



SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ
CAPITAL PARK
ZA I PÓŁROCZE 2016

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	30.06.2016		31.12.2015		30.06.2015	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	2 232 936	504 561	2 152 521	505 109	1 903 362	453 787
Nieruchomości inwestycyjne	2 033 777	459 559	1 934 579	453 967	1 706 977	406 966
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	114 643	25 905	113 607	26 659	93 167	22 212
Kapitał własny	1 043 765	235 852	1 032 204	242 216	934 967	222 908
Zobowiązania długoterminowe	1 041 376	235 313	1 019 360	239 202	884 070	210 774
Zobowiązania krótkoterminowe	147 795	33 396	100 956	23 690	84 325	20 104

	6 miesięcy 2016		12 miesięcy 2015		6 miesięcy 2015	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Przychody operacyjne	50 715	11 577	72 114	17 232	36 131	8 740
Aktualizacja wartości Nieruchomości	50 254	11 472	58 754	14 040	(48 112)	(11 638)
Zysk brutto	8 571	1 957	56 206	13 431	(34 921)	(8 447)
Zysk netto	8 299	1 895	56 220	13 434	(39 033)	(9 442)
Przepływy z działalności operacyjnej	35 764	8 164	31 268	7 472	2 371	574
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(59 753)	(13 641)	(292 167)	(69 817)	(150 376)	(36 375)
Przepływy z działalności finansowej	25 025	5 713	204 920	48 968	71 586	17 316

SPIS TREŚCI

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE.....	2
1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	4
2. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	6
4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	8
6. INFORMACJE OGÓLNE	12
7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	19
<i>Nota 1. SEGMENTY OPERACYJNE</i>	<i>41</i>
<i>Nota 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE</i>	<i>43</i>
<i>Nota 3. DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</i>	<i>45</i>
<i>Nota 4. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE</i>	<i>46</i>
<i>Nota 5. ZAPASY</i>	<i>47</i>
<i>Nota 6. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE</i>	<i>47</i>
<i>Nota 7. NALEŻNOŚCI HANDLOWE</i>	<i>47</i>
<i>Nota 8. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</i>	<i>48</i>
<i>Nota 9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</i>	<i>49</i>
<i>Nota 10. KAPITAŁY WŁASNE</i>	<i>49</i>
<i>Nota 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</i>	<i>51</i>
<i>Nota 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI</i>	<i>55</i>
<i>Nota 13. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY</i>	<i>42</i>
<i>Nota 14. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE</i>	<i>42</i>
<i>Nota 15. PRZYCHODY Z WYNAJMU</i>	<i>42</i>
<i>Nota 16. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM</i>	<i>42</i>
<i>Nota 17. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH</i>	<i>43</i>
<i>Nota 18. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE</i>	<i>44</i>
<i>Nota 19. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY</i>	<i>45</i>
<i>Nota 20. UDZIELONE PORĘCZENIA</i>	<i>46</i>
<i>Nota 21. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY</i>	<i>46</i>
<i>Nota 22. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ</i>	<i>46</i>
<i>Nota 23. INSTRUMENTY FINANSOWE</i>	<i>47</i>
<i>Nota 24. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM</i>	<i>48</i>
<i>Nota 25. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM</i>	<i>51</i>
<i>Nota 26. PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU</i>	<i>52</i>
<i>Nota 27. ROZLICZENIA PODATKOWE</i>	<i>53</i>
<i>Nota 28. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU</i>	<i>53</i>

1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	2	2 033 777	1 934 579	1 706 977
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	18 010	14 111	17 979
Pozostałe aktywa finansowe	3	30 901	30 709	15 134
Pozostałe aktywa trwałe	4	2 414	2 403	1 251
		2 085 102	1 981 802	1 741 341
Aktywa obrotowe				
Zapasy	5	196	12 937	18 771
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	6	12 898	17 529	23 817
Należności handlowe	7	13 944	9 523	5 086
Pozostałe aktywa finansowe	8	6 153	17 123	21 180
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	114 643	113 607	93 167
		147 834	170 719	162 021
AKTYWA RAZEM		2 232 936	2 152 521	1 903 362
PASYWA	Nota	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	10	105 348	105 348	105 348
Kapitał zapasowy		859 426	858 320	858 320
Pozostałe kapitały rezerwowe	10	16 394	15 149	13 912
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego		854	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		1 911	(2 134)	(5 112)
Niepodzielony wynik finansowy		(17 064)	(61 014)	(61 014)
Wynik finansowy bieżącego okresu		5 915	43 952	(42 292)
Udziały niekontrolujące	10	70 981	72 583	65 805
		1 043 765	1 032 204	934 967
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	11	898 256	862 764	714 135
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	125 076	142 828	149 936
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	7 796	7 384	5 292
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	10 248	6 384	14 707
		1 041 376	1 019 360	884 070
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	11	86 400	50 674	23 242
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	42 539	9 286	11 062
Zobowiązania handlowe	14	7 720	14 033	9 922
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	11 136	26 964	40 099
		147 795	100 957	84 325
PASYWA RAZEM		2 232 936	2 152 521	1 903 362

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

	Nota	6 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	6 miesięcy 2015
Przychody z wynajmu podstawowego	15	53 982	72 373	33 188
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	16	(11 780)	(16 736)	(7 977)
Zysk operacyjny netto		42 202	55 637	25 211
Przychody z tytułu usług zarządzania		685	907	446
Strata ze sprzedaży nieruchomości		(4 080)	(2 043)	0
Pozostałe przychody		128	877	689
Koszty funkcjonowania spółek celowych	16	(2 223)	(6 187)	(3 097)
Koszty ogólnego zarządu	16	(4 429)	(8 312)	(3 257)
Koszty remontów i napraw nieruchomości	16	(20)	(682)	(322)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	16	(1 857)	(3 656)	(1 469)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	17	50 254	58 754	(48 112)
Odpisy aktualizujące		(1 187)	0	0
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		(1 143)	9 086	2 055
Zyski ze sprzedaży jednostek zależnych		764	0	0
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		79 094	104 381	(27 856)
Przychody z tytułu odsetek	18	1 162	2 648	1 389
Koszty odsetek	18	(26 272)	(37 379)	(17 617)
Straty z wyceny zobowiązań finansowych	18	(45 413)	(13 444)	9 163
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		8 571	56 206	(34 921)
Podatek dochodowy	19	(272)	14	(4 112)
Zysk/Strata netto		8 299	56 220	(39 033)
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		4 043	(2 531)	(5 509)
Suma dochodów całkowitych		12 342	53 689	(44 542)
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		5 915	43 952	(42 292)
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców nie sprawujących kontroli		2 384	12 268	3 259
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)				
Podstawowy za okres obrotowy		0,06	0,42	(0,40)
Rozwodniony za okres obrotowy		0,06	0,41	(0,40)

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej

3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały rezerwowe	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2016	105 348	858 320	0	15 149	(2 134)	(61 014)	43 952	72 583	1 032 204
Emisja akcji/objęcie udziałów	0	0	854	0	0	0	0	0	854
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	1 245	0	0	0	0	1 245
Zmiany w strukturze Grupy	0	0	0	1 106	0	0	0	(1 755)	(649)
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	43 952	(43 952)	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	(2 231)	(2 231)
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	4 043	0	5 915	2 384	12 342
Kapitał własny na dzień 30.06.2016	105 348	858 320	854	17 500	1 908	(17 064)	5 915	70 981	1 043 765
Kapitał własny na dzień 01.01.2015	104 744	858 320	0	12 568	397	454	(61 468)	64 776	979 791
Emisja akcji/objęcie udziałów	604	0	0	0	0	0	0	0	604
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	2 581	0	0	0	0	2 581
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	(61 468)	61 468	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	(4 461)	(4 461)
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	(2 531)	0	43 952	12 268	53 689
Kapitał własny na dzień 31.12.2015	105 348	858 320	0	15 149	(2 134)	(61 014)	43 952	72 583	1 032 204

4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	6 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	6 miesięcy 2015
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	8 571	56 206	(34 921)
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	71 598	(1 696)	(13 507)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 628	35 951	8 085
Strata (zysk) z działalności inwestycyjnej	(27 376)	(71 773)	(40 214)
Zmiana stanu należności handlowych	(3 222)	(5 484)	(661)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(3 283)	19 163	10 156
Wycena programu akcji pracowniczych	1 245	3 531	(1 344)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	2 125	(3 175)	(3 956)
Zmiana stanu rezerw	(14 869)	(8 216)	(2 844)
Odpisy aktualizacyjne	1 187	6 815	5 487
Amortyzacja	85	345	170
Inne korekty	(2)	(3)	3
Korekty razem	29 117	(24 541)	(44 491)
Gotówka z działalności operacyjnej	37 688	31 665	9 570
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(116)	(398)	(226)
Zmiana stanu podatku VAT z działalności inwestycyjnej	(1 808)	0	(6 973)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	35 764	31 268	2 371
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Odsetki od depozytów	121	921	603
Zbycie inwestycji w nieruchomości i zapasów	9 353	5 917	1 934
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów i certyfikatów	6 480	0	0
Nabycie inwestycji w nieruchomości	(74 520)	(289 789)	(152 059)
Wydatki na nabycie udziałów	(1 090)	(2 431)	(5)
Udzielone pożyczki	0	(5 424)	(330)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(97)	(1 361)	(519)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(59 753)	(292 167)	(150 376)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy z emisji obligacji	14 980	46 115	44 231
Wpływy z tytułu kredytów	48 822	283 381	123 948
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(2 231)	(4 461)	(2 230)
Odsetki	(26 846)	(40 980)	(22 449)
Wykup obligacji	0	(65 000)	(55 000)
Spłaty kredytów i pożyczek, płatności zobowiązań leasingowych	(9 700)	(14 134)	(16 914)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	25 025	204 920	71 586
D. Przepływy pieniężne netto razem	1 036	(55 979)	(76 419)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	1 036	(55 979)	(76 419)
F. Środki pieniężne na początek okresu	113 607	169 586	169 586
G. Środki pieniężne na koniec okresu	114 643	113 607	93 167

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

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

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2016 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Michał Kościacz
Członek Zarządu

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania fi- nansowego Grupy Kapitałowej

Niniejszym Zarząd CAPITAL PARK S.A. oświadcza, iż podmiot przeprowadzający przegląd sprawozdania finansowych, oraz biegły rewident przeprowadzający przegląd skróconego śródrocznego skonsolidowanego

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

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2016 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

Michał Kościacz

Członek Zarządu

6. INFORMACJE OGÓLNE

6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Nazwa:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	02-797 Warszawa, ul. Klimczaka1
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none"> • działalność holdingowa • realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków • kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek • wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	373001
Numer statystyczny REGON:	142742125

6.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

6.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 czerwca 2016 roku i składa się z:

- Sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 30 czerwca 2016 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 232 936 tys. PLN,
- Sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do dnia 30 czerwca 2016 roku, wykazującego zysk w wysokości 8 299 tys. PLN,
- Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku, wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 10 456 tys. PLN,
- Sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca 2016 roku, wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 1 036 tys. PLN,

- Dodatkowych informacji i objaśnień.

Dane porównawcze skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz za okres od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień 30 czerwca 2015 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku dla sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

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

6.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2015- 30.06.2015
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,4255	4,2615	4,1944
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,3805	4,1848	4,1341

6.5. BIEGLI REWIDENCI

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

6.6. PRAWNICY

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

6.7. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank Polska Kasa Opieki S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Alior Bank S.A., Bank BGŻ BNP Paribas Polska S.A., Pekao Bank Hipoteczny S.A., Getin Noble Bank S.A., mLeasing Sp. z o. o., mBank S.A., Raiffeisen-Leasing Polska S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., Bank Zachodni WBK S.A., BOŚ Bank S.A., The Royal Bank of Scotland PLC, Hypo Noe Gruppe Bank AG.

6.8. AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,97%	76 869 836	71,10%
Jan Motz	2 805 943	2,66%	5 571 183	5,15%
Metlife	10 829 371	10,28%	10 829 371	10,02%
Pozostali	14 842 981	14,09%	14 842 981	13,73%
Razem	105 348 131	100,00%	108 113 371	100,00%

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,97%	76 869 836	71,10%
Jan Motz	2 805 943	2,66%	5 571 183	5,15%
Metlife	10 829 371	10,28%	10 829 371	10,02%
Pozostali	14 842 981	14,09%	14 842 981	13,73%
Razem	105 348 131	100,00%	108 113 371	100,00%

6.9. STRUKTURA GRUPY

a) Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie Spółek, powiązanych bezpośrednio i pośrednio, z jednostką dominującą Capital Park S.A. podlegających konsolidacji na dzień 30 czerwca 2016 r.:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
1	Alferno Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
2	ArtN Sp. z o. o. ¹	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
3	Aspire Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
4	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
5	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska i obsługa nieruchomości	100%
6	Capital Park Raławicka Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
7	Capital Park Opole Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
8	CP Development S. à r. l.	Luksemburg	Działalność holdingowa	100%
9	Real Assets Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna	Warszawa	Działalność holdingowa	100%
10	CP Management Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości; zarządzanie projektami Grupy	100%
11	CP Property Sp. z o. o. ¹⁰	Warszawa	Działalność holdingowa	15%
12	CP Property Sp. z o. o. „SPV1” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
13	CP Property Sp. z o. o. „SPV2” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
14	CP Property Sp. z o. o. „SPV3” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
15	CP Property Sp. z o. o. „SPV4” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
16	CP Property Sp. z o. o. „SPV5” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
17	CP Property Sp. z o. o. „SPV6” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
18	CP Property S.à r.l. ⁹	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
19	CP Property S.C SP ⁹	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
20	CP Property 2 S.C. SP ⁹	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
21	CP Property 3 S.C. SP ⁹	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
22	CP Property 4 S.C. SP ⁹	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
23	CP Retail B. V.	Holandia	Działalność holdingowa	100%
24	CP Retail (“SPV1”) Sp. z o. o. ¹¹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
25	CP Retail (“SPV2”) Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
26	Dakota Investments Sp. z o. o. ¹¹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
27	Diamante Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
28	DT-SPV 12 Sp. z o.o. ⁴	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
29	Elena Investments Sp. z o.o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
30	Emir 30 Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
31	Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina ⁵	Warszawa	Fundacja	100%
32	Hazel Investments Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
33	Marcel Investments Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
34	Marlene Investments Sp. z o.o. ¹²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
35	Nerida Investments Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
36	Oberhausen Sp. z o.o. ¹¹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	53%
37	Orland Investments Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
38	Patron Wilanow S. à r. l. ⁶	Luksemburg	Działalność holdingowa	50%
39	Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ⁷	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	15%
40	Roryd Investments Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
41	Sagitta Investments Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
42	Sander Investments Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
43	Silverado Investments Sp. z o.o. ¹⁰	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
44	Sporty Department Store Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Sprzedaż detaliczna	100%
45	Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. ⁸	Warszawa	Działalność deweloperska	50%
46	RM1 Sp. z o.o. ⁸	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	50%
47	Vera Investments – Bis Sp. z o.o. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
48	Zoe Investments Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%

Objaśnienia:

¹ Spółka zależna od CP Development S. a r. l.

² Spółki zależne od CP Management Sp. z o.o.

³ Spółki zależne od Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych oraz CP Property Sp. z o.o. (komplementariusz, posiada po 1% akcji spółek i 0,1% udziału w zyskach). Spółka posiada pośrednio 15% udziałów w kapitałach tych spółek, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania.

⁴ Spółka zależna od Vera Investments – Bis Sp. z o.o. i CP Management Sp. z o.o.

⁵ Podmiot zależny od ArtN Sp. z o.o.

⁶ Spółka posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółki Patron Wilanow S.à r.l.

⁷ Podmiot zależny od CP Retail B. V. Spółka posiada 15% certyfikatów, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania podmiotem.

⁸ Spółki zależne od Patron Wilanow S. a 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.

⁹ Spółki zależne od Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Grupa posiada pośrednio 15% udziałów w kapitale tej Spółki.

¹⁰ Podmiot zależny od DT-SVPV 12 Sp. z o.o.

¹¹ Podmioty zależne od CP Retail B.V.

¹² Podmiot zależny od Roryd Investments Sp. z o.o.

¹³ Podmiot zależny od CP S.A. i CP Management Sp. z o.o.

Podstawa konsolidacji (metodą pełną) aktywów, zobowiązań oraz wyniku finansowego jednostek wchodzących w skład Grupy REIA FIZ AN, tj. podmiotów zależnych od CP Retail B.V. tj.: CP Property Sp. z o.o.; CP Property Sp. z o.o. „SPV 1” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 2” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 3” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 4” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 5” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 6” SK, CP Property S. C. SP, CP Property S. à r. l. oraz Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych („FZAN”).

W dniu 13 maja 2013 r. Capital Park S.A. zawarła z Open Finance Towarzystwem Funduszy inwestycyjnych S.A. („TFI”) umowę o utworzeniu funduszu inwestycyjnego, którego przedmiotem działalności jest zarządzanie nieruchomościami w celu wypłaty dywidendy inwestorom, którzy nabędą certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN. Na podstawie tej umowy oraz Art. 46 ust. 3 Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych zarządzanie portfelem inwestycyjnym REIA FIZ AN zostało powierzone podmiotowi zależnemu od Capital Park S.A., który dysponuje wykwalifikowaną kadrą, tj. CP Management Sp. z o.o.

Dnia 16 maja 2013 r. CP Management, spółka zależna od Capital Park S.A. zawarła z Open Finance TFI S.A. umowę o zarządzanie REIA FIZ AN, na podstawie której CP Management Sp. z o.o. ma pełną swobodę w zakresie kształtowania polityki inwestycyjnej REIA FIZ AN, a w szczególności może podejmować decyzje inwestycyjne dotyczące aktywów REIA FIZ AN, składać oferty i negocjować warunki umów zakupu i sprzedaży aktywów. Zgodnie z powyżej wymienioną umową wynagrodzenie CP Management Sp. z o.o. jest zależne od wartości aktywów netto zarządzanego portfela inwestycji.

Ponadto CP Management Sp. z o.o. świadczy usługi zarządzania nieruchomościami dla Spółek Celowych stanowiących przedmiot inwestycji REIA FIZ AN tj.: CP Property Sp. z o.o. „SPV 1” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 2” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 3” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 4” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 5” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 6” SK. W szczególności usługi świadczone przez CP Management Sp. z o.o. polegają na administrowaniu nieruchomościami, negocjowaniu umów z najemcami, poszukiwaniu dodatkowych źródeł przychodów, sporządzaniu budżetów inwestycji, rozliczaniu kosztów na najemców, współpracy z instytucjami zewnętrznymi.

Wyżej opisane warunki umów oznaczają, że CP Management Sp. z o.o. jest eksponowana na ryzyka i korzyści wynikające z kształtowania się aktywów netto REIA FIZ AN oraz wyniku generowanego na wynajmie nieruchomości przez spółki celowe.

Zgodnie z MSSF 27 obowiązującym dla sprawozdań zaczynających się od 1 stycznia 2013 roku oraz

MSSF 10, który obowiązuje Spółkę od 1 stycznia 2014 roku, inwestor sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, w przypadku, gdy z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką.

Ze względu na postanowienia powyższych umów o zarządzanie oraz uregulowań MSSF w zakresie kontroli, Grupa Capital Park przyjmuje, że posiada kontrolę nad działalnością tych podmiotów oraz podlega ekspozycji na wyniki tych jednostek. Wyżej wymienione umowy zostały zawarte na okres 3 lat, tj. wygasną w 2016 r. w przypadku wypowiedzenia przez Usługobiorcę. W przeciwnym razie zostaną automatycznie przedłużone na okres kolejnych 5 lat. Grupa zamierza kontynuować swoje zaangażowanie w projekt REIA FIZ AN w kolejnych latach.

W konsekwencji Grupa konsoliduje metodą pełną wynik finansowy, 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 (wycena metodą praw własności), tj. Patron Wilanów S. à r. l., Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o., RM 1 Sp. z o.o. oraz Oberhausen Sp. z o.o.

Zgodnie z Załącznikiem C do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” Grupa ujmuje udziały w kapitale własnym współkontrolowanych jednostek w wartości nabycia skorygowanej o sumę wyników wygenerowanych przez te jednostki od momentu nabycia do dnia bilansowego, które to wyniki przypadają udziałowcom niesprawnym kontroli (wycena metodą praw własności). Wszystkie należności i zobowiązania Grupy z wymienionymi jednostkami są traktowane jako transakcje z jednostkami niepowiązanymi.

b) Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym, tj. od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 r.:

Sprzedż udziałów w spółce Sapia Investments Sp. z o.o.

Dnia 25 kwietnia 2016 r. Capital Park S.A. zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce Sapia Investments Sp. z o.o. Spółka ta była komandytariuszem Sapia Investments Sp. z o.o. sp. komandytowa, która jest właścicielem nieruchomości mieszkaniowej w Warszawie przy ulicy Śmiałej.

Zmiana struktury FIZ AN – dywersyfikacja lokat

W celu dywersyfikacji portfela lokat FIZ AN w marcu 2016 roku utworzono trzy spółki osobowe (Société en Commandite Spécial, w skrócie SCSp) z siedzibą w Luksemburgu, które stały się komandytariuszami Spółek Celowych. Komplementariuszem pozostaje nadal CP Property S.a r.l.

Po zmianie struktura FIZ AN przedstawia się następująco:

· CP Property Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz posiada 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 1 sk; oraz 69,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 5 sk,

· CP Property 2 Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz posiada 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 2 sk oraz 30,00% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 5 sk

· CP Property 3 Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz i posiada 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 3 sk oraz 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 4 sk

· CP Property 4 Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz i posiada 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 6 sk

Nabycie nowej spółki

W dniu 22 kwietnia 2016 r. Capital Park S.A. nabył 100% udziałów w spółce pod firmą Roryd Investments Sp. z o.o. w, której jest jedynym wspólnikiem. Przeznaczeniem spółki jest działalność budowlana i obsługa nieruchomości.

W dniu 27 kwietnia 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Roryd Investments Sp. z o.o. podjęło uchwałę o podwyższeniu dotychczasowego kapitału zakładowego z kwoty 5 000 zł do kwoty 25 734 350 zł. Pokrycie podwyższonego kapitału nastąpiło w formie aportu w postaci udziałów w spółce Malene Investments Sp. z o.o.

6.10. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze skrócone śródroczne 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.

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi

Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 czerwca 2016 roku.

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego, dokonujący przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą Capital Park S.A. uchwałą z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

6.11. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji i podpisane przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 30 sierpnia 2016 roku.

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2016 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Małgorzata Koc

Główna Księgowa

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Michał Kościacz

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE) na dzień 30 czerwca 2016 roku. Zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, MSSF składają się

z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR) i Interpretacji wydanych przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

7.2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według

wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w rachunku zysków i strat oraz zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji, kredytów i leasingów wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

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

7.3. ZASADY KONSOLIDACJI

Jednostki zależne

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

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

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

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

Jednostki współkontrolowane

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

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

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

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

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

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

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

Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 30 czerwca 2016 roku obejmuje jednostki wymienione w punkcie 6.9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Metody konsolidacji

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

W przypadku jednostek zależnych od REIA FIZ AN (wymienionych w punkcie 6.9 powyżej), w których Grupa posiada 15% udziałów w kapitale zakładowym, ustalono w skonsolidowanym kapitale własnym udziały/akcje udziałowców/akcjonariuszy niesprawujących kontroli.

W przypadku spółki Sapia Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa, w której Grupa posiada mniej niż 100% udziałów w kapitale zakładowym, ustalono w skonsolidowanym kapitale własnym udziały posiadane przez udziałowców 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 Oberhausen Sp. z o.o. Grupa wycenia je metodą praw własności, co oznacza, iż ujmuje w wyniku tylko zyski (straty) tych spółek (proporcjonalnie do udziału w wynikach tych spółek).

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

7.4 OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty, budynki albo części tych gruntów lub budynków, których właścicielem, współwłaścicielem, użytkownikiem wieczystym bądź leasingobiorcą 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 Grupy ujmuje się zgodnie z zasadami obowiązującymi dla przeważającej (nie mniej niż 90% powierzchni) części tej nieruchomości, z zachowaniem zasady istotności.

Klasyfikacji 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 początkową prawa do korzystania z nieruchomości będącej przedmiotem leasingu ustala się zgodnie z zasadami ujmowania leasingu finansowego (MSR 17), czyli wg niższej z dwu wartości: wartości godziwej nieruchomości albo wartości bieżącej minimalnych płatności leasingowych.

Wartość nieruchomości inwestycyjnej, której składnikiem jest budynek wytworzony we własnym zakresie

ustala się zgodnie z zasadami MSR 16. Kosztem wytworzenia nieruchomości zbudowanej przez jednostkę jest jej koszt ustalony na dzień zakończenia budowy i przystosowania do użytkowania. Koszty wytworzenia nieruchomości inwestycyjnej obejmują koszty poniesione do dnia oddania do użytku danej nieruchomości inwestycyjnej:

- 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,
- podatki i inne opłaty publicznoprawne (przede wszystkim opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatek od nieruchomości w okresie budowy),
- koszty finansowe dotyczące finansowania zewnętrznego zgodnie z MRS 16, w tym w szczególności odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, w części w jakiej służą finansowaniu nakładów na wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnice kursowe od zobowiązań walutowych dotyczących finansowania nakładów inwestycyjnych, prowizje związane z pozyskaniem finansowania na cele inwestycyjne,
- wszelkie koszty poniesione w związku z obecnymi lub przyszłymi przychodami które zamierza się osiągnąć (koszty pozyskania najemców, koszty dostosowania powierzchni wyjmowanej do wymagań najemców, które można przypisać do konkretnych umów najmu zawartych na czas określony).

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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w którym powstały.

Dla nieruchomości, co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień. W pozostałych przypadkach Zarząd jednostki przyjmuje konserwatywne podejście i jako wartość godziwą wybiera wartość niższą spośród dostępnych szacunków wykorzystując:

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

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

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

Zarówno operaty szacunkowe niezależnych rzeczoznawców jak i wyceny menedżerskie są aktualizowane 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 prze-

pływów 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 wartość godziwej odnoszone są na wynik finansowy roku, w którym dokonano wyceny. Grupa prezentuje te skutki w części operacyjnej Rachunku zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

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

Nieruchomości inwestycyjne oraz przychody i koszty z nimi związane kwalifikowane są do jednego z segmentów działalności: biurowego, wielofunkcyjnego, handlowego oraz pozostałych inwestycji.

Zapasy

Jako zapasy Grupa prezentuje projekty deweloperskie mieszkaniowe.

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia albo możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Koszty wytworzenia obejmują: prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub prawo własności gruntów, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowami, skapitalizowane koszty zawierające koszty planowania i projektu oraz pozostałe koszty dotyczące budowy. Koszty finansowania obejmują głównie odsetki, prowizje oraz różnice kursowe dotyczące obsługi kredytów oraz pożyczek zaciągniętych w celu finansowania projektu deweloperskiego. Kapitalizacji podlegają tylko te koszty finansowania, które odnoszą się do faz inwestycji podlegających aktywnym pracom deweloperskim lub budowlanymi w okresie objętym tymi pracami.

W momencie zawieszenia lub zaprzestania prac deweloperskich lub budowlanych koszty finansowania dotyczące okresu zawieszenia ujmowane są w bieżącym wyniku finansowym.

Koszty wytworzenia nie obejmują w szczególności: kosztów straconych materiałów i wartości straconych prac, kosztów utrzymania i przetrzymywania poniesionych w okresie po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, kosztów administracyjnych i zarządu,

które nie dotyczą przystosowania zapasów oraz kosztów sprzedaży.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Do ustalania wartości rozchodów składników zapasów stosowana jest metoda szczegółowej identyfikacji.

Koszt wytworzenia składnika zapasów ustalany jest w momencie oddania do użytku poprzez podział łącznych kosztów wytworzenia przez poszczególne elementy zapasów przy uwzględnieniu powierzchni mieszkań/domów dla tej samej lokalizacji. Dodatkowo wartość mieszkań/domów pokazowych zwiększa się o poniesione nakłady na wykończenie danego mieszkania/domu.

Po początkowym ujęciu, nie rzadziej niż na dzień bilansowy, jeśli księgową wartość zapasów jest wyższa od ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania dokonuje się odpisów aktualizujących dostosowujących wartość księgową zapasów do ceny sprzedaży netto. Przesłankami dokonania takich odpisów aktualizujących są w szczególności: spadek cen rynkowych mieszkań lub domów albo ich zniszczenie. Spadek cen rynkowych bada się poprzez pozyskane informacje z rynku o zawartych transakcjach, które można uznać za porównywalne oraz poprzez operaty szacunkowe przygotowane przez niezależnych rzeczoznawców, które z reguły wykorzystują metody porównawcze do ustalenia wartości rynkowej, która co do zasady odpowiada możliwej do uzyskania cenie sprzedaży netto.

Ujęte wcześniej w księgach odpisy aktualizujące mogą zostać odwrócone (cofnięte) w całości lub w części o ile zostanie stwierdzone, że przesłanki do ich utworzenia ustały.

Udziały w spółkach współkontrolowanych

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych są ujmowane zgodnie z MSR 27 w cenie nabycia.

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

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

- istotną różnicę pomiędzy wartością tej inwestycji ujawnioną w księgach Spółki jako jednostki dominującej a wartością aktywów netto danej jednostki współkontrolowanej, która przypada Spółce jako jednostce dominującej;

- znacząco niższy zysk albo poniesiona strata, a w szczególności strata znacząco wyższa, albo znacząco niższe przepływy od tych zakładanych w budżecie.

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

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

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

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

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

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

Wartości niematerialne i prawne

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

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

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

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

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

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

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

- amortyzacja naliczana jest metodą liniową w okresach miesięcznych;
- odpisy dokonywane są począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wartość ta jest gotowa do użytkowania, do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów umorzeniowych 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 rachunku zysków i strat, w pozostałe przychody bądź koszty operacyjne. Wynik na zbyciu wartości niematerialnych i prawnych prezentowany jest per saldo jako zysk albo strata.

Rzeczowe aktywa trwałe

Do rzeczowych aktywów trwałych zaliczane są środki trwałe, które są utrzymywane przy dostawach dóbr i świadczeniu usług, oraz w celach administracyjnych oraz którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez czas dłuższy niż jeden rok. Zalicza się do nich w szczególności:

- maszyny, urządzenia i inne rzeczy,
- ulepszenia w obcych środkach trwałych,
- środki trwałe w budowie,
- zaliczki na środki trwałe w budowie.

Początkowo rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Na dzień bilansowy rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o łączne straty z tytułu utraty wartości.

Planowane odpisy amortyzacyjne składników rzeczowych aktywów trwałych 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, w którym składnik rzeczowych aktywów trwałych

jest gotowy do użytkowania, do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów umorzeniowych z ich wartością początkową lub w którym składnik przestaje być wykorzystywany w działalności lub przeznaczono go do sprzedaży zgodnie z MSSF 5;

- dla niskocennych składników środków trwałych, 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 ekonomicznej użyteczności środków trwałych:

1. nakłady na obce środki trwałe – okres ustalany jest w odniesieniu do umowy najmu danego lokalu,
2. sprzęt komputerowy – 3 lata,
3. pozostałe środki trwałe – według okresu ekonomicznej użyteczności.

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

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje weryfikacji składników rzeczowych aktywów trwałych 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.

W momencie zbycia składników rzeczowych aktywów trwałych, wartość początkowa i dotychczasowe umorzenie są wyksięgowywane, a wynik zbycia jest odszony w ciężar rachunku zysków i strat, w pozostałe przychody bądź koszty operacyjne. Wynik na zbyciu środków trwałych prezentowany jest per saldo jako zysk albo strata.

Nie rzadziej niż raz na cztery lata wszystkie składniki środków trwałych podlegają inwentaryzacji metodą spisu z natury.

Wyniki inwentaryzacji porównuje się z wartością środków trwałych, która wynika z ksiąg. Różnice inwentaryzacyjne odnosi się odpowiednio na pozostałe koszty lub przychody operacyjne w okresie w jakim przeprowadzono inwentaryzację.

Leasing

Umowę leasingu, w ramach której zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przysługują Spółce, klasyfikuje się jako leasing finan-

sowy. W Spółce jako leasing finansowy są przede wszystkim klasyfikowane umowy, z których wynika, że:

- leasingobiorca ma możliwość zakupu składnika aktywów za cenę, która – według przewidywań – będzie na tyle niższa od wartości godziwej ustalonej na dzień, gdy prawo zakupu składnika będzie mogło zostać zrealizowane, iż w chwili rozpoczęcia leasingu istnieje wystarczająca pewność, że leasingobiorca skorzysta z tego prawa;
- aktywa będące przedmiotem leasingu mają na tyle specjalistyczny charakter, że tylko leasingobiorca może z nich korzystać bez dokonywania większych modyfikacji (dotyczy to maszyn i urządzeń produkcyjnych).

Przedmiot leasingu finansowego ujmuje się w aktywach z dniem rozpoczęcia leasingu według niższej z dwóch kwot: wartości godziwej przedmiotu leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Leasing finansowy, którego przedmiotem są nieruchomości ujmowany jest w wartościach nieruchomości inwestycyjnych, do których stosuje się zasady wyceny przewidziane dla nieruchomości inwestycyjnych.

Grupa klasyfikuje umowy leasingu finansowego jako nieruchomości inwestycyjne, z uwagi na fakt, że przedmiotem umowy są nieruchomości o takim samym charakterze jak inne posiadane nieruchomości.

Podział podstawowych opłat leasingowych na część kapitałową i odsetkową dokonywany jest za pomocą metody wewnętrznej stopy zwrotu (IRR).

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych będących przedmiotem umowy leasingu finansowego zgodnie z zasadami wyceny przewidzianymi dla nieruchomości inwestycyjnych. Zyski i straty z tytułu utraty wartości ujmowane są w wyniku finansowym w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i pożytków z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny. Opłaty leasingowe uiszczane w ramach leasingu operacyjnego rozliczane są w koszty metodą liniową przez okres leasingu.

Inne aktywa finansowe (instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne)

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

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

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

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

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

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się obligacje.

Pożyczki i należności

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

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

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

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

Wśród przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących wartości pożyczek można wymienić:

- brak zaplanowanych spłat odsetek lub rat pożyczki pomimo upływu uzgodnionego terminu;

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

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

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

W przypadku gdy, w wyniku wyceny należności w kolejnym okresie sprawozdawczym, okaże się ze 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 war-

tości 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 z tytułu dostaw i usług

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 ujmowane są 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 praw-

dopodobna – odpis do wysokości należności niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem;

- dla należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – odpis do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania;
- dla należności przeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne - według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty;
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty;
- ze względu na zasadę ostrożności naliczone odsetki z tytułu zwłoki w regulowaniu należności przez odbiorców są obejmowane odpisem aktualizującym w wysokości 100% kwoty naliczonej od razu w momencie naliczenia i ujęcia w księgach rachunkowych odsetek (odpis ujmowany jest w ciężar kosztów finansowych).

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

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

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

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

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

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach 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 prawdopodobne (przy czym osiągnięcie wystarczającego do-

chodu 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
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).

powinny być odniesione na wynik bieżący.

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 rozłożona na okres, w którym nabędą oni bezwarunkowo prawo do realizacji opcji.

Kwota obciążająca koszty jest korygowana w celu odzwierciedlenia aktualnej liczby przyznaczonych opcji, dla których warunki świadczenia pracy oraz warunki 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 odchyli się o więcej niż 10% i suma bilansowa odchyli się o więcej niż 1%,
- wynik finansowy brutto odchyli się o więcej niż 10% i przychody netto ze sprzedaży odchyliły 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.

W momencie początkowego wyznaczenia pochodnego instrumentu finansowego jako instrumentu zabezpieczającego, każda Spółka z Grupy formalnie dokumentuje powiązanie pomiędzy instrumentem zabezpieczającym, a pozycją zabezpieczaną. Dokumentacja ta obejmuje cel zarządzania ryzykiem oraz strategię ustanawiania zabezpieczenia oraz zabezpieczanego ryzyka, jak również metody, jakie zostaną użyte przez każdą Spółkę z Grupy do oceny efektywności instrumentu zabezpieczającego. Każda Spółka z Grupy ocenia, zarówno w momencie ustanowienia zabezpieczenia, jak i na bieżąco w okresie późniejszym, czy uzasadnione jest oczekiwanie, iż instrumenty zabezpieczające pozostają „wysoce efektywne” w kompensowaniu zmian wartości godziwej lub przepływów pieniężnych poszczególnych pozycji zabezpieczanych od określonego ryzyka, na które zabezpieczenie zostało ustanowione, a także czy rzeczywisty poziom każdego zabezpieczenia mieści się w przedziale 80-125%.

Zabezpieczenia przepływów pieniężnych z przyszłych transakcji stosuje się dla przyszłych, wysoce prawdopo-

dobnych transakcji, obarczonych ryzykiem zmian przepływów pieniężnych, których skutki zostałyby ujęte w zysku lub stracie bieżącego okresu.

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

Rezerwy

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

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

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

Przykładami rezerw są rezerwy tworzone na:

1. restrukturyzację i likwidację – podstawą tworzenia rezerwy są nakłady, które jednocześnie w sposób 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;
3. skutki toczącego się postępowania sądowego – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy może być przebieg postępowania sądowego lub opinie prawników; ustalając kwotę rezerwy, należy wziąć pod uwagę nie tylko kwotę roszczenia określoną w pozwie, ale również koszty postępowania sądowego;
4. przewidywane straty z podpisanych umów.

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

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 dodatków 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, obejmujące też przychody z opłat eksploatacyjnych, 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 ujmują 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 Członków Zarządu;**

- **Zyski/straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych** oraz odpisy aktualizujące wartość zapasów obejmujące przede wszystkim zyski i straty z tytułu aktualizacji wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, które odzwierciedlają zmiany wartości godziwych tych nieruchomości w danym okresie;
- **Udział w zyskach/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności** obejmuje część zysków albo strat jakie w danym roku obrotowych uzyskały/poniosły jednostki wyceniane metodą praw własności, o których mowa w pkt. 6.3 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Ustalanie zysku operacyjnego netto z działalności podstawowej

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

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

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

Przychody i koszty finansowe

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

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

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

Podatki dochodowe – podatek bieżący

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

Wypłata dywidend

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

Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

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

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.

Działalność finansowa

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

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

7.5 ZMIANY MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Sporządzając sprawozdanie finansowe za I półrocze 2016 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2015, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku:

Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych) – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych przypomniano, że metoda amortyzacji powinna odzwierciedlać tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. W zmianie do MSR 16 dodano jednak, iż metoda oparta na przychodach (odpisy amortyzacyjne dokonywane proporcjonalnie do przychodów generowanych przez jednostkę z tytułu działalności, w której wykorzystywane są określone składniki aktywów trwałych) nie jest właściwa. RMSR wskazała, że wpływ na wysokość przychodów ma szereg innych czynników, w tym takich jak np. inflacja, która nie ma absolutnie nic wspólnego ze sposobem konsumowania korzyści ekonomicznych ze składników rzeczowych aktywów trwałych.

W odniesieniu do składników aktywów niematerialnych (czyli w ramach poprawki do MSR 38) uznano jednak, że w pewnych okolicznościach można uznać, iż zastosowanie metody amortyzacji opartej na przychodach będzie właściwe. Sytuacja taka wystąpi, jeżeli jednostka wykaże, że istnieje ścisły związek między przychodami a konsumpcją korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów niematerialnych oraz dany składnik aktywów niematerialnych jest wyrażony jako prawo do uzyskania określonej kwoty przychodów (kiedy jednostka osiągnie określoną kwotę przychodów dany składnik aktywów niematerialnych wygaśnie) – przykład może stanowić prawo do wydobywania złota ze złoża, aż osiągnięty zostanie określony przychód.

Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

Poprawka wprowadza dodatkowe wytyczne dla transakcji nabycia (przejęcia) udziałów we wspólnym działaniu, które stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją MSSF 3.

MSSF 11 wskazuje zatem obecnie, że w takiej sytuacji jednostka powinna, w zakresie wynikającym ze swojego udziału we wspólnym działaniu, zastosować zasady wynikające z MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć (jak również inne MSSF niestojące w sprzeczności z wytycznymi MSSF 11) oraz ujawnić informacje, które są wymagane w odniesieniu do połączeń. W części B standardu przedstawiono bardziej szczegółowe wskazówki dotyczące sposobu ujęcia m.in. wartości firmy, testów na utratę wartości.

Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych : Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Zmiany mają na celu zachęcenie jednostek do zastosowania profesjonalnego osądu w celu określenia, jakie informacje podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym jednostki oraz gdzie i w jakiej kolejności zaprezentować ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

Zmiany do MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe : Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Zmiany dotyczą zastosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Mają na celu przywrócenie tej metody jako dodatkowej opcji rozliczania inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych. Poprawki do MSSF (2012-2014) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana – zmiany w metodach zbycia

Wprowadzenie specjalnych wytycznych dotyczących przypadku reklasyfikacji składnika aktywów (lub grupy aktywów przeznaczonych do zbycia) z przeznaczonych

do sprzedaży na przeznaczone do dystrybucji (lub odwrotnie), lub w przypadku zaniechania ich klasyfikacji jako przeznaczonych do dystrybucji. Tego typu reklasyfikacja nie będzie stanowiła zmiany planu sprzedaży lub dystrybucji, wobec czego dotychczasowe wymogi dotyczącej klasyfikacji, prezentacji i wyceny nie ulegną zmianie. Aktywa, które przestały spełniać kryterium przeznaczonych do dystrybucji (i nie spełniają kryteriów przeznaczonych do sprzedaży) należy traktować tak samo, jak aktywa, które przestały kwalifikować się jako przeznaczone do sprzedaży. Proponuje się, by poprawki miały zastosowanie prospektywne.

MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia – obsługa kontraktów; zastosowanie zmian do MSSF 7 przy kompensacie danych ujawnianych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych

Dodanie wytycznych precyzujących, czy dany kontrakt usługowy stanowi kontynuację zaangażowania w przekazywany składnik aktywów dla celów ujawnienia informacji wymaganych w odniesieniu do przekazywanych składników aktywów. Paragraf 42C(c) MSSF 7 stanowi, że przekazanie umów zgodnie z kontraktem usługowym nie oznacza samo w sobie ciągłości zaangażowania związanej z obowiązkiem ujawniania informacji o ich przekazaniu. W praktyce jednak większość kontraktów usługowych zawiera dodatkowe klauzule, skutkujące utrzymaniem ciągłości zaangażowania w dany składnik aktywów, np. jeżeli kwota i/lub termin wypłaty opłat za usługi zależy od kwoty i/lub terminu otrzymania wpływów pieniężnych. Proponowane poprawki przyczyniłyby się do wyjaśnienia tej kwestii.

Proponowane poprawki do MSSF 7 eliminują wątpliwości dotyczące uwzględniania wymogów ujawniania kompensaty aktywów i zobowiązań finansowych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych. Proponuje się sprecyzowanie, że ujawnienia dotyczące kompensaty nie są wymagane w stosunku do wszystkich okresów śródrocznych.

MSR 19 Świadczenia pracownicze – stopa dyskonta: emisje na rynkach regionalnych

Proponuje się wprowadzenie poprawek do MSR 19 w celu wyjaśnienia, że wysoko oceniane obligacje przedsiębiorstw wykorzystywane do szacowania stopy dyskonta świadczeń po okresie zatrudnienia powinny być emitowane w tej samej walucie, co te zobowiązania. Proponowane poprawki umożliwią ocenę wielkości rynku takich obligacji na poziomie waluty. Propozycje obowiązywałyby retrospektywnie.

MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa – ujawnianie informacji „w innym miejscu śródrocznego raportu finansowego”

Proponuje się wyjaśnienie, czy informacje wymagane w MSR 34 przedstawione są w ramach śródrocznego raportu finansowego, ale poza śródrocznym sprawozdaniem finansowym. Zgodnie z propozycją, informacje takie musiałyby być włączone do sprawozdania śródrocznego przez odniesienie do innej części raportu śródrocznego dostępnego dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe.

W 2016 roku Grupa 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 2016r.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Grupy ani w prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Standardy i interpretacje przyjęte przez RMSR, które nie zostały jeszcze zatwierdzone przez UE do stosowania:

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (z 24 lutego 2015 r.) – obowiązujący z odniesieniem do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018

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

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

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu jeżeli spełnione są następujące dwa warunki: aktywa utrzymywane są w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów w celu uzyskiwania przepływów wynikających z kontraktu; oraz, jego warunki umowne powodują powstanie w określonych momentach przepływów

pieniężnych stanowiących wyłącznie spłatę kapitału oraz odsetek od niespłaconej części kapitału.

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

MSSF 14: Działalność objęta regulacją cen; salda pozycji odroczonej – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Standard ten został opublikowany w ramach większego projektu Działalność o regulowanych cenach, poświęconego porównywalności sprawozdań finansowych jednostek działających w obszarach, w których ceny podlegają regulacji przez określone organy regulacyjne bądź nadzorcze (w zależności od jurysdykcji do takich obszarów należą często dystrybucja energii elektrycznej i ciepła, sprzedaż energii i gazu, usługi telekomunikacyjne itp.).

MSSF 14 nie odnosi się w szerszym zakresie do zasad rachunkowości dla działalności o regulowanych cenach, a jedynie określa zasady wykazywania pozycji stanowiących przychody bądź koszty kwalifikujące do ujęcia ich w wyniku obowiązujących przepisów w zakresie regulacji cen, a które w świetle innych MSSF nie spełniają warunków ujęcia jako składniki aktywów lub zobowiązania.

Zastosowanie MSSF 14 jest dozwolone wtedy, gdy jednostka prowadzi działalność objętą regulacjami cen i w sprawozdaniach finansowych sporządzanych zgodnie z wcześniej stosowanymi zasadami rachunkowości ujmowała kwoty kwalifikujące się do uznania za „saldo pozycji odroczonej”.

Zgodnie z opublikowanym MSSF 14 takie pozycje powinny natomiast podlegać prezentacji w odrębnej pozycji sprawozdania z pozycji finansowej (bilansu) odpowiednio w aktywach oraz w pasywach. Pozycje te nie podlegają podziałowi na obrotowe i trwałe i nie są określane mianem aktywów czy zobowiązań. Dlatego „pozycje odroczone” wykazywane w ramach aktywów są określane jako „saldo debetowe pozycji odroczonej”, natomiast te, które są wykazywane w ramach

pasywów – jako „saldo kredytowe pozycji odroczonej”.

W sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów jednostki powinny wykazywać zmiany netto w „pozycjach odroczonej” odpowiednio w sekcji pozostałych dochodów całkowitych oraz w sekcji zysków lub strat (lub w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat).

Standard ten, jako standard przejściowy, zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej, nie będzie podlegał procesowi przyjęcia

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

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

MSSF 16 Leasing – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 roku

MSSF 16 zastępuje obowiązujące dotychczas rozwiązania w zakresie leasingu obejmujące MSR 17, KIMSF 4, SKI 15 i SKI 27. MSSF wprowadza jeden model ujmowania leasingu u leasingobiorcy wymagający ujęcia aktywa i zobowiązania, chyba że okres leasingu wynosi 12 miesięcy i mniej lub składnik aktywów ma niską wartość. Podejście od strony leasingodawcy pozostaje zasadniczo niezmienione w stosunku do rozwiązań z MSR 17 - nadal wymagana jest klasyfikacja leasingu jako operacyjnego lub finansowego.

Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe, MSSF 12 Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach : Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyjątku od konsolidacji - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku

Zmiany dotyczą jednostek inwestycyjnych: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji. Wprowadzają także wyjaśnienia w odniesieniu do rozliczania jednostek inwestycyjnych.

Zmiany do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe i MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – odroczenie stosowania na czas nieokreślony

Zmiany dotyczą sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz wyjaśniają, że ujęcie zysku lub straty w transakcjach z udziałem jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia zależy od tego, czy sprzedane lub wniesione aktywa stanowią przedsięwzięcie.

Proces wdrożenia tych zmian został odłożony.

Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Rozpoznanie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na niezrealizowane straty- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku

Celem proponowanych zmian jest doprecyzowanie, że niezrealizowane straty na instrumentach dłużnych wycenianych w wartości godziwej, a dla celów podatkowych według ceny nabycia, mogą powodować powstanie ujemnych różnic przejściowych.

Proponowane poprawki będą również stanowić, że wartość bilansowa danego składnika aktywów nie ogranicza szacunków wartości przyszłych dochodów do opodatkowania. Ponadto, w przypadku porównania ujemnych różnic przejściowych do przyszłych dochodów do opodatkowania, przyszłe dochody do opodatkowania nie będą obejmować odliczeń podatkowych wynikających z odwrócenia tych ujemnych różnic przejściowych.

Zmiany do MSR 7 Rachunek przepływów pieniężnych: Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji- obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2017 roku

Zmiana ma na celu podniesienie jakości informacji dotyczących działalności finansowej i płynności jednostki sprawozdawczej przekazywanych użytkownikom sprawozdań finansowych. Wprowadza się wymóg: uzgadniania sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla wszystkich pozycji, generujących przepływy pieniężne, które kwalifikują się jako

działalność finansowa, z wyjątkiem pozycji kapitału własnego; ujawniania informacji dotyczących kwestii ułatwiających analizę płynności jednostki, takich jak ograniczenia stosowane przy podejmowaniu decyzji dotyczących wykorzystania środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Wyjaśnienia dotyczące MSSF 15 Przychody z umów z kontrahentami - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób: dokonać identyfikacji zobowiązania do realizacji świadczeń, ustalić czy w danej umowie jednostka działa jako zleceniodawca lub agent, ustalić sposób rozpoznawania przychodów z tytułu udzielonych licencji (jednorazowo lub rozliczać w czasie) Zmiany te wprowadzają 2 dodatkowe zwolnienia mające na celu obniżenie kosztów i zawichości dla jednostek przy wdrażaniu standardu.

Zmiany dotyczące MSSF 2 Płatności oparte na akcjach - obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku

Zmiany doprecyzowują w jaki sposób ujmować niektóre typy płatności w formie akcji. Zmiany te wprowadzają wymogi dotyczące ujmowania: transakcji płatności w formie akcji rozliczanych w środkach pieniężnych, zawierających warunek osiągnięcia przez jednostkę określonych wyników gospodarczych, transakcji płatności w formie akcji rozliczanych po potrąceniu podatku, zmian transakcji płatności na bazie akcji z rozliczanych w środkach pieniężnych na rozliczane w instrumentach kapitałowych.

Według szacunków Grupy, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę na koniec okresu sprawozdawczego.

7.6 WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

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

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

7.7 ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

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

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

7.8 ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU

Założenie sprawowania kontroli nad REIA FIZ AN pomimo posiadania pakietu mniejszościowego, tj. 15% certyfikatów inwestycyjnych

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

Ujmowanie nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej

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

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

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

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

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

chomości. Wpływ zmian kursów walutowych na wartość nieruchomości został ujęty w Nocie 17.

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 planuje wyjście z inwestycji

poprzez sprzedaż udziałów spółek posiadających nieruchomości. Gdyby wymienione transakcje nie doszły do skutku na warunkach założonych przez Grupę oznaczałoby to konieczność ujęcia podatku odroczonego do wysokości 73 270 tys. PLN, co z kolei wpłynęłoby na obniżenie wartości aktywów netto Grupy na dzień 30 czerwca 2016 o taką samą kwotę (za rok 2015 kwota ta wynosiła 55 158 tys. PLN).

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa wyodrębnia cztery zaprezentowane poniżej segmenty sprawozdawcze, które stanowią strategiczne wyodrębnione organizacyjnie działy.

W ramach każdego segmentu Grupa nabywa nieruchomości pod budowę lub przebudowę obiektów,

przygotowuje projekt, organizuje prace administracyjne oraz finansowanie, prowadzi proces budowlany a jednocześnie poszukuje najemców. Po zakończeniu budowy Grupa zarządza istniejącym budynkiem lub go sprzedaje.

Segment Biurowy - Portfel

Spółka	Inwestycja
Capital Park Raławicka Sp. z o. o.	Raławicka Point
Dakota Investments Sp. z o. o.	Eurocentrum – budynek Alfa
Dakota Investments Sp. z o. o.	Eurocentrum – budynki: Beta, Gamma (Etap I)
Dakota Investments Sp. z o. o.	Eurocentrum – budynek Delta (Etap II)
Sagitta Investments Sp. z o. o.	Topos

Podstawowe dane finansowe dla segmentu biurowego

DANE FINANSOWE	I półrocze 2016		I półrocze 2015	
	w tys. PLN	% całości portfela	w tys. PLN	% całości portfela
Wartość nieruchomości	863 691	42%	718 465	42%
Przychody z tytułu najmu	26 104	48%	18 421	52%
Przeszacowanie wartości nieruchomości	18 475	33%	(19 304)	51%

Segment Handlowy - Portfel

Spółka	Inwestycja
Aspire Investments Sp. z o.o.	Piłsudskiego, Olsztyn
Aspire Investments Sp. z o.o.	KEN, Warszawa
Aspire Investments Sp. z o.o.	Szosa Lubicka, Toruń – Vis à Vis Toruń
Diamante Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis à Vis, Łódź
Marcel Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis à Vis, Radom
Nerida Investments Sp. z o. o.	Capitol, Lidzbark Warmiński,
Zoe Investments Sp. z o. o.	Leszno, Warszawa
Sander Investments Sp. z o. o.	Rubinowy Dom, Bydgoszcz
CP Retail SPV 1 Sp. z o.o.	Warszawa, Pileckiego
Real Estate Income Assets FIZ AN	39 nieruchomości

Podstawowe dane finansowe dla segmentu handlowego

DANE FINANSOWE	I półrocze 2016		I półrocze 2015	
	w tys. PLN	% całości portfela	w tys. PLN	% całości portfela
Wartość nieruchomości	318 417	16%	281 668	17%
Przychody z tytułu najmu	14 526	27%	14 416	41%
Przeszacowanie wartości nieruchomości	9 817	18%	(8 214)	22%

Segment Wielofunkcyjny - Portfel

Spółka	Inwestycja
ArtN Sp. z o. o.	Warszawa Żelazna
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Neptun House
Hazel Investments Sp. z o. o.	Royal Wilanów
Orland Investments Sp. z o. o.	Warszawa, Sobieskiego

Podstawowe dane finansowe dla segmentu wielofunkcyjnego

DANE FINANSOWE	I półrocze 2016		I półrocze 2015	
	w tys. PLN	% całości portfela	w tys. PLN	% całości portfela
Wartość nieruchomości	767 045	38%	617 514	36%
Przychody z tytułu najmu	13 020	24%	2 158	6%
Przeszacowanie wartości nieruchomości	27 559	49%	(9 560)	25%

Segment Pozostałych inwestycji - Portfel

Spółka	Inwestycja
CP Management Sp. z o. o.	Al. Słomińskiego 10, Gdańsk
CP Management Sp. z o. o.	Kościuszki, Tuchola,
CP Management Sp. z o. o.	Pomorzanie, Bydgoszcz
CP Management Sp. z o. o.	Tivoli, Grudziądz
CP Management Sp. z o. o.	kino Świt, Brodnica
Dakota Investments Sp. z o. o.	Eurocentrum – Crown, Warszawa
Emir 30 Sp. z o. o.	Unieście
Marlene Investments Sp. z o. o.	Świętajny, Mazury

Podstawowe dane finansowe dla segmentu pozostałych inwestycji (obejmuje również Zapasy)

DANE FINANSOWE	I półrocze 2016		I półrocze 2015	
	w tys. PLN	% całości portfela	w tys. PLN	% całości portfela
Wartość nieruchomości	84 624	4%	89 330	5%
Przychody z tytułu najmu	332	1%	1	0%
Przeszacowanie wartości nieruchomości	2	0%	(568)	2%

Nota 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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

tów, 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.

Grupa dzieli swój portfel na segmenty działalności, w ramach których wyróżnia cztery podstawowe sektory: (i) biurowy, (ii) wielofunkcyjny, (iii) handlowy i (iv) pozostałych inwestycji.

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na			
		30.06.2016	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Biurowe	5	42%	863 691	822 021	718 465
Wielofunkcyjne	4	38%	767 045	720 947	617 514
Handlowe	48	16%	318 417	306 870	281 668
Pozostałe	8	4%	84 624	84 741	89 330
Razem	65	100%	2 033 777	1 934 579	1 706 977

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 934 579	1 595 986	1 595 986
Zwiększenia stanu, z tytułu:	107 696	340 710	148 637
nabycie nieruchomości	0	8 090	0
aktywowanie późniejszych nakładów ¹	51 843	257 661	148 637
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	55 853	74 959	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	(8 498)	(2 117)	(37 646)
zbycie nieruchomości	(8 498)	(2 117)	0
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	0	0	(37 646)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	2 033 777	1 934 579	1 706 977
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	459 559	453 967	406 966

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, podatki i inne opłaty publicznoprawne (przede wszystkim opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatek od nieruchomości w okresie budowy), wszelkie koszty poniesione w związku z obecnymi lub przyszłymi przychodami oraz podatek od nieruchomości osiągnięte (koszty pozyskania najemców, koszty dostosowania powierzchni wynajmowanej do wymagań najemców, które można przypisać do konkretnych umów najmu zawartych na czas określony) i koszty usług pomocniczych, jakimi podmiot z Grupy: CP Management Sp. z o. o. obciąża spółki celowe za zarządzanie projektami deweloperskimi. Wartość usług pomocniczych odnoszonych na wartość nieruchomości inwestycyjnych kalkulowana jest w oparciu o koszty bezpośrednio przypisane do projektów inwestycyjnych. Na koniec każdego roku obrotowego ma miejsce rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów, które dotyczą projektów inwestycyjnych. W trakcie roku szacuje się wartość tych usług w oparciu o przybliżone dane o poniesionych kosztach.

Na podstawie umów leasingu finansowego Grupa użytkuje nieruchomości, co do których prawo własności przysługuje Leasingodawcy, który zgodnie z umową leasingu jest finansującym. W związku z tym Grupa ma ograniczone prawo do dysponowania tymi nieruchomościami. Na dzień bilansowy Grupa użytkuje w ten

sposób łącznie 3 nieruchomości o wartości 72 401 tys. PLN.

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 30 czerwca 2016 r. oraz na dzień 31 grudnia 2015 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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	NOI (w tys. zł)	Stopa kapitalizacji	Wartość księgowa (w tys. zł)
Eurocentrum Office Complex Etap I - Beta, Gamma	Warszawa	ukończony	43	32 033	6,95%	479 593
Eurocentrum Office Complex Etap II - Delta	Warszawa	w budowie	27	18 721	7,40%	223 753
Eurocentrum Alfa	Warszawa	ukończony	14	9 525	8,40%	117 763
Royal Wilanów	Warszawa	ukończony	36	27 404	7,00%	415 164
Raławicka Point	Warszawa	ukończony	2	2 240	7,00%	33 236
Sobieskiego 104	Warszawa	ukończony	4	2 655	7,75%	35 581
Vis à Vis Radom	Radom	ukończony	4	2 474	7,75%	33 147
Vis à Vis Łódź	Łódź	ukończony	6	3 006	8,00%	39 024
Vis à Vis Toruń	Toruń	ukończony	3	1 489	7,75%	19 959
Olsztyn, Piłsudskiego	Olsztyn	ukończony	0,3	451	7,25%	6 461
Topos	Kraków	w budowie	1	743	7,50%	9 887
Warszawa, KEN	Warszawa	ukończony	0,4	393	7,32%	5 576
Warszawa, Pileckiego	Warszawa	ukończony	1	809	7,27%	11 551

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

ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości o zakończonym procesie inwestycyjnym i przeznaczeniu komercyjnym. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w przyjętym okresie prognozy, która na potrzeby tej wyceny wynosi 10 lat, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji.

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 79% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

komercyjnym, biurowym oraz mieszanym komercyjno-biurowym. Wartość docelową, tj. po zrealizowaniu rozwoju, określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 17% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	NOI (w tys. zł)	Stopa kapitalizacji	Nakłady do poniesienia po 31.12.2015	Wartość księgową (w tys. zł)
ArtN	Warszawa	w przygotowaniu	65	67 143	5,75%	890 217	294 239
Neptun House	Gdańsk	w przygotowaniu	7	5 403	7,25%	56 808	20 919

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 nieruchomości

ściemi porównawczymi przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami. W ten sposób Grupa wycenia głównie nieruchomości niezabudowane lub zabudowane o nieokreślonym przeznaczeniu, na których nie dokonywano nakładów inwestycyjnych oraz lokale mieszkalne przeznaczone do odsprzedaży.

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 4% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Nota 3. DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Patron Wilanów	21 727	20 469	15 134
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Oberhausen	9 174	10 240	0
Razem	30 901	30 709	15 134

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

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

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

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE PATRON WILANÓW	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Wartość udziałów	6 637	6 637	6 637
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(6 637)	(6 637)	(6 637)
Udzielone pożyczki długoterminowe	31 007	30 189	29 453
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	(4 000)	(4 000)	(4 000)
Rezerwa na szacowane przyszłe przepływy	(5 280)	(5 720)	(10 319)
Razem	21 727	20 469	15 134

Spadek zobowiązań na szacowane przyszłe przepływy w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. wynika z aktualizacji rezerwy z tego tytułu na dzień 30 czerwca 2016 r. w oparciu o wynik finansowy uzyskany w I półroczu 2016

przez Patron Wilanów S. a r.l. oraz jej jednostki zależne. Zgodnie z umową inwestycyjną Capital Park S.A. ma prawo do udziału w zysku lub stracie spółek współkontrolowanych w części równej 64%.

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE OBERHAUSEN	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Wartość udziałów	2 520	2 426	5
Udział w zysku jednostki współkontrolowanej	541	2 132	(5)
Udzielone pożyczki długoterminowe	6 113	5 682	303
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	0	0	(303)
Rezerwa na szacowane przyszłe przepływy	0	0	0
Razem	9 174	10 240	0

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

	Grupa Patron Wilanów	Oberhausen
Spółki współkontrolowane	Patron Wilanów S. a r. l. z siedzibą w Luksemburgu oraz jej jednostki zależne: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o.	Oberhausen Sp. z o.o.
Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie	50 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Patron Wilanów S. a r.l. (bezpośrednio) oraz w spółkach Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 64 % udziałów w zysku/stracie	53 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Oberhausen SP. z o.o. 53 % udziałów w zysku/stracie
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 r. z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie Wilanowa.	Porozumienie zawarte 1 kwietnia 2015 roku z Galaxy Sp. z o.o. Celem porozumienia jest przebudowa oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Gdańsku.

Nota 4. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Rzeczowe aktywa trwałe	859	954	806
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	526	742	362
Wartości niematerialne i prawne	736	707	83
Należności długoterminowe	293	0	0
Razem	2 414	2 403	1 251

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. Grupa zlikwidowała niezamortyzowane środki trwałe (wykończenie i wyposażenie biura) w związku ze zmianą biura. Wszystkie rzeczowe aktywa trwałe są własnością spółek z Grupy i nie występują ograniczenia w dysponowaniu rzeczowymi aktywami trwałymi.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała wartości niematerialne i prawne w grupach: oprogramowanie komputerowe i inne. Wzrost wartości niematerialnych i prawnych

wynika z poniesionych nakładów na licencje i koszty wdrożenia systemu informatycznego do zarządzania nieruchomościami i obsługi finansowej. Grupa nie stworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych.

Nota 5. ZAPASY

ZMIANA WARTOŚCI ZAPASÓW	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Wartość bilansowa na początek okresu	12 937	24 452	24 452
Zwiększenia, w tym:	0	581	307
Nakłady inwestycyjne	0	386	307
Odpisy aktualizacyjne (wyksięgowanie)	0	195	0
Zmniejszenia, w tym:	(12 741)	(12 096)	(5 988)
Sprzedaż mieszkań, domów	(12 591)	(4 131)	0
Odpisy aktualizacyjne	(150)	(7 965)	(5 988)
Wartość bilansowa na koniec okresu	196	12 937	18 771

Zmiana stanu zapasów w stosunku do stanu na koniec 2015 roku wynika ze sprzedaży projektów mieszkani-

wych zlokalizowanych w Bydgoszczy (Rubinowy Dom) oraz w Krakowie.

Nota 6. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Należności publiczno-prawne	2 102	8 902	13 507
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 851	1 254	3 925
Pozostałe należności	244	672	537
Zapłacone zaliczki na poczet nieruchomości	6 701	6 701	5 848
Razem	12 898	17 529	23 817

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

Zapłacone zaliczki na poczet nieruchomości dotyczą planowanego nabycia nieruchomości w Warszawie przy ulicy Belgradzkiej.

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Rozliczenie usług pomocniczych w czasie	0	534	526
Koszty projektów w toku	606	0	72
Rozliczenia przychodów w czasie	0	327	122
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym podatki	3 245	393	3 205
Razem	3 851	1 254	3 925

Nota 7. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Należności handlowe brutto	15 550	9 957	5 505
Odpisy aktualizujące	(1 606)	(434)	(419)
Należności handlowe netto	13 944	9 523	5 086

Struktura wiekowa należności handlowych na dzień 30 czerwca 2016, na dzień 31 grudnia 2015 oraz na dzień 30 czerwca 2015:

	Razem	Nieprzeteminowane	Przeteminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Stan na dzień 30.06.2016						
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	15 550	1 783	9 867	385	3 026	489
Odpisy aktualizujące	(1 606)	0	(292)	(188)	(683)	(443)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	13 944	1 783	9 575	197	2 343	46
Stan na dzień 31.12.2015						
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	9 957	1 714	5 496	1 622	755	370
Odpisy aktualizujące	(434)	0	0	0	(76)	(358)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	9 523	1 714	5 496	1 622	679	12
Stan na dzień 30.06.2015						
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	5 505	4 918	455	132	0	0
Odpisy aktualizujące	(419)	0	(287)	(132)	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług netto	5 086	4 918	168	0	0	0

Grupa nie posiada istotnych należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej.

Nota 8. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

W pozostałych aktywach finansowych Grupa prezentuje jedynie pożyczki krótkoterminowe.

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Udzielone pożyczki krótkoterminowe*	6 154	6 039	5 923
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0	11 084	15 257
Razem	6 154	17 123	21 180

* pożyczki udzielone na nabycie nieruchomości w Krynicy

Aktywa z tytułu wyceny pochodnych instrumentów finansowych wynikają z zawartych kontraktów na instrumenty pochodne, z terminem realizacji kontraktu Forward, który przypada w ciągu 12 miesięcy od dnia

bilansowego. Na dzień 30 czerwca 2016 r. wycena tych instrumentów była ujemna, w związku z czym prezentowana jest w pozycji Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe.

Nota 9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Bank Pekao SA	29 118	14 968	15 955
Bank BZ WBK SA	258	809	2 477
Raiffeisen Bank Polska	7 080	4 127	7 852
PKO BP SA	38 276	59 887	6 397
mBank SA	1 050	3 738	4 971
Getin Noble Bank Polska SA	1 460	1 608	3 336
Bank BGŻ BNP Paribas Polska SA	2 694	2 232	1 275
Alior Bank SA	482	499	864
Inne (w tym kasa)	4 173	1 030	500
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	84 591	88 898	43 627
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	30 052	16 239	48 227
Lokaty overnight	0	8 470	1 313
Inne środki pieniężne:	30 052	24 709	49 540
Razem	114 643	113 607	93 167

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania, na dzień 30 czerwca 2016 r. wynosiły one 40 372 tys. PLN (odpowiednio na dzień 31 grudnia 2015 r. 68 666 tys. PLN). Środki te są ulokowane na rachun-

kach technicznych banku z tytułu uruchomionych lecz jeszcze niewydatkowanych środków z kredytu jak również na rachunkach zablokowanych na zabezpieczenie spłaty kredytów oraz zobowiązań z tytułu leasingów, jakie posiadają spółki z Grupy.

Nota 10. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego jednostki dominującej na dzień 30 czerwca 2016 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	604 024	1,0	604 024	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	105 348 131		105 348 131		

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

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat Spółki na dzień 30 czerwca 2016 r., w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,97%	76 869 836	71,10%
Jan Motz	2 805 943	2,66%	5 571 183	5,15%
Michał Kościłacz	320 257	0,30%	320 257	0,30%
Marcin Juszczyk	302 012	0,29%	302 012	0,28%
Pozostali	25 050 083	23,78%	25 050 083	23,17%
Razem	105 348 131	100,00%	108 113 371	100,00%

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

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	604 024	1,0	604 024	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 na imienne, uprzywilejowane (co do prawa głosu)	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	2013-12-05
Razem	105 348 131		105 348 131		

W dniu 31 maja 2016r. Marcin Juszczyk i Michał Kościłacz skorzystali ze swoich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych i nabyli każdy z nich po 426 000 akcji serii D, po cenie nominalnej 1 PLN za akcję. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego akcje te nie zostały zarejestrowane w KRS.

W dniu 14 stycznia 2015 r. Marcin Juszczyk i Michał Kościłacz skorzystali ze swoich praw wynikających z warrantów sub-

skrypcyjnych i nabyli każdy z nich po 302 012 akcji serii D, po cenie nominalnej 1 PLN za akcję. 3 marca 2015 r. akcje serii D zostały zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy. W konsekwencji, kapitał zakładowy Spółki wzrósł z kwoty 104 744 107 PLN do kwoty 105 348 131, w drodze emisji 604 024 akcji zwykłych na okaziciela serii D, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez wykonywanie praw z 604 024 warrantów subskrypcyjnych.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,97%	76 869 836	71,10%
Jan Motz	2 805 943	2,66%	5 571 183	5,15%
Michał Kościłacz	320 257	0,30%	320 257	0,30%
Marcin Juszczyk	302 012	0,29%	302 012	0,28%
Pozostali	25 050 083	23,78%	25 050 083	23,17%
Razem	105 348 131	100,00%	108 113 371	100,00%

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Kapitał wynikający ze zmian z strukturze Grupy, jakie miały miejsce w 2013 r. (oraz odpowiednio w 2012 r.)	7 792	7 792	7 792
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla Zarządu	8 602	7 357	6 120
Razem	16 394	15 149	13 912

Zwiększenie wartości kapitałów dotyczących wyceny programu motywacyjnego w porównaniu do stanu na koniec 2015 r. wynika z aktualizacji wyceny tego programu na dzień

30 czerwca 2016 r. Szczegółowy opis programu motywacyjnego oraz zasad jego wyceny w Nocie 26 niniejszego sprawozdania finansowego.

Kapitał przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli

ZMIANA STANU KAPITAŁU PRZYPADAJĄCEGO NA UDZIAŁOWCÓW	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Na początek okresu	72 583	64 776	64 776
Sprzedaż jednostek zależnych	(1 755)	0	0
Dywidendy wypłacone inwestorom	(2 231)	(4 461)	(2 230)
Udział w wyniku jednostek zależnych	2 384	12 268	3 259
Na koniec okresu	70 981	72 583	65 805

Nota 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Grupa wycenia zobowiązania z tytułu kredytów bankowych oraz leasingów wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR 39), co oznacza, że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją.

nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2016 r. oraz na dzień 31 grudnia 2015 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej.

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd Grupy przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Kredyty bankowe	924 882	862 959	688 633
Zobowiązania leasingowe	41 410	41 198	42 252
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)*	18 364	9 281	6 492
Razem	984 656	913 438	737 377
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	898 256	862 764	714 135
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	86 400	50 674	23 242

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

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Zobowiązania poniżej roku	86 400	50 674	23 242
Płatne od 1 roku do 3 lat	209 903	109 013	66 159
Płatne od 3 do 5 lat	433 151	156 184	184 652
Płatne powyżej 5 lat	255 202	597 567	463 324
Razem	984 656	913 438	737 377

Na dzień 30 czerwca 2016 roku zobowiązania wymagalne w ciągu roku zawierają:

- krótkoterminową część kredytów długoterminowych w kwocie 76 153 tys. PLN,
- krótkoterminową część zobowiązań długoterminowych z tytułu leasingów finansowych w kwocie 4 034 tys. PLN,
- krótkoterminową część wycen instrumentów finansowych na dzień bilansowy w kwocie 6 213 tys. PLN.

NAJISTOTNIEJSZE KREDYTY BANKOWE

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

mości (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.

Umowy kredytu PEKAO SA

Projekt Alfa

W dniu 6 marca 2007 r. Dakota Investments Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę kredytu w celu refinansowania ceny zakupu nieruchomości. Saldo zadłużenia na dzień 30 czerwca 2016 r. wyniosło 17 764 tys. EUR. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża.

Na dzień bilansowy wskaźnik pokrycia obsługi długu (DSCR) nie był spełniony, z uwagi na sposób wyliczeń biorący pod uwagę historyczne dane za okres ostatnich 12 miesięcy, tj. okres kiedy budynek posiadał większą powierzchnię wynajętą generującą koszty niepokryte przez najemców. Na dzień raportu budynek Alfa jest wynajęty w ponad 80%. W związku z powyższym ustanowiona została kaucja w kwocie 1 mln EUR.

Zgodnie z porozumieniem z Bankiem, nieosiągnięcie wymaganych poziomów ww. wskaźników do dnia 31 grudnia 2016 r. nie jest traktowane przez Bank jako naruszenie umowy kredytowej. Grupa nadal aktywnie poszukuje najemców na pozostałą wolną powierzchnię biurową.

Projekt Beta-Gamma

W dniu 27 czerwca 2012 r. Dakota Investments Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę kredytową, na mocy której Spółka pozyskała finansowanie w wysokości 316 820 tys. PLN

(w dwóch transzach: 295 820 tys. PLN - kredyt budowlany i 21 000 tys. PLN - VAT) na cele budowy Eurocentrum Office

Complex Faza I oraz refinansowanie istniejących zobowiązań kredytowych. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Wibor 3M + marża albo Euribor 3M + marża. Ostateczny termin spłaty kredytu dla ostatniej transzy przypada dnia 31 marca 2021 r.

Projekt Delta

W dniu 19 grudnia 2014 r. Dakota Investments Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. aneks do umowy kredytowej zawartej w dniu 27 czerwca 2012 r., na mocy którego Spółka pozyskała finansowanie w wysokości 36 330 tys. EUR (w dwóch transzach: 129 172 tys. PLN - kredyt budowlany i 5 646 tys. EUR – refinansowanie istniejącego zobowiązania) na cele budowy Eurocentrum Office Complex Faza II. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Wibor 1M + marża, Euribor 1M + marża, Euribor 3M + marża. W dniu 26 sierpnia 2015 r. spółka zawarła transakcję FORWARD w kwocie 27 616 tys. EUR, zabezpieczając kurs waluty w dniu konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny. W dniu 28 sierpnia 2015 r. spółka uruchomiła pierwszą transzę kredytu budowlanego w celu dalszego finansowania budowy Eurocentrum Office Complex Faza II oraz transzę w kwocie 5 646 tys. EUR z przeznaczeniem na refinansowanie istniejącego zobowiązania. Ostateczny termin spłaty kredytu dla ostatniej transzy przypada dnia 31 marca 2021 r.

W dniu 27 czerwca 2016 r. został podpisany aneks nr 9, zgodnie z którym, konwersja ww. kredytów budowlanych udzielonych na realizację budynków Beta-Gamma i Delta planowana jest na 31 grudnia 2016 r.

Umowa kredytu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA (Hazel Investments Sp. z o.o.)

W dniu 29 czerwca 2012 r. Hazel Investments Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z PKO BP S.A. umowę kredytową, na mocy której kredytobiorca pozyskał kredyt inwestycyjny w wysokości 61 131 tys. EUR oraz 20 000 tys. PLN w celu finansowania inwestycji budow-

lanej Royal Wilanów oraz wszelkich związanych z tym dodatkowych wydatków. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Wibor 1M albo Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada najpóźniej do dnia 30 września 2025 r.

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

Na dzień bilansowy saldo niewykorzystanej kwoty kredytu budowlanego, zgromadzonego na rachunku technicznym

banku, wyniosło 29 908 tys. PLN. Środki przeznaczone są na sfinansowanie pozostałych prac wykończeniowych.

Na dzień 31 grudnia 2015 r. saldo zadłużenia kredytu budowlanego wyniosło 57 131 tys. EUR. Na dzień publikacji sprawozdania finansowego kredyt w kwocie 20 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie VAT został spłacony.

Umowa kredytu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA (Capital Park S.A.)

W dniu 16 marca 2015 r. spółka Capital Park S.A zawarła z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA umowę limitu kredytu wielocelowego na kwotę 10 mln EUR. Kredyt został udzielony na okres od 16 marca 2015 r. do 15 marca 2020 r., z okresem wykorzystania do 15 marca 2018 r. W dniu 16 września 2015 r. Spółka uruchomiła kredyt w kwocie 1 240 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfi-

nansowanie zakupu nieruchomości przy ul. Pileckiego 67 w Warszawie dokonanego przez spółkę celową CP Retail („SPV 1”) Sp. z o.o. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Termin spłaty tego wykorzystania przypada na 14 września 2016 r. z możliwością przedłużenie o 2 lata.

Umowa kredytu BGŻ BNP Paribas S.A.

W dniu 28 czerwca 2013 r. Capital Park Raclawicka Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Bankiem BGŻ BNP Paribas SA (dawniej BNP Paribas SA) umowę kredytową, zgodnie z którą został Spółce udostępniony kredyt w wysokości 6 mln EUR z przeznaczeniem na refinansowanie wcześniej zaciągniętego kredytu. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej

Euribor 1M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada dnia 20 lipca 2018 r.

W dniu 29 kwietnia 2015 r. Capital Park Raclawicka Sp. z o.o., podpisała aneks nr 1 do ww. umowy kredytowej, zgodnie z którym w wyniku przedpłaty kredytu, zmianie uległ harmonogram spłat.

Umowa kredytowa z Hypo Noe Gruppe Bank AG

W dniu 30 kwietnia 2015 r. jednostki zależne od Spółki, tj. CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k., zawarły z HYPO NOE Gruppe Bank AG z siedzibą w Austrii umowę kredytową, na podstawie której Bank udzielił kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 26 150 tys. EUR w celu

refinansowania zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego zawartych przez wymienione jednostki z Raiffeisen-Leasing Polska S.A. Oprocentowanie kredytu udzielonego przez HYPO NOE Gruppe Bank AG zostało ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 3M plus marża Banku. Okres trwania umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat.

Umowa kredytowa z Bankiem Ochrony Środowiska

W dniu 16 marca 2015 roku spółka Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu budowlanego na kwotę 49 650 tys. PLN z bankiem Bank Ochrony Środowiska S.A. Zgodnie z umową kredyt ma zostać spłacony do 30 listopada 2031 r.

W dniu 16 marca 2015 r. spółka Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu odnawialnego na kwotę 1 430 tys. PLN z bankiem Bank Ochrony Środowiska S.A. Zgodnie z umową kredyt ma zostać spłacony do 31 marca 2017 r.

Do dnia bilansowego wyżej wymienione kredyty nie zostały uruchomione.

Z uwagi na wydłużony okres uzyskania pozwolenia na budowę, otrzymanego w dn. 18 stycznia 2016 r., pierwotnie zakładany harmonogram prac budowlanych uległ przesunięciu w czasie, co powoduje konieczność podpisania stosownych aneksów do umów kredytowych, dostosowujących odpowiednio wypłatę kredytów. Obecnie spółka wspólnie z Bankiem Ochrony Środowiska prowadzi prace związane z podpisaniem aneksów do ww. umów kredytowych.

Umowa kredytu Alior Bank SA

W dniu 24 października 2012 r. Diamante Investment Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Alior Bank S.A. umowy kredytowe, zgodnie z którymi zostały

Spółce udostępnione kredyty w łącznej wysokości 32 366 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie budowy

centrum handlowego w Łodzi oraz spłatę wcześniej zaciągniętego kredytu.

W dniu 25 marca 2015 r. podpisany został aneks nr 5 do ww. umowy kredytowej, zgodnie z którym kwota kredytu została obniżona do kwoty 28 886 tys. PLN, zmianie uległ również termin zapadalności kredytu, który przypada 31 marca 2025

r. Zgodnie z aneksem kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M + marża, natomiast po konwersji kredytu oprocentowanie wyniesie EURIBOR 3M + marża.

W dniu 31 marca 2015 r. kredyt został skonwertowany na kredyt inwestycyjny w kwocie 6 961 tys. EUR.

Nazwa banku	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015	Kwota kredytu wg umowy*	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Pekao S.A.	103 176	101 133	101 663	31 146	EUR	EURIBOR 3M+marża	od 2021 do 2032
Pekao S.A.	356 397	307 761	240 800	445 992	PLN	WIBOR 1M+marża	do 2021
PKO BP S.A.	253 487	245 293	138 269	57 131	EUR	EURIBOR 1M+marża	2024
PKO BP S.A.	5 393	6 241	5 789	1 240	EUR	EURIBOR 3M+marża	2016
Getin Noble Bank S.A.	43 837	42 101	41 871	10 000	EUR	EURIBOR 3M+marża	do 2018
Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	21 909	21 466	21 964	6 000	EUR	EURIBOR 1M+marża	do 2018
Alior Bank S.A.	29 415	28 824	28 856	6 972	EUR	EURIBOR 3M+marża	do 2022
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	0	1 540	1 606	2 120	PLN	WIBOR 3M+marża	od 2016 do 2019
Hypo Noe Gruppe Bank AG	111 268	108 600	107 815	26 150	EUR	EURIBOR 3M+marża	do 2020
Razem	924 882	862 959	688 633				

* kwoty w walucie z umowy

UMOWY LEASINGOWE

Umowa leasingowa z mLeasing

W dniu 1 czerwca 2011 r. Marcel Investments Sp. z o. o. jako korzystający zawarł umowę leasingu z mLeasing (dawniej: BRE Leasing S.A.) jako finansującym. Przedmiotem leasingu jest nieruchomość o przeznaczeniu handlowym w Radomiu. Zgodnie z umową finansujący zobowiązał się oddać nieru-

chomość na okres 10 lat korzystającemu do użytkowania i pobierania pożytków (z możliwością skrócenia okresu leasingu). Po upływie okresu leasingu korzystający ma prawo żądać od finansującego zawarcia umowy przeniesienia własności.

Umowa leasingowa z BGŻ BNP Paribas S.A.

W dniu 31 sierpnia 2010 r. Orland Investment Sp. z o. o. jako korzystający zawarł umowę leasingu z BNP Paribas Lease Group sp. z o.o jako finansującym. Przedmiotem leasingu jest nieruchomość w Warszawie o mieszanym przeznaczeniu biurowo – handlowym. Zgodnie z tą umową

finansujący zobowiązał się oddać nieruchomość na okres 15 lat korzystającemu do użytkowania i pobierania pożytków (z możliwością skrócenia okresu leasingu). Po upływie okresu leasingu korzystający ma prawo żądać od finansującego zawarcia umowy przeniesienia własności.

Finansujący	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2016	Wartość początkowa*	Waluta
Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	20 333	20 116	20 437	6 000	EUR
mLeasing Sp. z o. o.	19 227	19 245	19 947	5 742	EUR
Raiffeisen–Leasing Polska S.A.	1 850	1 837	1 848	5 025	PLN
Razem	41 410	41 198	42 252		

* kwoty w walucie z umowy

Nota 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Grupa wycenia obligacje wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR 39), co oznacza, że wartość zobowiąza-

nia wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją.

Obligacje serii A notowane na rynku Catalyst

W dniu 9 lipca 2012 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 1 000 tys. sztuk obligacji na okaziciela o łącznej

wartości nominalnej 100 mln PLN (obligacje serii A). W 2015 roku obligacje serii A zostały w całości wykupione.

Obligacje serii B notowane na rynku Catalyst

W dniu 12 czerwca 2014 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 350 tys. sztuk obligacji serii B na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 35 mln PLN. Wpły-

wy z emisji Spółka przeznaczyła na zrefinansowanie w drodze przedterminowego wykupu części obligacji serii A, co miało miejsce 9 lipca 2014 r.

Obligacje serii C notowane na rynku Catalyst

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

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

Obligacje serii D notowane na rynku Catalyst

W dniu 23 grudnia 2014r. Capital Park S.A. wyemitowała 538 855 sztuk obligacji Serii D do łącznej wartości 53 886 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 23 grudnia 2017 r. Wartość nominalna jednej obligacji

wyniosła 100 PLN a oprocentowanie WIBOR 3M powiększony o marżę 4,3 %. Celem emisji był przedterminowy wykup obligacji serii A, co miało miejsce w styczniu 2015 r.

Obligacje serii E notowane na rynku Catalyst

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

z terminem wykupu przypadającym 18 marca 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę 4,3 %. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania działalności bieżącej.

Obligacje serii F notowane na rynku Catalyst

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

z terminem wykupu przypadającym 3 czerwca 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę 4,3 %. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania działalności bieżącej.

Obligacje serii G notowane na rynku Catalyst

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

z terminem wykupu przypadającym 3 sierpnia 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę 4,3 %. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania działalności bieżącej.

Obligacje serii H notowane na rynku Catalyst

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

wykupu przypadającym 15 kwietnia 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,8 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych.

Celem emisji było pozyskanie finansowania na bieżącą działalność Grupy.

Dnia 17 sierpnia 2016 Zarząd Krajowego Depozytu dokonał asymilacji 92 000 sztuk obligacji na okaziciela

Obligacje serii I notowane na rynku Catalyst

Dnia 3 czerwca 2016 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 58 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 58 000 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 15 kwietnia 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o

serii H z 58 000 obligacji na okaziciela serii I wyemitowanymi 3 czerwca 2016 r.

marżę 4,8 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było pozyskanie finansowania na bieżącą działalność Grupy.

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

Obligacje notowane na rynku Catalyst	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015	Kwota nominalna	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii A	0	0	10 000	100 000	6M WIBOR + 5%	lipiec 2015
Obligacje serii B	34 644	34 490	34 557	35 000	6M WIBOR + 5,5%	czerwiec 2017
Obligacje serii C	19 646	19 523	19 516	20 000	6M WIBOR + 5,3%	wrzesień 2017
Obligacje serii D	53 059	52 816	52 699	53 886	3M WIBOR + 4,3%	grudzień 2017
Obligacje serii E	10 939	10 894	10 860	11 115	6M WIBOR + 4,3%	marzec 2018
Obligacje serii F	32 099	31 793	32 304	33 116	6M WIBOR + 4,3%	czerwiec 2018
Obligacje serii G	1 837	1 827	0	1 884	3M WIBOR + 4,3%	sierpień 2018
Obligacje serii H	8 909	0	0	9 200	3M WIBOR + 4,3%	kwiecień 2019
Obligacje serii I	5 608	0	0	58 000	3M WIBOR + 4,3%	kwiecień 2019
Odsetki naliczone	874	771	1 062	0	---	2016
Razem	167 615	152 114	160 998	174 201		

Obligacje długoterminowe	125 076	142 828	149 936
Obligacje krótkoterminowe	42 539	9 286	11 062

Nota 13. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	4 744	23 326	32 722
Kaucje od najemców	7 571	6 635	5 066
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	4 113	2 195	3 752
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	2 127	1 267	3 851
Rozliczenia międzyokresowe przychodów - zaliczki na mieszkania/domy	189	218	0
Pozostałe zobowiązania	189	707	0
Razem	18 933	34 348	45 391
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	7 797	7 384	5 292
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	11 136	26 964	40 099

Spadek wartości rezerw z tytułu niezafakturowanych usług wynika z faktu, że na dzień 31 grudnia 2015 roku obejmowały one wartość niezafakturowanych usług dotyczących prowadzonych projektów budowlanych:

Eurocentrum – Etap I (koszty fit-out), Eurocentrum – Etap II (koszty fit-out) oraz Royal Wilanów (koszty fit-out).

Nota 14. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Wobec jednostek pozostałych	7 720	14 033	9 922
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0
Razem	7 720	14 033	9 922

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 opera-

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

PRZYCHODY Z WYNAJMU	2016 udział	6 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	6 miesięcy 2015
Projekty biurowe	48%	26 104	37 826	18 421
Projekty handlowe	27%	14 526	26 819	14 416
Projekty wielofunkcyjne	24%	13 020	7 229	2 158
Pozostałe projekty	1%	332	499	1
Razem	100%	53 982	72 373	34 996

Wzrost przychodów z tytułu wynajmowanych powierzchni wynika głównie z ujęcia przychodów z kilku nowych projektów, które zostały oddane do użytku w 2015:

- Budynku wielofunkcyjnego Royal Wilanów w Warszawie, który został oddany do użytku w trzecim kwartale 2015 r.,

- Budynków biurowych w Warszawie (Eurocentrum Faza II) oraz Krakowie, które zostały oddane do użytku w pierwszym kwartale 2016 r.

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. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM

KOSZTY OPERACYJNE	6 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	6 miesięcy 2015
Amortyzacja	85	345	170
Zużycie materiałów i energii	4 664	20 137	6 634
Usługi obce	11 253	6 551	8 527
Podatki i opłaty	1 799	1 229	210
Świadczenia pracownicze	443	1 885	487
Wycena programu motywacyjnego	1 857	3 656	1 469
Pozostałe koszty	208	1 770	433
Razem	20 309	35 573	17 930

Nota 17. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

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

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

AKTUALIZACJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Udział 2016	6 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	6 miesięcy 2015
Nieruchomości biurowe	33%	18 475	24 872	(19 304)
Nieruchomości wielofunkcyjne	49%	27 559	44 246	(9 560)
Nieruchomości handlowe	18%	9 817	9 281	(8 214)
Nieruchomości pozostałe	0%	2	(3 440)	(568)
	100%	55 853	74 959	(37 646)
Korekta przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych z tytułu memoriałowej prezentacji przychodów z umów najmu		(5 449)	(8 435)	(4 478)
Aktualizacja wartości nieruchomości mieszkaniowych		(150)	(7 770)	(5 988)
Razem		50 254	58 754	48 112

Zysk z przeszacowania wartości nieruchomości odzwierciedlający wzrost wartości rynkowej nieruchomości, wynika przede wszystkim z następujących czynników:

- zastosowania mniej konserwatywnego podejścia do wyceny powierzchni niewynajętej, co wynika z rosnącego udziału powierzchni wynajętej,
- rosnącego udziału powierzchni wynajętej w największych projektach - Eurocentrum i Royal Wilanów,

- skonsumowania okresów rent free w umowach najmu zawartych w latach poprzednich.

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 18. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

	6 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	6 miesięcy 2015
PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK			
Odsetki od lokat i depozytów	174	851	602
Odsetki od udzielonych pożyczek	988	1 797	787
Razem	1 162	2 648	1 389

	6 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	6 miesięcy 2015
KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK			
Odsetki od kredytów i leasingu finansowego	(20 987)	(30 338)	(14 145)
Odsetki od obligacji	(5 261)	(6 785)	(3 318)
Pozostałe odsetki	(24)	(256)	(154)
Razem	(26 272)	(37 379)	(17 617)

	6 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	6 miesięcy 2015
POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE			
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	(21 923)	(4 639)	4 148
Koszty emisji	(653)	(1 880)	(1 569)
Wycena instrumentów pochodnych	(21 901)	(4 220)	6 127
Pozostałe	(936)	(2 705)	457
Razem	(45 413)	(13 444)	9 163

Wyższe koszty odsetek zarówno od kredytów jak i obligacji wiążą się z oddanymi do użytkowania projektami, a co tym idzie odpowiednia część odsetek jest ujmowana w rachunku wyników, podczas gdy w okresie do momentu oddania do użytkownicy koszty te stanowiły nakłady inwestycyjne.

Grupa wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu, zgodnie z MSR 39. Wynik tej wyceny odnoszony jest na wynik finansowy jako korekta kosztów odsetek od kredytów i leasingu finansowego. Korekta wartości kosztów odsetek z tego tytułu za I półrocze 2016 spowodowała wzrost kwoty odsetek o 2 470 tys. PLN.

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

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.

Wzrost wartości kosztów z tytułu wyceny wartości instrumentów finansowych wynika z ujęcia wyceny kilku nowych kontraktów zabezpieczających, które zostały zawarte w 2015 roku.

Nota 19. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

	6 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	6 miesięcy 2015
PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK			
Bieżący podatek dochodowy	(235)	(757)	(428)
Odroczony podatek dochodowy	(36)	771	(3 684)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(271)	14	(4 112)
BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY			
Zysk przed opodatkowaniem	8 571	56 206	(34 921)
Podatek dochodowy	(271)	14	(4 112)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	(3,17%)	(0,02%)	12,0%

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU	30.06.2016	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2015
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	10 805	3 222	(187)	(751)	8 521
Niezapłacone odsetki	0	0	0	(621)	621
Ujemne różnice kursowe z wyceny	3 317	3 317	0	(2 893)	2 893
Wycena instrumentów finansowych	2 778	2 778	0	0	0
Pozostałe	1 110	1 110	(2 076)	0	2 076
Razem	18 010	10 427	(2 263)	(4 265)	14 111

REZERWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU	30.06.2016	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2015
Niezapłacone odsetki	2 078	1 727	0	0	351
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	0	0	0	0	0
Przeszacowanie inwestycji w nieruchomości	4 926	378	0	0	4 548
Wycena instrumentów finansowych	0	0	(1 050)	0	1 050
Pozostałe	3 244	3 244	(435)	0	435
Razem	10 248	5 349	(1 485)	0	6 384

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU	31.12.2015	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2014
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	8 521	733	(5 874)	(366)	14 028
Niezapłacone odsetki	621	621	0	(3 342)	3 342
Ujemne różnice kursowe z wyceny	2 893	2 893	0	(1 998)	1 998
Pozostałe	2 076	2 076	(897)	0	897
Razem	14 111	6 323	(6 771)	(5 706)	20 265

REZERWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU	31.12.2015	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2014
Niezapłacone odsetki	351	351	(7 451)	(1 954)	9 405
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	0	0	0	0	0
Przeszacowanie inwestycji w nieruchomości	4 548	2 261	0	0	2 287
Wycena instrumentów finansowych	1 050	1 050	0	0	0
Pozostałe	435	435	(1 617)	0	1 617
Razem	6 384	4 097	(9 068)	(1 954)	13 309

Nota 20. UDZIELONE PORĘCZENIA**PORĘCZENIA**

poręczyciel	korzystający	kwota poręczenia	kwota poręczenia w tys. PLN	Rodzaj zabezpieczenia	zapadalność
CP SA	Diamante	28 886 PLN	28 886 PLN	poręczenie kredytu inwestycyjnego i kredytu vat	Poręczenie obowiązuje do czasu przeprowadzenia przez kolejne 3 miesiące, przez wyznaczony Rachunek Cesji czynszów i opłat za obsługę w pełnej wysokości od wszystkich najemców pierwszy miesiąc do spełnienia warunku to kwiecień 2015r. Łączna kwota czynszów i opłat nie może być niższa niż 200 000 PLN za każdy miesiąc.
CP SA	Dakota	3 000 EUR	12 785 PLN	poręczenie dla obu Etapów	Poręczenie obowiązuje do czasu, gdy współczynnik DSCR dla budowanych nieruchomości osiągnie poziom 1,0 nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2021 r.
CP SA	Hazel			wsparcie gdy w ciągu 2 lat po zakończeniu budowy DSCR < 1,05	Poręczenie obowiązuje 2 lata po zakończeniu projektu i co najmniej 6 miesięcy od dnia osiągnięcia wskaźnika DSCR na poziomie minimum 1,05

Ponadto, Capital Park S.A. zobowiązała się wobec banków finansujących do wsparcia spółek celowych w przypadku przekroczenia budżetów projektów inwestycyjnych: Eurocentrum Etap I i II oraz Royal Wilanów do łącznej kwoty 74 020 tys. PLN. Zobowiązanie to wyga-

śnie w momencie konwersji kredytów lub zakończenia budowy projektu. Na dzień bilansowy budowa wszystkich wymienionych projektów została zakończona bez przekroczeń budżetu.

Nota 21. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

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

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

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

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach, których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. Łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień 30 czerwca 2016 roku wyniosła 1 464 520 tys. PLN oraz 658 389 tys. EUR.

Nota 22. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypada-

jący 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).

	6 miesięcy 2016	12 miesięcy 2015	6 miesięcy 2015
WYLICZENIE STRATY (ZYSKU) NA JEDNĄ AKCJĘ - ZAŁOŻENIA			
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	5 915	43 952	(42 292)
Zysk/strata na działalności zaniechanej			0
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	5 915	43 952	(42 292)
Efekt rozwodnienia			0
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	5 915	43 952	(42 292)
LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI			
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	105 348	105 246	104 932
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	1 468	1 440	2 333
opcje na akcje	1 740	1 740	2 954
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	105 350	106 685	107 265
Strata (zysk) netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy	0,06	0,42	(0,40)
Rozwodniony za okres obrotowy	0,06	0,41	(0,40)

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

Nota 23. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

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

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

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych:

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa (godziwa)			Kategoria instrumentów finansowych
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015	
Należności handlowe oraz pozostałe należności	66 116	64 963	60 279	Należności i pożyczki
Należności handlowe	13 944	9 523	5 086	
Pozostałe należności	12 898	17 529	23 817	
Udzielone pożyczki	39 274	37 910	31 376	
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	0	11 085	15 257	Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pochodne instrumenty finansowe	0	11 085	15 257	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	114 643	113 607	93 167	Należności i pożyczki

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa (godziwa)			Kategoria instrumentów finansowych
	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015	
Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje i pożyczki, w tym:	1 092 498	1 015 073	849 631	Pozostałe zobowiązania finansowe
Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 092 498	1 015 073	849 631	
Oprocentowane wg stałej stopy procentowej	0	0	0	
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	59 774	50 479	48 744	Pozostałe zobowiązania finansowe
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	41 410	41 198	42 252	
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)	18 364	9 281	6 492	
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	26 652	48 381	55 313	
Zobowiązania handlowe	7 720	14 033	9 922	
Pozostałe zobowiązania	18 933	34 348	45 391	

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe jest równe wartości godziwej. Zarówno w przypadku aktywów jak i zobowiązań finansowych wartość bilansowa równa jest wartości godziwej. Wynika to z faktu, iż Grupa

prezentuje instrumenty pochodne w wartości godziwej a pozostałe pozycje są równe wartościom po jakim dane aktywo lub zobowiązanie mogłoby być sprzedane lub kupione.

Nota 24. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

CZYNNIKI RYZYKA FINANSOWEGO

Aktywa i zobowiązania finansowe na dzień 30 czerwca 2016 r., na dzień 31 grudnia 2015 r, oraz na dzień 30 czerwca 2015 r.

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

Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	31.12.2015		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	1 934 579	1 934 579	0
Zobowiązania finansowe	1 065 552	595 103	1 056 272
Pożyczki i należności	189 654	5 682	37 910

Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	30.06.2015		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	1 706 977	1 706 977	0
Zobowiązania finansowe	898 375	453 834	891 883
	168 703	0	31 376

RYZYO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

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

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

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto za okres 6 miesięcy 2016 oraz 12 miesięcy 2015 i 6 miesięcy 2015 roku na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami):

Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	6 miesięcy 2016		12 miesięcy 2015		6 miesięcy 2015	
	przy wzroście stóp procentowych o 1 p. p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p. p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p. p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p. p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p. p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p. p.
Zobowiązania finansowe	(5 670)	5 670	(10 563)	10 563	(4 459)	4 459
Pożyczki i należności	196	(196)	379	(379)	156	(156)
Razem	(5 473)	5 473	(10 184)	10 184	(4 303)	4 303

Jeżeli, na dzień 30 czerwca 2016 r. oprocentowanie kredytów i pożyczek oraz papierów dłużnych, wyrażonych w PLN wynosiłaby w skali roku 1 punkt procentowy powyżej/poniżej obecnego poziomu przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy za rok obrotowy oraz kapitał Grupy za okres 6 miesięcy

2016 r. byłby o 5 473 tys. PLN (za okres 6 miesięcy 2015 r. odpowiednio 4 303 tys. PLN) poniżej/powyżej obecnego poziomu, głównie w wyniku wyższych/nizszych kosztów odsetkowych od kredytów, pożyczek i obligacji o zmiennym oprocentowaniu.

RYZYO ZMIANY KURSU WALUT

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

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

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

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

Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	6 miesięcy 2016		12 miesięcy 2015		6 miesięcy 2015	
	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p. p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p. p.
Nieruchomości inwestycyjne i zobowiązania finansowe	(49 138)	49 138	(19 347)	19 347	(6 266)	6 266

* do kalkulacji zastosowano kursy: bilansowy 30 czerwca równy 4,4255 oraz powiększony o 1 p.p. tj. 4,4698

Gdyby PLN osłabił/wzmocnił się o 1 punkt procentowy w stosunku do EUR, przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy Grupy za okres 6 miesięcy 2016 r. byłby wyższy/nizszy o 49 138 tys. PLN (za

analogiczny okres roku 2015 odpowiednio o 6 266 tys. PLN), głównie w rezultacie dodatnich/ujemnych różnic kursowych z przeliczenia wyrażonych w walucie EUR nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań finansowych.

RYZIKO KREDYTOWE

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

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

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

Struktura przeterminowania należności na dzień 30 czerwca 2016, na dzień 31 grudnia 2015 i 30 czerwca 2015 przedstawia się następująco:

30.06.2016	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	>360
Należności handlowe brutto	13 944	1 783	9 575	197	2 343	46
Pozostałe należności	12 898	12 898	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	39 274	39 274	0	0	0	0
Razem	66 116	53 955	9 575	197	2 343	46

31.12.2015	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	>360
Należności handlowe brutto	9 956	1 713	5 496	1 622	755	370
Pozostałe należności	17 529	17 529	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	37 910	37 910	0	0	0	0
Razem	65 395	57 152	5 496	1 622	755	370

30.06.2015	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	>360
Należności handlowe brutto	5 086	4 918	168	0	0	0
Pozostałe należności	23 817	23 817	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	31 376	31 376	0	0	0	0
Razem	60 279	60 111	168	0	0	0

RYZIKO BRAKU PŁYNNOŚCI

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

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 30 czerwca 2016 r., na dzień 31 grudnia 2015 roku i 30 czerwca 2015 roku wg zapadalności na podstawie umownych niezdykontowanych płatności.

	Razem	> 3 miesiący	Od 3 do 12 miesiący	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
30.06.2016						
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing	966 292	20 047	60 140	197 753	433 151	255 201
Wyemitowane obligacje	167 616	874	41 666	125 076	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26 653	26 653	0	0	0	0
Instrumenty pochodne	18 363	1 553	4 660	12 150	0	0
Razem	1 178 925	49 127	106 466	334 980	433 151	255 201
31.12.2015						
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing	913 438	11 747	35 242	109 013	156 184	601 253
Wyemitowane obligacje	152 114	771	0	151 343	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	48 381	48 381	0	0	0	0
Instrumenty pochodne	9 281	1 259	3 778	943	943	2 357
Razem	1 123 214	62 158	39 020	261 299	157 127	603 610
30.06.2015						
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing	730 885	3 570	19 672	66 159	184 652	456 832
Wyemitowane obligacje	160 998	11 062	0	149 936	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	55 313	55 313	0	0	0	0
Instrumenty pochodne	6 492	913	2 740	2 839	0	0
Razem	953 688	70 858	22 412	218 934	184 652	456 832

Nota 25. 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 zadłu-

żenia netto do sumy kapitałów własnych oraz wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako stosunek zobowiązań razem do pasywów razem.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing, obligacje	1 152 271	1 065 552	898 375
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(114 643)	(113 607)	(93 167)
Zadłużenie netto	1 037 629	951 945	805 208
Kapitał razem	1 043 765	1 032 204	934 967
Kapitał i zadłużenie netto	2 081 393	1 984 149	1 740 175
Wskaźnik zadłużenia netto	49,9%	48,0%	46,3%

Nota 26. PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU

Celem Programu Motywacyjnego jest stworzenie bodźców, które zachęcą, zatrzymają i zmotywują Uprawnione Osoby – członków zarządu Spółki w dniu utworzenia Programu – do działania na rzecz wzrostu wartości dla akcjonariuszy poprzez umożliwienie im objęcia Akcji Spółki.

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego

- program Motywacyjny jest skierowany do Jana Motza, Michała Koślaczka oraz Marcina Juszczyka, tak długo jak pozostają oni członkami Zarządu Spółki dominującej,
- 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. Warranty subskrypcyjne zostaną wyemitowane w seriach oznaczonych kolejnymi literami od A do G i będą wydawane nieodpłatnie. Warranty subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne,
- data przydziału dla warrantów serii A została określona na dzień przypadający nie później niż jeden miesiąc po dokonaniu przydziału akcji w ramach oferty publicznej. Data przydziału dla warrantów serii B-G została określona na dzień nie późniejszy niż dwa miesiące po opublikowaniu rocznego lub półrocznego sprawozdania finansowego, które podlegało badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta,
- w dacie przydziału warrantów serii A wydano łącznie Marcinowi Juszczykowi i Michałowi Koślaczowi 604 024 warrantów serii A. Ilość warrantów serii B-G przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału będzie zależać od następujących kryte-

Podstawowe założenia programu motywacyjnego określono w Uchwale Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Capital Park S.A. z dnia 30 września 2013 r. oraz w Regulaminie Programu Motywacyjnego, który jest załącznikiem do wymienionej Uchwały.

riów ekonomicznych: przyrostu wartości aktywów netto w dacie przydziału oraz przyrostu ceny rynkowej akcji Spółki w dacie przydziału,

- każdy warrant będzie upoważniał do nabycia 1 akcji serii D. Cena emisji akcji będzie wynosić 1 PLN,
- całość praw do objęcia akcji serii D w wykonaniu praw z warrantów wygaśnie dnia 31 grudnia 2019 r.

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 grudnia 2015 r. założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 2 343 656 warrantów. Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 10 167 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień 30 czerwca 2016 wyniosło 8 602 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono różnicę pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień 30 czerwca 2016 r. a 31 grudnia 2015 r. co przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	30.06.2016	31.12.2015	30.06.2015
Koszty/korekta kosztów z tytułu wyceny programu	1 245	2 581	1 344
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	612	1 075	0
Razem	1 857	3 656	1 344

Nota 27. 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.

Dodatkowe informacje zostały zaprezentowane w pkt 7.8 niniejszego sprawdzania oraz w Sprawozdaniu Zarządu Grupy Kapitałowej Capital Park za okres zakończony 30 czerwca 2016 r. („Czynniki ryzyka i zagrożenia: Ryzyko związane z wyceną nieruchomości oraz prezentacją podatku odroczonego”).

Nota 28. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU*Sprzedaż udziałów w spółce Zoe Investments Sp. z o.o.*

Dnia 1 sierpnia 2016 r. Capital Park S.A. zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce Zoe Investments Sp. z o.o.

Spółka ta była właścicielem nieruchomości inwestycyjnej w Warszawie przy ulicy Leszno.

Podpisanie umowy JV

W dniu 7 lipca 2016 r. spółka CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, podmiot zależny od Capital Park S.A. podpisała umowę joint-venture z Galaxy Real Estate Sp. z o.o. podmiotem z grupy Akron. Przedmiotem umowy jest nabycie 60% udziałów w spółce

SO SPV 50 sp. z o.o., która jest właścicielem nieruchomości położonej w Swarzędzu, gdzie zlokalizowane jest centrum handlowe ETC Swarzędz. Strony umowy zamierzają wspólnie przeprowadzić przebudowę, rekonwercjalizację a następnie wspólnie zarządzać wymienionym obiektem handlowym.

Warszawa, dnia 30 sierpnia 2016 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Małgorzata Koc

Główna Księgowa

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Michał Kościacz

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu