliczone	2 658	1 009	1 263	-	-	-	2018
Razem	204 611	209 834	177 897				
Obligacje długoterminowe	168 875	156 231	54 749				
Obligacje krótkoterminowe	35 736	53 603	123 148				

* kwoty w zamortyzowanym koszcie

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji bez uwzględnienia wyceny w zamortyzowanym koszcie oraz naliczonych odsetek wyniosła 206 205 tys. PLN.

Nota 13. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	5 109	3 349	1 782
Kaucje od najemców	11 208	11 283	9 139
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	4 699	2 956	3 543
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	3 875	3 933	2 585
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	300	300	41
Pozostałe zobowiązania	576	659	572
Razem	25 767	22 480	17 662
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	11 913	11 357	48
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	13 854	11 123	17 614

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.03.2018	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2017
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	25 014	5 560	-	(101)	19 555
Niezapłacone odsetki od zobowiązań finansowych	952	35	-	-	917
Ujemne różnice kursowe z wyceny	-	-	(844)	-	844
Pozostałe	1 865	1 291	-	-	574
Razem	27 831	6 886	(844)	(101)	21 890

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.03.2018	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2017
Niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	11 013	11 013	(17 509)	-	17 509
Przeszacowanie inwestycji w nieruchomości	-	-	(1 391)	-	1 391
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	2 517	-	(3 321)	-	5 838
Pozostałe	10 516	10 516	-	-	-
Razem	24 046	21 529	(22 221)	-	24 738

Podatek odroczony od aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych

Grupa nie rozpoznaje aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową nieruchomości, w przypadku których Grupa nie planuje sprzedaży. Gdyby Grupa zdecydowała o sprzedaży nieruchomości albo zorganizowanej części przedsiębiorstwa, oznaczałoby to konieczność ujęcia rezerwy na podatek odroczony do wysokości 108 988 tys. PLN, co z kolei wpłynęłoby na obniżenie wartości aktywów netto Grupy na

dzień 31 marca 2018 o taką samą kwotę (na koniec 2017 kwota ta wynosiła 104 953 tys. PLN). Grupa na bieżąco monitoruje estymacje przyszłych wyników podatkowych spółek zależnych, rozpoznając aktywem na podatek odroczony od strat podatkowych w wysokości w jakiej zostaną one w przyszłości wykorzystane. W konsekwencji, we wskazanych powyżej przypadkach, Grupa nie widzi konieczności ujmowania rezerwy z tytułu podatku odroczonego od różnicy pomiędzy wartością podatkową a godziwą tych nieruchomości.

Nota 14. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Wobec jednostek pozostałych	8 424	16 647	14 391
Wobec jednostek powiązanych	-	-	-
Razem	8 424	16 647	14 391

Nota 15. PRZYCHODY Z WYNAJMU

Przychody z najmu obejmują przychody uzyskiwane z wynajmu oraz opłaty eksploatacyjne i bezpośrednie refaktury kosztów eksploatacyjnych. Grupa prezentuje przychody z wynajmu w podziale na segmenty operacyjne.

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

PRZYCHODY Z WYNAJMU	2018 udział	3 miesiące 2018	3 miesiące 2017
Inwestycje ukończone	99%	34 737	29 316
w tym w strukturach FIZ	21%	7 454	6 219
Inwestycje w budowie	-	-	-
Pozostałe inwestycje	1%	290	296
Razem	100%	35 027	29 612

Wzrost przychodów z tytułu czynszów wynika głównie ze wzrostu poziomu powierzchni wynajętej w dwóch głównych projektach Grupy: Eurocentrum Office Complex oraz Royal Wilanów.

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

Nota 16. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	3 miesiące 2018	3 miesiące 2017
Odsetki od lokat i depozytów	95	199
Odsetki od udzielonych pożyczek	561	622
Razem	656	821

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	3 miesiące 2018	3 miesiące 2017
Odsetki od kredytów	(7 296)	(7 479)
Odsetki od obligacji	(2 515)	(2 724)
Pozostałe odsetki	(16)	(44)
Razem	(9 827)	(10 247)

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	3 miesiące 2018	3 miesiące 2017
Nadwyżki różnic kursowych	(9 444)	46 552
Wycena instrumentów pochodnych	61	3 485
Pozostałe	(1 429)	(727)
Razem	(10 812)	49 310

Grupa wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu zgodnie z IFRS 9. Wynik tej wyceny odnoszony jest na wynik finansowy jako korekta kosztów odsetek od kredytów.

Nadwyżka ujemnych różnic kursowych wynika z wyceny zobowiązań walutowych głównie kredytów i zobowiązań z tytułu obligacji walutowych.

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

Korekta z tytułu wyceny zobowiązań finansowych metodą zamortyzowanego kosztu za I kwartał 2018 wyniosła 309 tys. PLN.

Nota 17. UDZIELONE PORĘCZENIA

poręczyciel	korzystający	Rodzaj zabezpieczenia	zapadalność
Capital Park SA	Alferno Investments Sp. z o.o.	poręczenie spłaty kredytu inwestycyjnego I VAT do 200% kwoty kredytów	Poręczenie obowiązuje do momentu przeprowadzenia przez spółkę przez 6 kolejnych miesięcy czynszów od najemców w minimalnej kwocie 190 tys. PLN miesięcznie. Pierwszy miesiąc do spełnienia warunku to wrzesień 2018 r.

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 zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2019 r. oraz spełnienia łącznie następujących warunków:

- braku naruszenia kowenantów (dług netto/EBITDA oraz wskaźnik płynności bieżącej),
- osiągnięcie zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytu Inwestycyjnego wskaźnika WOD większego niż 1.1;

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

CP Retail BV spółka zależna od Capital Park SA zobowiązała się wobec banku Erste Group Bank AG banku finansującego przebudowę ETC Swarzędz (SO SPV50 Sp. z o.o.) do finansowego wsparcia projektu w przypadku przekroczenia kosztów budowy stwierdzonych przez bankowego inspektora nadzoru do maksymalnej kwoty 10% budżetu inwestycji. Umowa obowiązuje do dnia dostarczenia przez bankowego inspektora nadzoru raportu stwierdzającego zakończenie budowy wraz z potwierdzeniem braku przekroczenia budżetu budowy.

Nota 18. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

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

W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

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

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

Ujawnienia znajdują się w nocie 11.

Nota 19. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadającego na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

WYLICZENIE STRATY (ZYSKU) NA JEDNĄ AKCJĘ – ZAŁOŻENIA	3 miesiące 2018	3 miesiące 2017
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	28 091	(45 867)
Zysk/strata na działalności zaniechanej	-	-
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	28 091	(45 867)
Efekt rozwodnienia	-	-
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	28 091	(45 867)
LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI		
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	106 523	106 323
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	962	606
opcje na akcje	1 147	716
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	107 485	106 324
Strata (zysk) netto na jedną akcję (w PLN)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,26	(0,43)
Rozwodniony za okres obrotowy	0,26	(0,43)

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

Rozwodnienie zysku oraz średniej liczby akcji w okresie jest nieistotne i nie powoduje istotnej zmiany wskaźnika EPS na dzień raportowy.

Nota 20. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej. Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako:

- stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych,
- stosunek zobowiązań netto do sumy aktywów.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	1 298 706	1 303 402	1 199 407
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(144 852)	(193 326)	(175 893)
Zadłużenie netto	1 153 854	1 110 076	1 023 514
Aktywa razem	2 487 418	2 471 102	2 270 272
Zadłużenie netto do aktywów razem	46%	45%	45%

Nota 21. PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU

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

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

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego:

- W ramach Programu Motywacyjnego Spółka może wyemitować nie więcej niż 7 218 738 imiennych warrantów subskrypcyjnych uprawniających łącznie do

- objęcia 7 218 738 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki po cenie emisyjnej wynoszącej 1,00 PLN.
- Warranty subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne.
- Ilość warrantów przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału zależy od następujących kryteriów ekonomicznych: wzrost wartości aktywów netto oraz wzrost ceny akcji, co zapewnia zrównanie interesów kadry zarządzającej oraz akcjonariuszy Capital Park S.A.
- Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osobom Uprawnionym zostały przydzielone w ramach serii A-J.
- Warranty subskrypcyjne serii A-G zostały objęte wyłącznie przez Pierwotne Osoby Uprawnione, warianty serii H-J zostały objęte przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione, natomiast warianty subskrypcyjne kolejnych serii K-M mogą być obejmowane przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione.
- Daty przydziału warrantów serii A-J zaprezentowane zostały w tabeli poniżej, natomiast daty przydziału kolejnych serii K-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-E zaprezentowane zostały w tabeli poniżej. Możliwość wykonania praw z warrantów serii F-G wygaśnie dnia 31 grudnia 2019 r. natomiast warrantów serii H-M wygaśnie 30 czerwca 2021 r.
- Pan Michał Koślacz pomimo nie pełnienia funkcji Członka Zarządu, zachował prawo do objęcia w przyszłości akcji serii D w wykonaniu praw z warrantów serii F-G.
- Zgodnie z uchwałą NWZA z dnia 21 marca 2017 r. zostały wyemitowane w dniach 17 maja 2017 r. oraz 15 maja 2017 r. Warranty serii F oraz Warranty serii G na rzecz Pani Kingi Nowakowskiej, z datą wydania przypadającą dla Warrantów serii F w dniu 31 maja 2016 r. dla Warrantów serii G w dniu 29 września 2016 r.

WARRANTY PRZYDZIELONE I ZREALIZOWANE

Seria	Data przydziału warrantów	Data wykonania prawa z warrantów	Jan Motz	Jerzy Kowalski	Marcin Juszczyk	Michał Koślacz	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	28.12.2017 ¹	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
I	21.11.2017	-	37 056	-	24 704	-	24 704	37 055
J	19.04.2018 ² 12.05.2018 ³	-	37 056	-	24 704	-	24 704	37 055

¹ 4 stycznia 2018 – Marcin Juszczyk, 12 stycznia 2018 – Jan Motz, 5 lutego 2018 – Michał Koślacz

² Pierwotne Osoby Uprawnione; ³ Wtórne Osoby Uprawnione

Szczegółowe informacje na temat akcji Spółki posiadanych przez Członków Zarządu w znajdują się w nocie 10 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 31 marca 2018 r. założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 3 053 751 warrantów.

Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 14 136 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień 31 marca 2018 r. wyniosło 10 603 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono różnicę pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień 31 marca 2018 r. a 31 grudnia 2017 r. co przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	3 miesiące 2018	3 miesiące 2017
Koszty/korekta kosztów z tytułu wyceny programu	563	145
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	214	-
Razem	777	145

Nota 22. ROZLICZENIA PODATKOWE

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

organami państwowymi i przedsiębiorstwami powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów.

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

Nota 23. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Po dacie bilansu nie wystąpiły istotne zdarzenia wpływające na sytuację majątkową i finansową Grupy.

SKRÓCONE KWARTALNE
JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
SPÓŁKI CAPITAL PARK S.A.
ZA I KWARTAŁ 2018

8. SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych	593 768	593 768	618 308
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	27 203	26 923	26 615
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym	380 877	355 151	286 849
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28 746	27 810	27 295
Pozostałe aktywa finansowe	6 937	6 830	12 588
Pozostałe aktywa trwałe	-	-	6
	1 037 531	1 010 482	971 661
Aktywa obrotowe			
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym	172 324	172 325	212 087
Należności handlowe i pozostałe należności	3 504	3 016	9 314
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	83	17	119
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	66 900	107 270	84 078
	242 811	282 628	305 598
AKTYWA RAZEM	1 280 342	1 293 110	1 277 259
PASYWA	31.03.2018	31.12.2017	31.03.2017
Kapitały własne			
Kapitał zakładowy	106 595	106 484	106 372
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	858 320	858 320	858 320
Kapitał zapasowy pozostały	5 796	5 795	14 740
Kapitał rezerwowany z emisji akcji oczekujących na rejestrację	-	45	-
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	10 602	10 040	9 420
Niepodzielony wynik finansowy	(25 840)	(3 461)	(12 405)
Wynik finansowy bieżącego okresu	9 834	(22 379)	1 846
	965 307	954 844	978 293
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	6 392	6 059	8 879
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	168 875	165 716	54 749
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	-	-	19 976
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 963	20 759	24 052
	190 230	192 534	107 656
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	59 599	59 303	55 792
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	42 682	53 603	123 148
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	20 938	31 188	11 368
Zobowiązania handlowe	97	261	322
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	1 489	1 377	680
	124 805	145 732	191 310
PASYWA RAZEM	1 280 342	1 293 110	1 277 259

9. SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	3 miesiące 2018	3 miesiące 2017
Przychody ze sprzedaży	53	95
Przychody z tytułu odsetek	8 932	8 217
Koszty z tytułu odsetek	(3 609)	(33 928)
Koszty osobowe	(188)	(141)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(492)	(740)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	(777)	(145)
Udział w stracie/zysku jednostek współkontrolowanych	(107)	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 812	3 358
Pozostałe przychody finansowe	1 866	688
Pozostałe koszty finansowe	(2 576)	(354)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 102	3 692
Podatek dochodowy	6 732	(1 846)
Zysk (strata) netto	9 834	1 846
Suma dochodów całkowitych	9 834	1 846
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,09	0,02
Rozwodniony za okres obrotowy	0,09	0,02

10. SKRÓCONE KWARTALNE 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 rezerwowo z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2018	106 484	858 320	5 796	10 040	45	(3 461)	(22 379)	954 844
Emisja akcji	111	-	-	-	(45)	-	-	66
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	563	-	-	-	563
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	(22 379)	22 379	-
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	9 834	9 834
Kapitał własny na dzień 31.03.2018	106 595	858 320	5 796	10 603	-	(25 840)	9 834	965 307
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	-	-	-	146	-	-	-	146
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	8 410	(8 410)	1 846
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	1 846	-
Kapitał własny na dzień 31.03.2017	106 372	858 320	14 740	9 420	-	(12 405)	1 846	978 293

11. SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	3 miesiące 2018	3 miesiące 2017
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	3 102	3 692
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 316	(775)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(4 763)	(4 101)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	107	(291)
Zmiana stanu należności	(488)	(654)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(164)	(139)
Wycena programu akcji pracowniczych	563	145
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(174)	(17)
Zmiana stanu rezerw	112	(644)
Amortyzacja	-	6
Korekty razem	(3 491)	(6 470)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(389)	(2 778)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Odsetki otrzymane	3 580	167
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(20 600)	(2 737)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(17 020)	(2 570)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy z emisji akcji	66	-
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	-	(150)
Splata pożyczek od podmiotów powiązanych	(270)	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	8,297
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(11 114)	-
Splata kredytów	(10 427)	-
Odsetki zapłacone	(1 216)	(4 889)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(22 961)	3 258
D. Przepływy pieniężne netto razem	(40 370)	(2 090)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(40 370)	(2 090)
F. Środki pieniężne na początek okresu	107 270	86 168
G. Środki pieniężne na koniec okresu	66 900	84 078

Warszawa dnia 28 maja 2018 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Marcin Jeremicz

Główny Księgowy

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

Marcin Juszczak

Członek Zarządu

