



2018

SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY
SKONSOLIDOWANY
RAPORT FINANSOWY
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK
ZA 9 MIESIĘCY 2018 ROKU

GRUPA **CAPITAL PARK**

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	30.09.2018		31.12.2017 /przekształcone/		30.09.2017 /przekształcone/	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	2 319 973	543 141	2 174 397	521 326	2 187 055	507 543
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	153 041	35 829	193 326	46 351	132 663	30 787
Aktywa razem	2 592 282	606 893	2 475 873	593 606	2 433 743	564 791
Zobowiązania oprocentowane	1 348 894	315 797	1 307 885	313 574	1 294 548	300 422
Zobowiązania razem	1 536 249	359 659	1 479 348	354 683	1 448 987	336 262
Udziały niekontrolujące	113 180	26 497	114 918	27 552	105 878	24 571
Aktywa netto (NAV)	1 056 033	247 233	996 525	238 923	984 756	228 529
EPRA NAV (wyłączając udziały niekontrolujące)	1 055 214	247 042	974 301	233 595	959 072	222 569
NAV (wyłączając udziały niekontrolujące)	942 853	220 736	881 607	211 371	878 878	203 959
Rozwodniona liczba akcji	107 432 377		107 361 106		107 267 065	
EPRA NAVPS (rozwodniony)	9,82	2,30	9,07	2,18	8,94	2,07
NAVPS (rozwodniony)	8,78	2,05	8,21	1,97	8,19	1,90
Zobowiązania netto do aktywów razem	46%		45%		48%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	1,13		1,11		1,18	

	9 miesięcy 2018		12 miesięcy 2017 /przekształcone/		9 miesięcy 2017 /przekształcone/	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody czynszowe	106 862	25 123	125 758	29 627	93 288	21 916
Zysk operacyjny netto	79 306	18 645	93 069	21 926	69 076	16 228
Marża	74%		74%		74%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(9 256)	(2 176)	(17 666)	(4 162)	(14 242)	(3 346)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	68 762	16 166	79 753	18 789	52 353	12 299
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	66 968	15 744	(84 723)	(19 960)	(44 501)	(10 455)
Zysk/strata z działalności operacyjnej	135 730	31 910	(4 970)	(1 171)	7 852	1 845
Zysk/strata netto Grupy	59 158	13 908	(14 130)	(3 329)	(20 924)	(4 916)
FFO	41 934	9 859	38 220	9 004	27 891	6 552
EPS (rozwodniony)	0,55	0,13	(0,13)	(0,03)	(0,20)	(0,05)
Przepływy z działalności operacyjnej	75 742	17 807	85 416	20 123	47 958	11 267
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(85 742)	(20 158)	(88 365)	(20 818)	(73 571)	(17 284)
Przepływy z działalności finansowej	(30 285)	(7 120)	39 725	9 359	1 726	406

Przekształcenie opisano w nocie 26

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK
ZA 9 MIESIĘCY 2018 ROKU

SPIS TREŚCI

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	2
1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	5
2. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	7
4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	9
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	10
6. INFORMACJE OGÓLNE	12
7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	18
8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	35
NOTA 1. SEGMENTY OPERACYJNE	35
NOTA 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	36
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE.....	39
NOTA 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE	39
NOTA 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	40
NOTA 6. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	40
NOTA 7. NALEŻNOŚCI HANDLOWE	40
NOTA 8. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	41
NOTA 9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	41
NOTA 10. KAPITAŁY WŁASNE	41
NOTA 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	43
NOTA 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	46
NOTA 13. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	47
NOTA 14. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	48
NOTA 15. PRZYCHODY Z WYNAJMU	48
NOTA 16. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	48
NOTA 17. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE.....	49
NOTA 18. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCONY	49
NOTA 19. UDZIELONE PORĘCZENIA.....	50
NOTA 20. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY.....	50
NOTA 21. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	50
NOTA 22. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	51
NOTA 23. PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU	51
NOTA 24. ROZLICZENIA PODATKOWE	52
NOTA 25. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI.....	52
NOTA 26. PRZEKSZTAŁCENIE AKTYWÓW I REZERWY Z TYTUŁU ODROZCONEGO PODATKU DOCHODOWEGO ..	53
NOTA 27. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	58
9. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	60
10. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	61
11. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	62
12. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	63

1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.09.2018 /niebadane/	31.12.2017 /badane, przekształcone/	30.09.2017 /niebadane, przekształcone/	31.12.2016 /badane, przekształcone/
Aktywa trwałe					
Nieruchomości inwestycyjne	2	2 319 973	2 174 397	2 187 055	2 084 314
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	30 325	26 661	31 635	19 971
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	47 776	42 675	34 686	44 697
Pozostałe aktywa finansowe	4	1 580	2 649	2 973	4 187
Pozostałe aktywa trwałe	5	2 335	2 243	2 048	2 243
		2 401 989	2 248 625	2 258 397	2 155 412
Aktywa obrotowe					
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	6	16 219	14 561	22 070	13 240
Należności handlowe	7	14 362	11 944	14 172	10 359
Pozostałe aktywa finansowe	8	6 671	7 417	6 441	6 269
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	153 041	193 326	132 663	156 550
		190 293	227 248	175 346	186 418
AKTYWA RAZEM		2 592 282	2 475 873	2 433 743	2 341 830
PASYWA					
Kapitały własne					
Kapitał zakładowy	10	106 706	106 484	106 484	106 202
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		797 655	858 320	858 320	858 320
Pozostałe kapitały rezerwowe	10	68 948	6 352	10 401	17 066
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego		-	45	-	170
Różnice kursowe z przeliczenia		2 274	2 294	2 355	(5 418)
Niepodzielony wynik finansowy		(91 888)	(77 758)	(77 758)	(102 283)
Wynik finansowy bieżącego okresu		59 158	(14 130)	(20 924)	24 525
		942 853	881 607	878 878	898 582
<i>Udziały niekontrolujące</i>	10	113 180	114 918	105 878	71 745
		1 056 033	996 525	984 756	970 327
Zobowiązania długoterminowe					
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	11	1 094 271	1 014 807	1 061 415	1 003 032
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	180 784	156 231	110 341	55 374
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	19 334	11 357	49	47
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	18	151 527	132 336	126 560	100 440
		1 445 916	1 314 731	1 298 365	1 158 893
Zobowiązania krótkoterminowe					
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	11	50 687	83 244	73 593	71 572
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	23 152	53 603	49 199	113 039
Zobowiązania handlowe	14	6 086	16 647	8 467	11 445
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	10 408	11 123	19 363	16 554
		90 333	164 617	150 622	212 610
PASYWA RAZEM		2 592 282	2 475 873	2 433 743	2 341 830

Przekształcenie opisano w nocie 26

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

	Nota	9 m-cy 2018 /niebadane/	3 kw. 2018 /niepodlegające przeładowi/	12 m-cy 2017 /badane, przekształcone/	9 m-cy 2017 /niebadane, przekształcone/	3 kw. 2017 /niepodlegające przeładowi, przekształcone/
Przychody z wynajmu podstawowego	15	106 862	36 564	125 758	93 288	33 244
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(27 556)	(9 074)	(32 689)	(24 212)	(8 394)
Zysk operacyjny netto		79 306	27 490	93 069	69 076	24 850
Pozostałe przychody, w tym z tytułu usług zarządzania		1 320	34	1 529	1 216	596
Zysk ze sprzedaży nieruchomości		-	-	221	221	221
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(4 271)	(1 718)	(6 296)	(5 447)	(2 190)
Koszty ogólnego zarządu		(4 985)	(1 194)	(11 370)	(8 795)	(2 977)
Koszty remontów i napraw nieruchomości		(720)	(528)	(802)	(305)	(40)
Koszty wyceny programu motywacyjnego		(1 733)	(399)	(1 718)	(1 931)	(483)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	16	66 968	(37 905)	(84 723)	(44 501)	46 920
Pozostałe koszty		(1 150)	(134)	(3 558)	(3 009)	(669)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		995	471	8 678	1 327	(875)
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		135 730	(13 883)	(4 970)	7 852	65 353
Przychody z tytułu odsetek	17	1 889	631	2 183	2 270	763
Koszty odsetek	17	(29 449)	(10 306)	(40 093)	(30 124)	(10 372)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	17	(25 718)	26 209	46 727	10 964	(26 226)
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		82 452	2 651	3 847	(9 038)	29 518
Podatek dochodowy	18	(19 279)	1 372	(25 754)	(14 823)	(24 897)
Zysk/Strata netto		63 173	4 023	(21 908)	(23 861)	4 621
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		(270)	-	7 712	7 773	(1)
Suma dochodów całkowitych		62 903	4 023	(14 196)	(16 088)	4 620
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		59 158	5 059	(14 130)	(20 924)	(785)
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli		4 015	(1 036)	(7 777)	(2 937)	5 406
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)						
Podstawowy za okres obrotowy		0,56		(0,13)	(0,20)	
Rozwodniony za okres obrotowy		0,55		(0,13)	(0,19)	

Przekształcenie opisano w nocie 26

3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
Kapitał własny na 01.01.2018 wg stanu na 31.12.2017	106 484	858 320	45	6 352	2 294	12 877	(1 938)	114 918	1 099 352
Korekta opisana w nocy 26	-	-	-	-	-	(90 635)	(12 192)	-	(102 827)
Kapitał własny na 01.01.2018 po korektach	106 484	858 320	45	6 352	2 294	(77 758)	(14 130)	114 918	996 525
Emisja akcji/objęcie udziałów	222	-	(45)	-	-	-	-	-	177
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	1 666	-	-	-	-	1 666
Podział zysku netto	-	(60 665)	-	60 665	-	(14 130)	14 130	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	(4 608)	(4 608)
Zmiany w strukturze Grupy	-	-	-	265	-	-	-	(1 145)	(880)
Razem transakcje z właścicielami	222	(60 665)	(45)	62 596	-	(14 130)	14 130	(5 753)	(3 645)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	(20)	-	59 158	4 015	63 153
Kapitał własny na 30.09.2018	106 706	797 655	-	68 948	2 274	(91 888)	59 158	113 180	1 056 033
Kapitał własny na 01.01.2017 wg stanu na 31.12.2016	106 202	858 320	170	17 066	(5 418)	(17 062)	29 939	71 745	1 060 962
Korekta opisana w nocy 26	-	-	-	-	-	(85 221)	(5 414)	-	(90 635)
Kapitał własny na 01.01.2017 po korektach	106 202	858 320	170	17 066	(5 418)	(102 283)	24 525	71 745	970 327
Emisja akcji/objęcie udziałów	282	-	(125)	-	-	-	-	-	157
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	765	-	-	-	-	765
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	24 525	(24 525)	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	(5 666)	(5 666)
Zmiany w strukturze Grupy	-	-	-	(11 479)	-	-	-	56 616	45 137
Razem transakcje z właścicielami	282	-	(125)	(10 714)	-	24 525	(24 525)	50 950	40 393
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	7 712	-	(14 130)	(7 777)	(14 195)
Kapitał własny na 31.12.2017 /przekształcone/	106 484	858 320	45	6 352	2 294	(77 758)	(14 130)	114 918	996 525

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
Kapitał własny na 01.01.2017 wg stanu na 31.12.2016	106 202	858 320	170	17 066	(5 418)	(17 062)	29 939	71 745	1 060 962
Korekta opisana w nocie 26	-	-	-	-	-	(85 221)	(5 414)	-	(90 635)
Kapitał własny na 01.01.2017 po korektach	106 202	858 320	170	17 066	(5 418)	(102 283)	24 525	71 745	970 327
Emisja akcji/objęcie udziałów	282	-	(282)	-	-	-	-	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-	112	1 127	-	-	-	-	1 239
Zmiany w strukturze Grupy	-	-	-	(7 792)	-	24 525	(24 525)	41 736	33 944
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	(4 667)	(4 667)
Razem transakcje z właścicielami	282	-	(170)	(6 665)	-	24 525	(24 525)	37 069	30 516
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	7 773	-	(20 924)	(2 937)	(16 088)
Kapitał własny na 30.09.2017 /przekształcone/	106 484	858 320	-	10 401	2 355	(77 758)	(20 924)	105 878	984 756

Przekształcenie opisano w nocie 26

4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	9 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017 /przekształcone/	9 miesięcy 2017 /przekształcone/
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	82 452	3 847	(9 038)
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	25 377	(50 412)	(21 226)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	32 569	38 017	32 436
Strata (zysk) z działalności inwestycyjnej	(60 149)	85 359	51 454
Zmiana stanu należności handlowych	(3 496)	(15)	(13 267)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(5 925)	3 888	1 761
Wycena programu akcji pracowniczych	1 666	765	1 126
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(2 060)	(4 263)	-
Zmiana stanu rezerw	7 261	5 687	2 580
Odpisy aktualizacyjne	1 079	3 558	3 009
Amortyzacja	311	404	213
Zmiany z strukturze Grupy	(880)	(903)	(796)
Inne korekty	178	-	-
Korekty razem	(4 069)	82 085	57 290
Gotówka z działalności operacyjnej	78 383	85 932	48 252
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(2 641)	(516)	(294)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	75 742	85 416	47 958
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Odsetki od depozytów	242	683	568
Zbycie inwestycji w nieruchomości i zapasów	50	250	250
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów i certyfikatów	-	43 557	32 601
Nabycie inwestycji w nieruchomości	(83 442)	(122 901)	(97 252)
Wydatki na nabycie udziałów	-	(9 341)	(9 341)
Udzielone pożyczki	(2 592)	(598)	(386)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	(15)	(11)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(85 742)	(88 365)	(73 571)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy z emisji akcji	-	135	90
Wpływy z emisji obligacji	29 639	152 910	96 697
Wpływy z tytułu kredytów	59 026	325 272	312 686
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(4 608)	(5 666)	(4 667)
Odsetki	(27 737)	(55 462)	(35 252)
Wykup obligacji	(46 115)	(108 886)	(108 886)
Splaty kredytów i pożyczek, płatności zobowiązań leasingowych	(40 490)	(268 578)	(258 942)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(30 285)	39 725	1 726
D. Przepływy pieniężne netto razem	(40 285)	36 776	(23 887)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(40 285)	36 776	(23 887)
F. Środki pieniężne na początek okresu	193 326	156 550	156 550
G. Środki pieniężne na koniec okresu	153 041	193 326	132 663

Przekształcenie opisano w nocie 26

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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 raportowym, w skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Warszawa, 9 listopada 2018 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Kinga Nowakowska
Członek Zarządu

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

Zarząd oświadcza, że firma audytorska, dokonująca badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, przeprowadzający to badanie, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd jednostki dominującej zasadami ładu korporacyjnego, firma audytorska została wybrana przez Radę Nadzorczą Capital Park S.A. uchwałą nr 3/06/2017 z 20 czerwca 2017 roku 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 działającego w imieniu firmy audytorskiej.

Warszawa, 9 listopada 2018 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

6. INFORMACJE OGÓLNE

6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

6.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

6.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 września 2018 roku i składa się z:

- Sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 30 września 2018 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 592 282 tys. PLN
- Sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 30 września 2018 roku wykazującego zysk netto w wysokości 63 173 tys. PLN
- Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 września 2018 roku wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 59 508 tys. PLN
- Sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do dnia 30 września 2018 roku wykazującego zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 40 285 tys. PLN
- Dodatkowych informacji i objaśnień.

Dane porównawcze skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 września 2017 r. oraz za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku dla dla skonsolidowanego spr-

wozдания z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,

- według stanu na dzień 30 września 2017 roku oraz na dzień 31 grudnia 2017 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 września 2017 roku oraz za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku dla sprawozdania ze zmian w skonsolidowanych kapitale własnym

i jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w szczególności zgodnie z MSR 34 – *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Niniejsze skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe składa się z 65 kolejno numerowanych stron. Poprzez dzień raportowy uważa się 30 września 2018 r. Poprzez okres śródroczny rozumie się okres od 1 stycznia do 30 września 2018 r.

6.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2018- 30.09.2018	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2017- 30.09.2017
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2714	4,1709	4,3091
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,2535	4,2447	4,2566

6.5. PRAWNICY

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

6.6. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank PEKAO S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Alior Bank S.A., Getin Noble Bank S.A., mBank S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., BOŚ Bank S.A., ING Bank Śląski S.A.; HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG, Bank of China (Luxembourg) S.A. Oddział w Polsce; ABN AMRO Bank N.V., Bank BGŻ BNP Paribas S.A.

6.7. AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. à r. l.	76 924 836	72,09%	76 924 836	70,27%
Jan Motz	2 939 461	2,75%	5 704 701	5,21%
Metlife	11 800 000	11,06%	11 800 000	10,78%
Pozostali	15 041 970	14,10%	15 041 970	13,74%
Razem	106 706 267	100,00%	109 471 507	100,00%

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. à r. l.	76 924 836	72,09%	76 924 836	70,27%
Jan Motz	2 939 461	2,75%	5 704 701	5,21%
Metlife	11 800 000	11,06%	11 800 000	10,78%
Pozostali	15 041 970	14,10%	15 041 970	13,74%
Razem	106 706 267	100,00%	109 471 507	100,00%

6.8. STRUKTURA GRUPY

- a) Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie spółek zależnych oraz współkontrolowanych, które są wyceniane dla potrzeb konsolidacji na dzień raportowy:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
1	CP Retail B. V.	Holandia	Działalność holdingowa	100%
2	Dakota Investments Sp. z o. o. ¹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
3	SO SPV 50 Sp. z o.o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	60%
4	Oberhausen Sp. z o. o. ¹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%

5	Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ³	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	18%
6	CP Property 1 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	18%
7	CP Property 2 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	18%
8	CP Property 3 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	18%
9	CP Property 4 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	18%
10	CP Property 5 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	18%
11	CP Property 6 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność holdingowa	18%
12	CP Property 7 Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Działalność holdingowa	18%
13	Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ⁴	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	15%
14	Capital Park Racławicka Sp. z o.o. ⁶	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	15%
15	CP Retail ("SPV1") Sp. z o.o. ⁶	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	15%
16	Marcel Investments Sp. z o.o. ⁶	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	15%
17	Nerida Investments Sp. z o.o. ⁶	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	15%
18	Orland Investments Sp. z o.o. ⁶	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	15%
19	Sagitta Investments Sp. z o.o. ⁶	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	15%
20	Hazel Investments Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
21	Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
22	Diamante Investments Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
23	Alferno Investments Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
24	Aspire Investments Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
25	CP Development S. à r. l.	Luksemburg	Działalność holdingowa	100%
26	ArtN Sp. z o.o. ⁷	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
27	Sporty Department Store Sp. z o.o.	Warszawa	Sprzedaż detaliczna	100%
28	Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina ⁸	Warszawa	Fundacja	100%
29	CP Management Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości; zarządzanie projektami Grupy	100%
30	Capital Park Kraków Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność deweloperska i obsługa nieruchomości	100%
31	IPOPEMA 141 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ⁹	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	100%
32	Roryd Investments Sp. z o.o. ¹⁰	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
33	Marlene Investments Sp. z o.o. ¹¹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
34	Sander Investments Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
35	Patron Wilanow S. à r. l. ¹²	Luksemburg	Działalność holdingowa	50%
36	Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. ¹³	Warszawa	Działalność deweloperska	50%
37	RM1 Sp. z o.o. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	50%
38	Emir 30 Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
39	CP Retail ("SPV2") Sp. z o.o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%

Objaśnienia:

¹ Podmioty zależne od CP Retail B.V.

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

³ Grupa posiada 18% certyfikatów inwestycyjnych funduszu, jednak w świetle MSSF 10, a w szczególności ze względu na sprawowaną pośrednio kontrolę przez Capital Park S.A., konsoliduje REIA FIZAN oraz aktywa do nich należące.

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

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

⁶ Spółki zależne od Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Grupa posiada pośrednio 15% udziałów w kapitale tej Spółki.

⁷ Spółka zależna od CP Development S. à r. l.

⁸ Podmiot zależny od ArtN Sp. z o.o.

⁹ Podmiot zależny od Capital Park Kraków Sp. z o.o.

¹⁰ Podmiot zależny od IPOPEMA 141 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych

¹¹ Podmiot zależny od Roryd Investments Sp. z o.o.

¹² Spółka posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółki Patron Wilanow S.à.r.l

¹³ Spółki zależne od Patron Wilanow S. à r. l. Spółka pośrednio posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółek: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM1 Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 30 września 2018 r.:

Połączenie spółek zależnych oraz podwyższenie kapitału zakładowego spółek zależnych

W I kwartale 2018 r. nastąpiły połączenia spółek zależnych:

31 stycznia 2018 r. uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników CP Management Sp. z o.o. z 22 grudnia 2017 r. nastąpiło połączenie spółek zależnych:

DT-SPV 12 Sp. z o.o., Capital Park Opole Sp. z o.o., Silverado Investments Sp. z o.o., Vera Investments - Bis Sp. z o.o., Elena Investments Sp. z o.o., CP Invest S.A. ze spółką CP Management Sp. z o.o.

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

W II kwartale 2018 r. nastąpiły połączenia spółek zależnych:

- CP Property „SPV1” Sp. z o.o. połączone z CP Property 1 Sp. z o.o. (dawna SO SPV 106 Sp. z o.o., spółka przejmująca),
- CP Property „SPV2” Sp. z o.o. połączone z CP Property 2 Sp. z o.o. (spółka przejmująca),
- CP Property „SPV3” Sp. z o.o. połączone z CP Property 3 Sp. z o.o. (spółka przejmująca),
- CP Property „SPV4” Sp. z o.o. połączone z CP Property 4 Sp. z o.o. (spółka przejmująca),
- CP Property „SPV5” Sp. z o.o. połączone z CP Property 3 Sp. z o.o. (spółka przejmująca)
- CP Property „SPV6” Sp. z o.o. połączone z CP Property 5 Sp. z o.o. (spółka przejmująca). Uchwały o połączeniu zostały podjęte 17 maja 2018 r.

Połączenie spółek nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych oraz podwyższenie kapitału zakładowego spółek przejmujących.

Podwyższenie kapitału zakładowego spółek przejmujących:

- CP Property 1 Sp. z o.o. z kwoty 10 000 PLN (kwota nie w tysiącach) do kwoty 15 000 PLN (kwota nie w tysiącach). Nowoutworzone udziały zostały objęte za kwotę 1 200 000 PLN (kwota nie w tysiącach), różnica została odniesiona na kapitał zapasowy
- CP Property 2 Sp. z o.o. z kwoty 10 000 PLN (kwota nie w tysiącach) do kwoty 15 000 PLN (kwota nie w tysiącach).

6.9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową Capital Park

Nowoutworzone udziały zostały objęte za kwotę 250 000 PLN (kwota nie w tysiącach), różnica została odniesiona na kapitał zapasowy

- CP Property 3 Sp. z o.o. z kwoty 10 000 PLN (kwota nie w tysiącach) do kwoty 15 000 PLN (kwota nie w tysiącach). Nowoutworzone udziały zostały objęte za kwotę 850 000 PLN (kwota nie w tysiącach), różnica została odniesiona na kapitał zapasowy
- CP Property 4 Sp. z o.o. z kwoty 10 000 PLN (kwota nie w tysiącach) do kwoty 15 000 PLN (kwota nie w tysiącach). Nowoutworzone udziały zostały objęte za kwotę 300 000 PLN (kwota nie w tysiącach), różnica została odniesiona na kapitał zapasowy

Uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego zostały podjęte 17 maja 2018 r. Na dzień raportowy wszystkie podwyższenia kapitałów zostały zarejestrowane przez KRS.

Podwyższenie kapitału zakładowego spółki zależnej

30 maja 2018 r. podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w jednostce zależnej Diamante Investments Sp. z o.o. z kwoty 6 500 000 PLN (kwota nie w tysiącach) do kwoty 6 510 000 PLN (kwota nie w tysiącach). Na dzień raportowy podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane przez KRS.

Sprzedaż jednostki zależnej

W II kwartale 2018 r. Grupa sprzedała jednostkę zależną CP Property Sp. z o.o.

Likwidacja spółek luksemburskich

W II kwartale 2018 r. dokonano likwidacji poniższych spółek z siedzibą w Luksemburgu:

- CP Property S.à r.l.,
- CP Property S.C SP,
- CP Property 2 S.C SP,
- CP Property 3 S.C SP,
- CP Property 4 S.C SP.

w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu raportowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

6.10. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało opublikowane i podpisane przez Zarząd jednostki dominującej 9 listopada 2018 roku.

Warszawa, 9 listopada 2018 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Marcin Jeremicz

Główny Księgowy

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWE

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

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

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 9 miesięcy 2018 jednostka dominująca

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

7.2. ZASADY PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji, kredytów wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

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 nabycia. Przekazaną zapłatę

w ramach przejęcia jednostek wycenia się w wartości godziwej obliczanej jako ustaloną na dzień przejęcia sumę wartości godziwych netto aktywów przeniesionych przez jednostkę przejmującą, zobowiązań zaciągniętych przez jednostkę przejmującą wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez jednostkę przejmującą, zgodnie z treścią MSSF 3.

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

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 aktywach netto.

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

- wartość udziałów oraz certyfikatów inwestycyjnych posiadanych przez udziałowców niesprawujących kontroli z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3,

7.4. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Nieruchomości inwestycyjne

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

- zmiany w kapitale własnym przypadające na udziały oraz certyfikaty inwestycyjne posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli począwszy od dnia połączenia do dnia raportowego.

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

Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 9 miesięcy 2018 roku obejmuje jednostki wymienione w punkcie 6.8 niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Metody konsolidacji

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

W przypadku jednostek zależnych od REIA FIZ AN oraz REIA II FIZ AN (wymienionych w punkcie 6.8 powyżej), w których Grupa posiada odpowiednio 18% oraz 15% udziałów w kapitale zakładowym, ustalono w skonsolidowanym kapitale własnym udziały/akcje udziałowców/akcjonariuszy niesprawujących kontroli.

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

Podstawy konsolidacji danych finansowych jednostek zależnych zostały szczegółowo opisane są w punkcie 6.8 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Kwalifikacji nabywanych nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się w momencie początkowego ujęcia tych pozycji w księgach. Zmiana kwalifikacji z nieruchomości inwestycyjnych do innej pozycji aktywów następuje na podstawie decyzji Zarządu o zmianie przeznaczenia danego składnika aktywów. Jednostka ujmuje w swoich księgach nieruchomość inwestycyjną, jeśli jest prawdopodobne uzyska-

nie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z tą nieruchomością i można wiarygodnie wycenić cenę nabycia lub koszt wytworzenia.

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

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

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

- bezpośrednie koszty budowlane, koszty projektowe oraz wszelkie inne koszty poniesione w celu przeprowadzenia procesu budowlanego, zgodnie z zamierzeniami Zarządu jednostki,
- podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, w trakcie trwania procesu inwestycyjnego,
- pośrednie koszty doradcze dotyczące ściśle obsługi i zarządzania procesem budowlanym, koszty pośrednictwa przy zawieraniu transakcji dotyczących procesu inwestycyjnego,
- koszty finansowe dotyczące finansowania zewnętrznego, w tym w szczególności odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, w części w jakiej służą finansowaniu nakładów na wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, zrealizowane różnice kursowe od zobowiązań walutowych dotyczących finansowania nakładów inwestycyjnych, prowizje związane z pozyskaniem finansowania na cele inwestycyjne.

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

Ze względu na stosowaną technikę budowy zakładającą możliwość szerokiego dostosowania budynku dla potrzeb konkretnego najemcy, moment uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie powoduje, iż można uznać na moment decyzji daną nieruchomość, za zdatną do użytkowania. Według utrwalonej praktyki biznesowej, wykończenie powierzchni na potrzeby konkretnego najemcy obejmuje roboty budowlane

dotyczące instalacji wewnętrznych, wykończenia ścian i podłóg, zorganizowania powierzchni wspólnych i sanitariatów jak również ciągów komunikacyjnych.

W związku z powyższymi nakładami na wykończenie powierzchni najmu na potrzeby konkretnego najemcy lub kilku najemców oraz prowizje, kontrybucje zapłacone za pozyskanie najemców, nawet jeśli są poniesione po dacie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, stanowią nakłady na tę nieruchomość. Są one ewidencjonowane oddzielnie od nakładów na całą nieruchomość, ponieważ nie stanowią podstawy do naliczania amortyzacji podatkowej.

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

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

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

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

Dla nieruchomości, co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży albo w inny sposób potwierdzono z nabywcą

cenę sprzedaży, przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień. W pozostałych przypadkach Zarząd jednostki dominującej korzysta ze wsparcia ekspertów w zakresie wyceny do wartości godziwej, wykorzystując:

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

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

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

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

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

Udziały w spółkach współkontrolowanych

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

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

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

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

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

Wartości niematerialne

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

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

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

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

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

Inne aktywa finansowe (instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne)

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

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

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

Spółka klasyfikuje instrumenty finansowe, inne niż pochodne aktywa finansowe do następujących kategorii: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu oraz wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Klasyfikacja aktywów finansowych

Od 1 stycznia 2018 r., od kiedy Grupa zastosowała MSSF 9 retrospektywnie i skorzystała z możliwości nieprzekształcania danych za okresy porównawcze, Grupa klasyfikuje aktywa finansowe do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu;
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody;

Klasyfikacja jest uzależniona od przyjętego przez Grupę modelu zarządzania aktywami finansowymi oraz warunkami umownych przepływów pieniężnych. Spółka dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne wtedy i tylko wtedy, gdy zmienia się model zarządzania tymi aktywami.

Ujmowanie i zaprzestanie ujmowania

Aktywa finansowe ujmuje się, gdy Grupa staje się stroną postanowień umownych instrumentu. Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły lub zostały przeniesione, a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Wycena na moment początkowego ujęcia

Na moment początkowego ujęcia, Grupa wycenia składnik aktywów finansowych według wartości godziwej powiększonej o, w przypadku składnika aktywów finansowych, których nie wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy, koszty transakcji, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu składnika aktywów finansowych. Koszty transakcji dotyczące aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy są ujmowane w wyniku finansowym.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Aktywa finansowe, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, są klasyfikowane jako inwestycja wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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 i prezentuje w pozycji „Zyski (straty) z tytułu zmian

wartości godziwej instrumentów finansowych”, za wyjątkiem przychodów z tytułu odsetek, które oblicza się metodą efektywnej stopy procentowej, ujmowanych w pozycji „Przychody z tytułu odsetek”. W szczególności Spółka zalicza do tej kategorii pożyczki, które nie spełniają testu SPPI (tj. przepływy pieniężne z tych pożyczek nie stanowią wyłącznie kapitału

i odsetek), ponieważ częstotliwość zmian oprocentowania nie odpowiada formule naliczania odsetek.

Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Instrumenty dłużne utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty kapitału i odsetek („SPPI”, ang. *Solely payment of principal and interest*), są wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Przychody z tytułu odsetek oblicza się metodą efektywnej stopy procentowej i wykazuje w pozycji „Przychody z tytułu odsetek” w wyniku finansowym. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości ujmuje się zgodnie z zasadą rachunkowości opisaną w „Utrata wartości aktywów finansowych” i prezentuje w pozycji „Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych”. Do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu zalicza się w szczególności:

- obligacje,
- pożyczki, które spełniają test klasyfikacji SPPI i które zgodnie z modelem biznesowym są wykazywane jako „utrzymywane w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych”,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują instrumenty dłużne, w których przepływy stanowią wyłącznie płatności kapitału i odsetek, a które są utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów pieniężnych i w celu sprzedaży.

Po początkowym ujęciu ww. aktywa finansowe są wyceniane w wartości godziwej, a skutki zmiany wartości godziwej, inne niż odpisy z tytułu utraty wartości, różnice kursowe oraz przychody z tytułu odsetek 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 strat bieżącego okresu. Przychody z tytułu odsetek od takich aktywów finansowych wlicza się metodą efektywnej stopy procentowej i ujmuje w pozycji „Przychody z tytułu odsetek”. Odpisy z tytułu utraty wartości ujmuje się zgodnie z zasadą rachunkowości wskazaną w kategorii „Utrata wartości aktywów finansowych” i prezentuje w pozycji „Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych”. Na dzień

raportowy Grupa nie posiadała aktywów finansowych zaklasyfikowanych do tej kategorii.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują inne niż pochodne aktywa finansowe, niesklasyfikowane do żadnej z powyższych kategorii. Po początkowym ujęciu ww. aktywa finansowe 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.

Utrata wartości aktywów finansowych

W odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu oraz aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, Grupa dokonuje na każdy dzień raportowy szacowania konieczności ujęcia oczekiwanych strat kredytowych. Utrata wartości ze względu na ryzyko kredytowe, a także odwrócenie strat, zawsze ujmowane są w wyniku finansowym, nawet w przypadku, gdy dany składnik aktywów finansowych jest wyceniany przez pozostałe całkowite dochody.

Na każdy dzień raportowy Grupa dokonuje oceny, czy ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia:

- w sytuacji, gdy ryzyko kredytowe danego aktywa finansowego jest niewielkie oraz gdy wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia do dnia raportowego nie był znaczący, Grupa szacuje straty kredytowe biorąc pod uwagę tylko zdarzenia niewykonania zobowiązania mogące nastąpić w ciągu 12 miesięcy od dnia raportowego,
- w sytuacji, gdy ryzyko kredytowe danego aktywa finansowego znacząco wzrosło od dnia początkowego ujęcia, Grupa szacuje straty ze zdarzeń, jakie mogą wystąpić w okresie całego życia instrumentu.

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 raportowy w księgach rachunkowych w wartości nominalnej. Wartość nominalna obejmuje doliczone lub ewentualnie potrącone przez bank odsetki.

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

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

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

Należności handlowe

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

Na dzień nabycia lub powstania należności krótkoterminowe ujmuje się według wartości nominalnej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu. Natomiast na dzień raportowy należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z uwzględnieniem odpisów aktualizujących ich wartość. W przypadku krótkoterminowych należności handlowych, które nie mają znaczącego elementu finansowania, Spółka stosuje podejście uproszczone wymagane w MSSF 9 i wycenia odpisy z tytułu utraty wartości w wysokości strat kredytowych oczekiwanych w całym okresie życia należności od momentu jej początkowego ujęcia.

Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

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

wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania;

- dla należności przeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne - według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty, uwzględniającej współczynnik niewypełnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda niespłaconego na dzień bilansowy,
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty uwzględniającej współczynnik niewypełnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda niespłaconego na dzień bilansowy,
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności nie jest znaczne- odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty z uwzględnieniem współczynnika niewypełnienia zobowiązania.

Współczynnik niewypełnienia zobowiązania określa się na podstawie analizy nieściągalności za ostatnie lata i bierze pod uwagę wpływy przyszłych czynników na kwotę strat kredytowych.

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 raportowy należności w walucie obcej wyceniane są według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień raportowy.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej 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.

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

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczonego powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów

bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawieszenia nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

Wartość bilansowa składnika rezerw z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień raportowy 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 odroczone 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 raportowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień raportowy.

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

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów

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

- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową;
- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową;
- 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 raportowy nadwyżki kosztów wytworzenia niezakończonych usług budowlanych nad kosztami tych usług współmiernych do przychodów – rozliczane zgodnie z zasadami obowiązującymi dla rozliczania usług budowlanych;
- koszty emisji akcji do dnia emisji – rozliczane w dniu emisji.

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

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

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują:

- koszty wykonania jeszcze niezakończonych umów o usługi budowlane, o których mowa w MSR 11,
- 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 ArtN oraz kapitał z wyceny programu motywacyjnego (wynagrodzenie w formie akcji spółki dominującej).

Płatności w formie akcji – Program motywacyjny

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

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

Wycena zobowiązania jest weryfikowana na koniec każdego okresu sprawozdawczego i na dzień rozliczenia. Wszystkie

zmiany w wartości godziwej zobowiązania są wykazywane jako koszty osobowe w zysku lub stracie bieżącego okresu.

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

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

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

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

Pochodne instrumenty finansowe

Grupa używa pochodnych instrumentów finansowych do zabezpieczenia ryzyka kursowego i ryzyka zmiany stóp procentowych. Wbudowane instrumenty pochodne są wydzielane z umowy zasadniczej i wykazywane oddzielnie, jeśli cechy ekonomiczne i ryzyka umowy zasadniczej i wbudowanego instrumentu pochodnego nie są blisko powiązane,

oddzielny instrument o tych samych warunkach, co wbudowany instrument pochodny odpowiadałby definicji instrumentu pochodnego i hybrydowy (łączny) instrument nie jest wyceniany według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Pochodne instrumenty finansowe są ujmowane początkowo w wartości godziwej. Koszty transakcji są ujmowane w momencie poniesienia w zysku lub stracie bieżącego okresu. Po początkowym ujęciu, Spółka wycenia pochodne instrumenty finansowe w wartości godziwej, zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej 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 raportowy Spółka weryfikuje zasadność i wysokość kwoty utworzonej rezerwy.

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

Przykładami rezerw są rezerwy tworzone na:

1. Restrukturyzację i likwidację – podstawą tworzenia rezerwy są nakłady, które jednocześnie w sposób nieodzowny wynikają z restrukturyzacji i zarazem nie są związane z bieżącą działalnością Spółki; w kwocie rezerwy mogą być przykładowo uwzględnione odprawy i

odszkodowania wynikające z prawa pracy czy też koszty likwidacji działalności objętych restrukturyzacją, jak np. koszty lub straty związane z karami lub odszkodowaniami

z tytułu zerwanych umów lub niezrealizowanych umów; rezerwa na restrukturyzację nie obejmuje kosztów związanych z przyszłą działalnością, np. kosztów marketingu, szkolenia pozostającej załogi, koszty zmian przyporządkowania służbowego pozostających pracowników, wprowadzenia nowych systemów i sieci dystrybucji itp. Utworzone rezerwy na restrukturyzację zwiększają pozostałe koszty operacyjne;

2. Udzielone gwarancje i poręczenia – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy jest analiza przebiegu wywiązywania się podmiotu, któremu udzielono gwarancji lub poręczenia ze zobowiązań objętych gwarancją lub poręczeniem, w przypadku złej kondycji podmiotu, któremu udzielono gwarancji lub poręczenia wysokość rezerwy będzie zależała od przewidywanej przez Spółkę możliwości spłaty zobowiązania przez ten podmiot; sam fakt udzielenia gwarancji i poręczenia nie jest podstawą utworzenia rezerwy, konieczne jest wtedy natomiast ujawnienie zobowiązania warunkowego;
3. Skutki toczącego się postępowania sądowego – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy może być przebieg postępowania sądowego lub opinie prawników; ustalając kwotę rezerwy, należy wziąć pod uwagę nie tylko kwotę roszczenia 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 raportowego, 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 publicznoprawne są wyceniane na dzień raportowy w kwocie wymagającej zapłaty. Kwota wymagająca zapłaty oznacza obowiązek naliczenia odsetek, np. z tytułu zaległej zapłaty przypadających do zapłaty na dzień raportowy.

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 raportowy zobowiązania w walucie obcej wyceniane są według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień raportowy.

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

Przychody z działalności operacyjnej

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

Do przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza:

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

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

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

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

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

Koszty działalności operacyjnej

Do kosztów działalności operacyjnej Grupa zalicza:

- **koszty funkcjonowania nieruchomości** biurowych i handlowych oraz koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami, tj. przede wszystkim następujące

pozycje: koszty mediów i pozostałe materiały; sprzętanie i ochrona; koszty zarządzania nieruchomościami i obsługi technicznej; opłaty na rzecz wspólnot i spółdzielni; podatki od nieruchomości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów; koszty ubezpieczenia, a także koszty wynagrodzeń pracowników obsługujących nieruchomości z wyłączeniem kosztów zrefakturowanych na najemców;

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

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

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

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

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

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

Przychody i koszty finansowe

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

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

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

Podatki dochodowe – podatek bieżący

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

Wypłata dywidend

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

Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

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

Grupa prezentuje przepływy pieniężne w podziale na:

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

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

Działalność operacyjna

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

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

Działalność inwestycyjna

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

- wpływy i wypływy związane z przejęciem lub sprzedażą jednostek zależnych lub ich części,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty w jednostce zależnej, która została przejęta lub sprzedana,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, w tym również zaliczki,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji w nieruchomości, w tym również zaliczki,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji mieszkaniowych, w tym również zaliczki,
- środki pieniężne otrzymane i zapłacone z tytułu realizacji instrumentów finansowych, chyba że realizacja takiego instrumentu jest ściśle związana z działalnością operacyjną lub finansową,
- wpływy z lokowania środków pieniężnych,
- wpływy odsetek od udzielonych pożyczek.

Działalność finansowa

Przepływy pieniężne z działalności finansowej prezentują wpływy i wydatki związane z finansowaniem działalności Grupy, których celem jest możliwość oszacowania 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.

7.5. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

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

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE i obowiązujące na 30 września 2018 roku.

Porównywalne dane finansowe za okres 9 miesięcy kończący się 30 września 2017 zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupa Kapitałowa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017.

W okresie objętym niniejszym skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym weszły w życie nowe standardy, które zostały przez Grupę zastosowane po raz pierwszy i wymagały zmiany zasad rachunkowości:

MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

Wpływ zastosowania nowych standardów opisano poniżej. Pozostałe standardy obowiązujące od 1 stycznia 2018 r. nie miały istotnego wpływu na przyjęte zasady rachunkowości i nie wymagały ujęcia retrospektywnego.

Informacja o opublikowanych standardach i interpretacjach, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Grupę ujawniona w rocznym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na 31 grudnia 2017 r.

Zarząd jest w trakcie analizy wpływu tych standardów na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

Poniżej wymieniono standardy i zmiany do standardów zatwierdzone do stosowania w UE i mające zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 r.:

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

MSSF 9 zastępuje MSR 39. Standard wprowadza jeden model przewidujący tylko dwie kategorie klasyfikacji aktywów finansowych: wyceniane w wartości godziwej i wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Klasyfikacja jest dokonywana na moment początkowego ujęcia i uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę modelu zarządzania instrumentami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych z tych instrumentów. MSSF 9 wprowadza nowy model w zakresie ustalania odpisów aktualizujących – model oczekiwanych strat kredytowych.

Większość wymogów MSR 39 w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych została przeniesiona do MSSF 9 w niezmienionym kształcie. Kluczową zmianą jest (i) nałożony na jednostki wymóg prezentowania w innych całkowitych dochodach skutków zmian własnego ryzyka kredytowego z tytułu zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy, oraz (ii) ujmowanie jednorazowo w wyniku finansowym skutków renegotjacji warunków umów kredytowych, które nie skutkują wyłączeniem zobowiązania z ksiąg.

W zakresie rachunkowości zabezpieczeń zmiany miały na celu ściślej dopasować rachunkowość zabezpieczeń do zarządzania ryzykiem.

Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu standardu z 1 stycznia 2018 r. bez korygowania danych porównawczych. Nie odnotowano istotnego wpływu przyjęcia nowego standardu na sprawozdanie finansowe. W związku z tym nie dokonywano korekty kwot ujętych w śródrocznym sprawozdaniu finansowym z tytułu zastosowania standardu.

Spółka ujawniła szczegółowe informacje dotyczące wpływu zastosowania MSSF 9 po raz pierwszy w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 r. Nie występują różnice w zakresie prezentowanego wpływu pomiędzy ostatnim rocznym sprawozdaniem finansowym a sprawozdaniem za bieżący okres śródroczny.

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

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” zastępuje MSR 18 i MSR 11 oraz odpowiednie interpretacje. Zasady przewidziane w MSSF 15 dotyczą wszystkich umów skutkujących przychodami. Fundamentalną zasadą nowego standardu jest ujmowanie przychodów w momencie transferu kontroli nad towarami lub usług na rzecz klienta, w wysokości ceny transakcyjnej. Wszelkie towary lub usługi sprzedawane w pakietach, które da się wyodrębnić w ramach pakietu, należy ujmować oddzielnie, ponadto wszelkie upusty i rabaty dotyczące ceny transakcyjnej należy co do zasady alokować do poszczególnych elementów pakietu. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości. Ponadto, zgodnie z MSSF 15 koszty poniesione w celu pozyskania i zabezpieczenia kontraktu z klientem należy aktywować i rozliczać w czasie przez okres konsumowania korzyści z tego kontraktu.

Przyjęcie MSSF 15 od 1 stycznia 2018 r. przez Grupę spowodowało zmiany zasad rachunkowości ale nie odnotowano istotnego wpływu przyjęcia nowego standardu na sprawozdanie finansowe. W związku z tym nie dokonywano korekty kwot ujętych w śródrocznym sprawozdaniu finansowym z tytułu zastosowania standardu.

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.

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,

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę:

W niniejszym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

MSSF 16 Leasing - obowiązujący dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie. Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca będzie zobowiązany ująć: (a) aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz (b) amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w sprawozdaniu z wyników.

MSSF 16 w znaczącej części powtarza regulacje z MSR 17 dotyczące ujęcia księgowego leasingu przez leasingodawcę. W konsekwencji, leasingodawca kontynuuje klasyfikację w podziale na leasing operacyjny i leasing finansowy oraz odpowiednio różnicuje ujęcie księgowo.

Grupa stosuje MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd jest w trakcie analizy wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

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.

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 oraz REIA FIZ AN II pomimo posiadania pakietu mniejszościowego, tj. odpowiednio 18% oraz 15% certyfikatów inwestycyjnych

Założenia przyjęte przy ustalaniu sprawowania kontroli nad REIA FIZ AN oraz REIA FIZ AN II zostały zawarte w nocie 6.8.

Ujmowanie nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej

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

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień raportowy. 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 nieruchomości.

7.9. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W OKRESIE 9 MIESIĘCY 2018 ROKU

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

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

Połączenie spółek nastąpiło poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych oraz podwyższenie kapitału zakładowego spółki przejmującej tj. CP Management Sp. z o.o. z kwoty 16 234 tys. PLN do kwoty 69 471 tys. PLN poprzez

ustanowienie 106 474 nowych udziałów o wartości nominalnej 500,00 PLN (kwota nie w tysiącach) każdy. Wszystkie udziały zostały objęte przez jednostkę dominującą.

Podwyższenie kapitału akcyjnego

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

Pozostałe zdarzenia mające miejsce w okresie 9 miesięcy zostały opisane w pkt 6.8.

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

W okresie 9 miesięcy 2018 r. nie zanotowano występowania takich czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

Działalność Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

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

19 marca 2018 r. Grupa wykupiła obligacje serii E za kwotę 11 115 tys. PLN. 30 czerwca 2018 r. Grupa wykupiła obligacje serii F za kwotę 32 630 tys. PLN.

W II kwartale Grupa wyemitowała obligacje serii N w kwocie 7 000 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym na czerwiec 2021 r. W III kwartale Grupa wykupiła obligacje serii G za kwotę 1 884 tys. PLN.

7.13. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

Emitent (jednostka dominująca) nie wypłaciła, ani nie zadeklarowała dywidendy w okresie 9 miesięcy 2018 r.

W okresie 9 miesięcy 2018 r. REIA II FIZ AN, pośrednio kontrolowany przez Grupę wypłacił inwestorom dywidendę w wysokości 2 472 tys. PLN.

W okresie 9 miesięcy 2018 r. REIA FIZ AN, pośrednio kontrolowany przez Grupę wypłacił inwestorom dywidendę w wysokości 2 136 tys. PLN.

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

7.15. SPRAWY SĄDOWE

Przed sądem organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczą się żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wiarygodności podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Capital Park, których

wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Capital Park.

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

W ocenie Zarządu obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie wskazuje na istnienie zagrożeń w zarządzaniu zasobami finansowymi. Na dzień raportowy nie odnotowano zdarzeń negatywnie wpływających na dalszą działalność Grupy.

7.17. WSKAZANIA CZYNNIKÓW, KTÓRE ZDANIEM GRUPY BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU**Zmiany kursu EUR/PLN**

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

8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa wyodrębnia 3 zaprezentowane poniżej segmenty sprawozdawcze.

Obecnie działalność Grupy podzielona jest na: (i) Segment Inwestycji ukończonych, to znaczy takich, które są funkcjonującymi nieruchomościami i przynoszą stabilny dochód, (ii) Segment Inwestycji w budowie, czyli inwestycje bądź to na etapie budowy bądź na etapie przygotowania do budowy

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

Segment inwestycji ukończonych

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

Segment inwestycji w budowie

Spółka	Inwestycja
ArtN Sp. z o.o.	ArtN, Żelazna, Warszawa
CP Retail SPV 2 Sp. z o.o.	Crowne, Warszawa

Segment pozostałych inwestycji

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

* Nieruchomość Łódź, Kościuszki została zaprezentowana w danych porównywalnych w Vera Investments - Bis Sp. z o.o. (w 2018 r. nastąpiła fuzja spółki z CP Management Sp. z o.o.)

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 9 miesięcy 2018 roku

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe inwestycje	RAZEM
Wartość nieruchomości	1 860 675	428 315	30 983	2 319 973
Zobowiązania oprocentowane	1 123 644	-	-	1 123 644
Przychody z tytułu najmu	105 942	7	913	106 862
Obowiązek świadczenia spełniany w czasie	106 199	7	913	107 119
Obowiązek świadczenia spełniany jednorazowo/w określonym momencie	(257)	-	-	(257)
Koszty dotyczące nieruchomości	(27 079)	(6)	(471)	(27 556)
Wynik operacyjny netto	78 863	1	442	79 306
Pozostałe przychody	-	-	-	-
Pozostałe koszty	-	-	-	-
Wynik operacyjny	78 863	1	442	79 306
Przychody/koszty finansowe	(19 290)	-	-	(19 290)
Wynik działalności operacyjnej	59 573	1	442	60 016
Aktualizacja wartości nieruchomości	49 426	17 512	30	66 968
Wynik przed opodatkowaniem	108 999	17 513	472	126 984

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 2017 roku* /przekształcone/

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe inwestycje	RAZEM
Wartość nieruchomości	1 727 904	415 470	31 023	2 174 397
Zobowiązania oprocentowane	1 029 675	39 627	-	1 069 302
Przychody z tytułu najmu	124 829	929	-	125 758
Obowiązek świadczenia spełniany w czasie	123 327	929	-	124 256
Obowiązek świadczenia spełniany jednorazowo/w określonym momencie	1 502	-	-	1 502
Koszty dotyczące nieruchomości	(30 596)	(1 410)	(683)	(32 689)
Wynik operacyjny netto	94 233	(481)	(683)	93 069
Pozostałe przychody	-	-	221	221
Pozostałe koszty	(13 366)	(553)	(387)	(14 306)
Wynik operacyjny	80 867	(1 034)	(849)	(78 984)
Przychody/koszty finansowe	27 595	4 151	(7)	31 739
Wynik działalności operacyjnej	108 462	3 117	(856)	110 723
Aktualizacja wartości nieruchomości	(82 983)	(1 250)	(490)	(84 723)
Wynik przed opodatkowaniem	25 479	1 867	(1 346)	26 000

* Dane porównywalne obejmują nieruchomość Tuchola, Kościuszki, sprzedaną w okresie 9 miesięcy 2018 r.

Nota 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się nieruchomości, co do których Grupa posiada tytuł własności, współwłasności lub prawo wieczystego użytkowania. Zgodnie z MSR 40

wszystkie te nieruchomości wyceniane są w wartości godziwej.

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

się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości.

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 30.09.2018	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Inwestycje ukończone	55	80%	1 860 675	1 727 904	1 761 784
<i>w tym w strukturach FIZ</i>	47	14%	325 600	317 939	328 384
Inwestycje w budowie	2	18%	428 315	415 470	394 227
Pozostałe inwestycje	4	2%	30 983	31 023	31 044
Razem	61	100%	2 319 973	2 174 397	2 187 055

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	2 174 397	2 084 314	2 084 314
Zwiększenia stanu, z tytułu:	145 596	174 305	145 535
nabycie nieruchomości	-	25 560	25 560
objęcie kontroli nad Oberhausen Sp. z o.o.	-	62 003	62 003
aktywowanie późniejszych nakładów ¹	78 628	86 742	57 972
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	66 968	-	-
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	(20)	(84 222)	(42 794)
zbycie nieruchomości	(20)	(1 000)	(1 000)
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	-	(83 222)	(41 794)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	2 319 973	2 174 397	2 187 055
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	543 141	521 326	507 543

¹ Na aktywowane nakłady składają się w głównej mierze: koszty budowlane, koszty architektów, usługi doradcze, koszty finansowania (odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, prowizje), koszty prawne oraz koszty usług pomocniczych, jakimi podmiot z Grupy: CP Management Sp. z o.o. obciąża spółki celowe za zarządzanie projektami deweloperskimi.

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

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd jednostki dominującej przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na 30 września 2018 r. oraz na 31 grudnia 2017 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Wynika to z faktu, że nie stwierdzono bieżących transakcji o podobnych warunkach, a do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęto liczne założenia, które w istotny sposób wpłynęły na ustalenie wartości godziwej.

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

Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna

W metodzie tej stosuje się dwie techniki: dyskontowania strumieni pieniężnych oraz kapitalizacji prostej. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości o zakończonym procesie inwestycyjnym 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 80% 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)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Yield	Wartość księgową (w tys. PLN)	Wartość docelowa (w tys. PLN)
Eurocentrum - Beta, Gamma	Warszawa	zakończony	45	95%	30 807	6,25%	482 241	492 920
Eurocentrum - Delta	Warszawa	zakończony	27	86%	19 809	6,25%	305 405	316 938
Eurocentrum Alfa	Warszawa	zakończony	14	95%	9 203	7,75%	114 901	118 745
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	37	96%	28 708	6,50%	436 132	441 663
Galeria Zaspą	Gdańsk	zakończony	9	93%	4 837	7,50%	63 885	64 498
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	100%	2 933	8,00%	36 657	36 657
Warszawa, Belgradzka	Warszawa	zakończony	3	26%	1 970	7,25%	27 179	27 179
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	0	100%	365	7,25%	5 040	5 040
Neptun House	Gdańsk	zakończony	7	100%	5 330	8,50%**	62 704	62 704
REIA FIZAN (39 nieruchomości)	26 miast w Polsce	zakończony	15	91%	13 320	7,49%	177 788	177 788
REIA II FIZAN (8 nieruchomości)	6 miast w Polsce	zakończony	16	96%	10 886	7,36%	147 812	147 812

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

** W związku z zawartą warunkową umową sprzedaży udziałów CP Gdańsk Sp. z o.o. wycena nieruchomości została przeprowadzona w oparciu o zapisy umowne.

Podejście mieszane, metoda pozostałościowa

Najczęściej stosowana przy wycenie wartości nieruchomości w trakcie budowy, uwzględniająca jej wartość docelową (oszacowaną w podejściu dochodowym lub porównawczym), pomniejszoną o wielkość nakładów inwestycyjnych pozostających do poniesienia na dany dzień wyceny. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości z rozpoczętym lecz niezakończonym procesem inwestycyjnym tj.: obiekty o przeznaczeniu komercyjnym, Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości:

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

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 18% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Pre-let	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Yield	Nakłady do poniesienia po 30.09.2018	Wartość księgową (w tys. PLN)
ArtN	Warszawa	w budowie	67	20%	62 129	5,38%	714 513	377 221

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

Podejście porównawcze (metoda porównywania parami lub korygowania ceny średniej)

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

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

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 2% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Patron Wilanów	28 709	26 923	26 060
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	19 067	15 752	8 626
Razem	47 776	42 675	34 686

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.

7 maja 2018 r. SO SPV 50 Sp. z o.o. otrzymała negatywną decyzję Naczelnika Świętokrzyskiego Urzędu Celno-Skarbowego w siedzibą w Kielcach dotyczącą transakcji przeprowadzonej przez SO SPV 50 Sp. z o.o. z partnerem biznesowym w 2015 r. Decyzja nie obliguje Spółki do płatności zobowiązania podatkowego. Postępowanie zostało przesunięte do Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie. Na dzień raportowy Zarząd SO SPV 50 Sp. z o.o. zadecydował o nie tworzeniu rezerwy. Całkowita ekspozycja na wyniki Grupy wynosi na dzień raportowy 5 857 tys. PLN. Zarząd SO SPV 50 Sp. z o.o. stale monitoruje sytuację.

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

	Grupa Patron Wilanów	SO SPV 50
Spółki współkontrolowane	Patron Wilanów S. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu oraz jej jednostki zależne: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o.	SO SPV 50 Sp. z o.o.
Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie	50 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Patron Wilanów S. à r.l. (bezpośrednio) oraz w spółkach Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 64 % udziałów w zysku/stracie	60 % udziałów w kapitale zakładowym spółki SO SPV 50 Sp. z o.o. i 60 % udziałów w zysku/stracie
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 r. z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie Wilanowa.	Porozumienie zawarte 3 lutego 2016 roku z Galaxy Sp. z o.o. Celem porozumienia jest przebudowa, rekonstrukcja, renowacja, modernizacja i zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu.

Nota 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	1 580	2 649	2 973
Razem	1 580	2 649	2 973

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

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

Nota 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Rzeczowe aktywa trwałe	635	682	688
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	795	492	245
Wartości niematerialne	470	543	589
Należności długoterminowe	435	526	526
Razem	2 335	2 243	2 048

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

Grupa prezentuje długoterminowe przedpłaty oraz gwarancje dobrego wykonania umowy. W pozycji należności długoterminowych Grupa prezentuje długoterminowe kaucje.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała wartości niematerialne w grupach: oprogramowanie komputerowe, czyli system służący do obsługi księgowości i zarządzania nieruchomościami. Grupa nie utworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości niematerialnych.

Nota 6. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Należności publiczno-prawne	7 336	8 244	18 549
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 627	6 214	3 521
Pozostałe należności	256	103	-
Razem	16 219	14 561	22 070

W należnościach publiczno-prawnych Grupa prezentuje przede wszystkim należności z tytułu podatku od towarów i usług, które spółki z Grupy odzyskują na bieżąco w toku prowadzonej działalności inwestycyjnej. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują podatki od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowania gruntu, jak również nakłady na przyszłe projekty Grupy oraz memoriałową korektę

przychodów z tytułu okresów beczynszowych (-257 tys. PLN).

Nota 7. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Należności handlowe brutto	26 830	23 333	21 744
Odpisy aktualizujące	(12 468)	(11 389)	(7 602)
Należności handlowe netto	14 362	11 944	14 172

Grupa nie posiada istotnych należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej.

Nota 8. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Udzielone pożyczki krótkoterminowe*	6 671	6 499	6 441
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	918	-
Razem	6 671	7 417	6 441

* pożyczki udzielone na nabycie nieruchomości w Krynicy

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

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

Nota 9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Środki na rachunkach bankowych	135 140	156 315	117 837
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	17 901	37 011	14 826
Razem	153 041	193 326	132 663

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 30 września 2018 r. wynosiły one 47 641 tys. PLN (odpowiednio na 31 grudnia 2017 r. 61 501 tys. PLN). Środki te są uło-

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

Nota 10. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień raportowy /30.09.2018/ przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość nominalna serii / emisji	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	2010-12-17
Seria B akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	2011-10-13
Seria C akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	2014-02-14
Seria D akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	1 962 160	1,0	1 962 160	wkład pieniężny	2015-03-03
Seria E akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	2014-02-14
Seria F akcje zwykłe imienne uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	2013-12-05
Razem	106 706 267		106 706 267		

27 lutego 2018 r. Krajowy Rejestr Sądowy dokonał rejestracji nowych 111 359 akcji serii D, tym samym nastąpiło podwyższenie kapitału akcyjnego Capital Park S.A. z kwoty 106 483 550 do 106 594 909 PLN. Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane 27 lutego 2018 r.

28 sierpnia 2018 r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 106 594 909 PLN do kwoty 106 661 178 PLN w drodze emisji 66 269 akcji na okaziciela

serii D, poprzez wykonanie praw 66 269 warrantów subskrypcyjnych serii F.

5 września 2018 r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 106 661 178 PLN do kwoty 106 706 267 PLN w drodze emisji 45 089 akcji na okaziciela serii D, poprzez wykonanie praw 45 089 warrantów subskrypcyjnych serii F.

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat jednostki dominującej na dzień raportowy /30.09.2018/, w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 924 836	72,09%	76 924 836	70,27%
Jan Motz	2 939 461	2,75%	5 704 701	5,21%
Marcin Juszczyk	882 062	0,83%	882 062	0,81%
Metlife	11 800 000	11,06%	11 800 000	10,78%
Pozostali	14 159 908	13,27%	14 159 908	12,93%
Razem	106 706 267	100,00%	109 471 507	100,00%

Struktura kapitału zakładowego na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego /09.11.2018/ przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	2010-12-17
Seria B akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	2011-10-13
Seria C akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	2014-02-14
Seria D akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	1 962 160	1,0	1 962 160	wkład pieniężny	2015-03-03
Seria E akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	2014-02-14
Seria F akcje zwykłe imienne uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	2013-12-05
Razem	106 706 267		106 706 267		

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat jednostki dominującej na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego /09.11.2018/, w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 924 836	72,09%	76 924 836	70,27%
Jan Motz	2 939 461	2,75%	5 704 701	5,21%
Marcin Juszczyk	882 062	0,83%	882 062	0,81%
Metlife	11 800 000	11,06%	11 800 000	10,78%
Pozostali	14 159 908	13,27%	14 159 908	12,93%
Razem	106 706 267	100,00%	109 471 507	100,00%

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Kapitał wynikający ze zmian z strukturze Grupy	(3 423)	(3 687)	-
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla uprawnionych osób	11 706	10 039	10 401
Kapitał utworzony z zysków lat ubiegłych	60 665	-	-
Razem	68 948	6 352	10 401

Poniższa tabela przedstawia kapitał przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli na dzień raportowy:

ZMIANA STANU KAPITAŁU PRZYPADAJĄCEGO NA UDZIAŁOWCÓW NIESPRAWUJĄCYCH KONTROLI	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Na początek okresu	114 918	71 745	71 745
Nabycie/zbycie certyfikatów	350	56 616	41 736
Dywidendy wypłacone inwestorom	(4 608)	(5 666)	(4 667)
Udział w wyniku jednostek zależnych	4 015	(7 777)	(2 937)
Nabycie własnych certyfikatów	(1 197)	-	-
Umorzenie certyfikatów	(265)	-	-
Pozostałe	(33)	-	-
Na koniec okresu	113 180	114 918	105 878

Nota 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

pieniężnych związanych z jego realizacją z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Kredyty bankowe	1 140 764	1 093 568	1 128 434
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)*	4 194	4 483	6 574
Razem	1 144 958	1 098 051	1 135 008
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	1 094 271	1 014 807	1 061 415
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	50 687	83 244	73 593

* 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	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Zobowiązania poniżej roku	50 687	83 244	73 593
Płatne od 1 roku do 3 lat	172 106	203 613	225 362
Płatne od 3 do 5 lat	864 571	772 725	806 516
Płatne powyżej 5 lat	57 594	38 469	29 537
Razem	1 144 958	1 098 051	1 135 008

Na dzień raportowy zobowiązania wymagalne w ciągu roku zawierają:

- krótkoterminową część kredytów długoterminowych w kwocie 50 456 tys. PLN,
- krótkoterminową część wycen instrumentów finansowych na dzień raportowy w kwocie 231 tys. PLN.

NAJISTOTNIEJSZE KREDYTY BANKOWE

Grupa współpracuje z większością banków działających w Polsce. Większość kredytów zaciągniętych przez spółki z Grupy to kredyty inwestycyjne lub budowlane. W umowach kredytowych spółki z Grupy zobowiązują się do utrzymania wybranych wskaźników finansowych na określonych poziomach. Najważniejsze z nich to: wskaźnik wartości kredytu do wartości nieruchomości (Loan-to-Value) oraz wskaźnik obsługi zadłużenia (Debt Service Coverage Ratio). Większość kredytów jest denominowana w euro i wyceniana na dzień raportowy. W związku z tym zmiany kursu EUR/PLN

mają istotny wpływ na strukturę bilansową Grupy wyrażoną w PLN.

Umowa kredytu Getin Noble Bank S.A.

22 lipca 2013 r. Capital Park S.A. podpisała z Getin Noble Bank S.A. 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

spląty ostatniej transzy kredytu przypada 20 grudnia 2018 r. Na dzień raportowy saldo zadłużenia kredytu wyniosło 5 000 tys. EUR.

Umowa kredytu Getin Noble Bank S.A.

25 czerwca 2018 r. Capital Park S.A. podpisała z Getin Noble Bank S.A. umowę kredytową, zgodnie z którą został 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 spląty ostatniej transzy kredytu przypada na 31 grudnia 2022 r.

Zgodnie z umową kredyt został wypłacony w kwocie 10 mln EUR 13 lipca 2018 r.

Umowa kredytu Bank of China (Luxembourg) S.A. Oddział w Polsce

22 września 2016 r. Dakota Investments Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bank of China (Luxembourg) S.A. Oddział w Polsce w kwocie 124 430 tys. EUR.

Kredyt udzielony przez Bank of China jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża banku. Termin spląty kredytu przypada na 22 września 2022 r. Na dzień raportowy saldo zadłużenia wyniosło 119 452 tys. EUR.

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

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

30 czerwca 2017 r. Hazel Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park SA, podpisał umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 62 500 tys. EUR z konsorcjum banków BGŻ BNP Paribas SA i ING Bank Śląski S.A. (zaangażowanie każdego z banków wynosi po 50% udzielonej kwoty kredytu). Kredyt został zawarty w celu finansowania projektu Royal Wilanów. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej równej EURIBOR 3M + marża. Termin spląty kredytu przypada na 30 czerwca 2022 roku. Kredyt został uruchomiony w dniu 13 lipca 2017 r.

Na dzień raportowy saldo zadłużenia wyniosło 59 961 tys. EUR.

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

Umowa kredytowa z HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG

30 kwietnia 2015 r. jednostki zależne od REIA FIZ AN, tj. CP Property 1 Sp. z o.o., CP Property 2 Sp. z o.o., CP Property 3 Sp. z o.o., CP Property 4 Sp. z o.o. oraz CP Property 5 Sp. z o.o., zawarły z HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG z siedzibą w Austrii umowę kredytową, na podstawie

której Bank udzielił kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 26 150 tys. EUR. Oprocentowanie kredytu udzielonego przez HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG zostało ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 3M plus marża Banku. Okres trwania umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat. Na dzień raportowy saldo zadłużenia wyniosło 23 658 tys. EUR.

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

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

Umowa kredytowa z HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG

19 grudnia 2016 r. jednostki zależne od REIA II FIZ AN, tj. Capital Park Raclawicka Sp. z o.o., CP Retail SPV1 Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Nerida Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o. oraz Sagitta Investments Sp. z o.o. zawarły z HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG z siedzibą w Austrii umowę kredytową, na podstawie której Bank udzielił kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 20 838 tys. EUR. Oprocentowanie kredytu udzielonego przez HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG zostało ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 6M plus marża Banku. Okres trwania umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat. Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,5%, który zabezpiecza 100% salda kredytu.

Na dzień raportowy saldo zadłużenia wyniosło 19 978 tys. EUR.

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

Umowa kredytowa z Bankiem Ochrony Środowiska S.A.

16 marca 2015 r. Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. podpisała z bankiem Bank Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu nieodnawialnego (budowlanego) na kwotę 49 650 tys. PLN oraz umowę kredytu odnawialnego (na VAT) na kwotę 1 430 tys. PLN (zwiększoną do 3 000 tys. PLN zgodnie z aneksem nr 1) z przeznaczeniem na realizację inwestycji Neptun House w Gdańsku. Oprocentowanie kredytów zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M + marża Banku.

26 kwietnia 2018 r. został podpisany aneks nr 2 do umowy kredytu nieodnawialnego oraz kredytu odnawialnego, zgodnie z którym termin dostępności obu kredytów został wydłużony do 30 czerwca 2018 r., natomiast termin spląty kredytu odnawialnego został wydłużony do dnia 31 grudnia 2018 r.

28 czerwca 2018 r. kredyt budowlany został skonwertowany na kredyt inwestycyjny zgodnie z zawartą transakcją Forward. Kredyt jest oprocentowany w oparciu o EURIBOR 3M+marża.

Na dzień raportowy saldo zadłużenia kredytu inwestycyjnego wyniosło 11 756 tys. EUR, natomiast saldo zadłużenia kredytu VAT wyniosło 370 tys. PLN.

Umowa kredytu Alior Bank S.A.

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.

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

Na dzień raportowy saldo zadłużenia kredytu wyniosło 6 109 tys. EUR.

Umowa kredytu Alior Bank S.A.

1 kwietnia 2015 r. Oberhausen Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park SA, podpisała z Alior Bank SA umowę kredytową na zakup i finansowanie przebudowy nieruchomości o nazwie Galera Zaspą położonej w Gdańsku. Obiekt został ukończony w drugim kwartale 2016 r., kredyt budowlany został skonwertowany na kredyt inwestycyjny a bieżąca obsługa raty kapitałowo-odsetkowej rozpoczęła się 30 września 2016 r. Na dzień raportowy spółka posiada jedynie kredyt inwestycyjny, którego saldo wyniosło 9 068 tys. EUR. Oprocentowanie kredytu wynosi EURIBOR 3M+marża. Spółka zawarła także umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,03%, który zabezpiecza 75% salda kredytu. Termin zapadalności kredytu przypada na 7 lipca 2021 r.

Umowa kredytu Alior Bank S.A.

13 września 2017 r. Alferno Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park SA, podpisała z Alior Bank SA umowy kredytowe – kredyt inwestycyjny oraz kredyt VAT z przeznaczeniem na sfinansowanie zakupu nieruchomości położonej

w Warszawie przy ul. Belgradzkiej. Kredyt inwestycyjny został udzielony w kwocie 4 800 tys. EUR z przeznaczeniem na zapłatę ceny netto, sfinansowanie wydatków na wykończenie powierzchni dla najemców oraz obsługę kosztów odsetkowych obu kredytów w okresie karencji (do 29 września 2018 r.). Kredyt VAT w kwocie 5 520 tys. PLN został udzielony w celu pokrycia kwoty VAT od ceny zakupywanej nieruchomości a także w celu refinansowania zapłaconego przez spółkę podatku VAT związanego z zaliczką na poczet ceny sprzedaży. Kredyt inwestycyjny oprocentowany jest w oparciu o stopę EURIBOR 1M+marża, kredyt VAT oprocentowany jest w oparciu o stopę WIBOR 1M+marża.

29 października 2018 r. został podpisany Aneks nr 2 do kredytu inwestycyjnego oraz Aneks nr 1 do kredytu VAT wydłużający termin dostępności obu kredytów do dnia 29 marca 2019 r., wydłużający termin ostatecznej spłaty kredytu VAT do dnia 28 czerwca 2018 oraz wydłużający okres karencji w spłacie kapitału kredytu inwestycyjnego do dnia 27 czerwca 2019 r.

Na dzień raportowy saldo kredytu inwestycyjnego wyniosło 4 301 tys. EUR, dostępne środki w kwocie 482 tys. EUR mogą zostać wykorzystane do 28 marca 2019 r. Saldo kredytu VAT na dzień raportowy wyniosło 607 tys. PLN. Termin zapadalności kredytu inwestycyjnego przypada na 31 sierpnia 2022 r., kredytu VAT 28 czerwca 2019 r.

Umowa kredytu Pekao S.A.

14 listopada 2017 r. ArtN Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Bankiem Pekao SA umowę kredytową, na mocy której kredytobiorca pozyskał kredyt budowlany w wysokości 159 300 tys. EUR oraz kredyt VAT w wysokości 35 000 tys. PLN w celu realizacji inwestycji budowlanej ArtN zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej. Na dzień raportowy kredyt nie został wypłacony.

Zgodnie z uzgodnionymi warunkami umowy kredytowej po zakończeniu procesu budowlanego kredyt budowlany zostanie skonwertowany na kredyt inwestycyjny.

Nazwa banku	30.09.2018*	31.12.2017*	30.09.2017*	Kwota kredytu wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Bank of China	504 853	500 096	519 502	124 430	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022
BGŻ BNP Paribas S.A.	252 330	251 597	264 675	62 500	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022
Hypo Noe (REIA FIZ AN)	100 561	100 669	104 807	26 150	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2020
Hypo Noe (REIA II FIZ AN)	85 396	83 840	88 484	20 838	EUR	6M EURIBOR + marża	do 2021
BOŚ Bank S.A.	50 683	-	-	11 920	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2033
Alior Bank S.A.	38 581	38 421	39 957	9 656	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021

Getin Noble Bank S.A.	21 314	31 188	32 122	10 000	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2018
Getin Noble Bank S.A.	42 328	-	-	10 000	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022
Alior Bank S.A.	26 095	26 261	27 388	6 972	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2025
Alior Bank S.A.	18 623	21 869	22 523	4 800	EUR	1M EURIBOR + marża	do 2022
PKO BP S.A.	-	-	-	57 131	EUR	1M EURIBOR + marża	splacony
BOŚ Bank S.A.	-	39 627	28 976	49 650	PLN	3M WIBOR + marża	splacony
Total	1 140 764	1 093 568	1 128 434				

* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

** Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zadłużenia z tytułu kredytów bez uwzględnienia odsetek naliczonych oraz wyceny w zamortyzowanym koszcie wyniosła na dzień raportowy 1 151 199 tys. PLN.

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

W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

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

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

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach, których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. Łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień raportowy wyniosła 233 293 tys. PLN oraz 607 011 tys. EUR.

Nota 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Grupa wycenia obligacje wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z IFRS 9), co oznacza że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

Obligacje serii H,I notowane na rynku Catalyst

22 kwietnia 2016 r. 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 projektu Neptun House w Gdańsku oraz Centrum handlowego ETC w Swarzędzu.

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

17 sierpnia 2016 r. Zarząd Krajowego Depozytu dokonał asymilacji 92 000 sztuk obligacji na okaziciela serii H z 5 800 obligacji na okaziciela serii I.

Obligacje serii J

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

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

Obligacje serii K, L notowane na rynku Catalyst

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

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

3 lipca 2017 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 57 050 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii L o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 5 705 tys. EUR z terminem wykupu przy-padającym 27 kwietnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

3 listopada 2017 r. Zarząd Krajowego Depozytu dokonał asymilacji 156 700 sztuk obligacji na okaziciela serii K z 57 050 obligacji na okaziciela serii L.

Obligacje serii M notowane na rynku Catalyst

21 grudnia 2017 r. Capital Park S. A. wyemitowała 151 250 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii M o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 15 125 tys. EUR z terminem wykupu przy-

padającym 21 grudnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2018-2019 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

Obligacje serii N notowane na rynku Catalyst

18 czerwca 2018 r. Capital Park S. A. wyemitowała 70 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii N o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 7 000 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 18 czerwca 2021 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,3% i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy Emitenta, zmiana struktury walutowej zadłużenia Grupy Emitenta poprzez refinansowanie obligacji Emitenta zapadających w 2018 oraz 2019 roku lub refinansowanie zadłużenia korporacyjnego Emitenta.

Obligacje notowane na rynku Catalyst	30.09.2018*	31.12.2017*	30.09.2017*	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii E	-	11 095	11 084	11 033	PLN	3M WIBOR + 4,3%	spłacone
Obligacje serii F	-	32 872	32 915	32 630	PLN	3M WIBOR + 4,3%	spłacone
Obligacje serii G	-	1 868	1 877	1 884	PLN	3M WIBOR + 4,3%	spłacone
Obligacje serii H, I	14 917	14 934	14 947	15 000	PLN	3M WIBOR + 4,8%	kwiecień 2019
Obligacje serii J**	8 390	8 152	8 431	2 000	EUR	Stałe 3,75%	marzec 2020
Obligacje serii K, L	90 084	87 534	88 581	21 375	EUR	Stałe 4,1%	kwiecień 2020
Obligacje serii M	58 557	52 370	-	15 125	EUR	Stałe 4,1%	grudzień 2020
Obligacje serii N	29 388	-	-	7 000	EUR	Stałe 4,3%	czerwiec 2021
Odsetki naliczone	2 600	1 009	1 705	-	-	-	2018
Razem	203 936	209 834	159 540				
Obligacje długoterminowe	180 784	156 231	110 341				
Obligacje krótkoterminowe	23 152	53 603	49 199				

* kwoty w zamortyzowanym koszcie

** seria J nienotowana na rynku Catalyst

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji bez uwzględnienia wyceny w zamortyzowanym kosz-

cie, naliczonych odsetek oraz pozostałych kosztów związanych z obligacjami wyniosła na dzień raportowy 204 405 tys. PLN.

Nota 13. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	5 675	3 349	2 779
Kaucje od najemców	11 370	11 283	10 251
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	2 450	2 956	2 065
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	9 249	3 933	3 150
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	300	300	300
Pozostałe zobowiązania	698	659	867
Razem	29 742	22 480	19 412
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	19 334	11 357	49
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	10 408	11 123	19 363

Nota 14. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Wobec jednostek pozostałych	6 086	16 647	8 467
Wobec jednostek powiązanych	-	-	-
Razem	6 086	16 647	8 467

Nota 15. PRZYCHODY Z WYNAJMU

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

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

PRZYCHODY Z WYNAJMU	Udział 2018	9 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	9 miesięcy 2017
Inwestycje ukończone	99%	105 942	124 829	92 159
<i>W tym w strukturach FIZ</i>	20%	21 463	29 411	21 799
Inwestycje w budowie	-	7	929	210
Pozostałe inwestycje	1%	913	-	919
Razem	100%	106 862	125 758	93 288

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

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

Nota 16. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

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

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

AKTUALIZACJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Udział 2018	9 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	9 miesięcy 2017
Inwestycje ukończone	74%	49 426	(81 482)	(32 232)
<i>W tym w strukturach FIZ</i>	11%	7 122	(20 157)	(9 170)
Inwestycje w budowie	26%	17 512	(1 250)	(9 540)
Pozostałe inwestycje	-	30	(490)	(21)
	100%		(83 222)	(41 793)
Korekta aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych z tytułu memoriałowej prezentacji przychodów z umów najmu			(1 501)	(2 708)
Razem		66 968	(84 723)	(44 501)

Zysk z aktualizacji wartości nieruchomości wynika głównie ze wzrostu kursu EUR w porównaniu do kursu na 31 grudnia 2017 r.

Nota 17. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	9 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	9 miesięcy 2017
Odsetki od lokat i depozytów	249	720	599
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 640	1 463	1 671
Razem	1 889	2 183	2 270
KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	9 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	9 miesięcy 2017
Odsetki od kredytów	(22 428)	(28 301)	(18 534)
Odsetki od obligacji	(6 999)	(11 724)	(9 567)
Pozostałe odsetki	(22)	(68)	(2 023)
Razem	(29 449)	(40 093)	(30 124)
POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	9 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	9 miesięcy 2017
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	(23 341)	50 282	16 270
Koszty emisji	(1 133)	(1 755)	(1 427)
Wycena instrumentów pochodnych	(521)	1 465	3 330
Zrealizowany strata na instrumentach pochodnych	(937)	-	-
Pozostałe	214	(3 265)	(7 209)
Razem	(25 718)	46 727	10 964

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

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

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

Nota 18. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK /przekształcone/	9 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	9 miesięcy 2017
Bieżący podatek dochodowy	(3 752)	(548)	(365)
Odroczony podatek dochodowy	(15 527)	(25 206)	(14 458)
Obciążenie/(uznanie) podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(19 279)	(25 754)	(14 823)
BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY /przekształcone/	9 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	9 miesięcy 2017
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	82 452	3 847	(9 038)
Podatek dochodowy	(19 279)	(25 754)	(14 823)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)	(23,38%)	(669,46%)	(164,00%)

Nota 19. UDZIELONE PORĘCZENIA

Poręczyciel	Korzystający	Rodzaj zabezpieczenia	Zapadalność
Capital Park SA	Alferno Investments Sp. z o.o.	poręczenie spłaty kredytu inwestycyjnego i VAT do 200% kwoty kredytów	Poręczenie obowiązuje do momentu przeprowadzenia przez spółkę przez 6 kolejnych miesięcy czynszów od najemców w minimalnej kwocie 190 tys. PLN miesięcznie.

Ponadto Capital Park S.A. zobowiązała się wobec Banku Ochrony Środowiska tj. banku finansującego budowę inwestycji Neptun House w Gdańsku do wsparcia projektu w przypadku wystąpienia braku środków w spółce celowej realizującej inwestycję (Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.) pozwalających na obsługę raty kapitałowo odsetkowej w terminie jej wymagalności. Umowa wsparcia obowiązuje do

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

- braku naruszenia kowenantów (dług netto/EBITDA oraz wskaźnik płynności bieżącej),
- osiągnięcie zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytu Inwestycyjnego wskaźnika WOD większego niż 1.1;
- ustanowieniu na rzecz Banku depozytu obsługi długu w wysokości 3-miesięcznej raty kapitałowo odsetkowej.

Nota 20. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

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

W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

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

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

Ujawnienia znajdują się w nocie 11.

Nota 21. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

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

WYLICZENIE ZYSKU/(STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ – ZAŁOŻENIA	9 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	9 miesięcy 2017
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	59 158	(14 130)	(20 924)
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	59 158	(14 130)	(20 924)
Efekt rozwodnienia	-	-	-
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	59 158	(14 130)	(20 924)

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. szt.	106 581	106 411	106 387
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	851	950	827
opcje na akcje	1 036	1 135	1 012
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w tys. szt.	107 432	107 361	107 214
Zysk/(strata) netto na jedną akcję (w PLN)	9 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	9 miesięcy 2017
Podstawowy za okres obrotowy	0,56	(0,13)	(0,20)
Rozwodniony za okres obrotowy	0,55	(0,13)	(0,19)

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

Nota 22. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	1 348 894	1 303 402	1 294 548
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(153 041)	(193 326)	(132 663)
Zadłużenie netto	1 195 854	1 110 076	1 161 885
Aktywa razem	2 592 282	2 475 873	2 433 743
Zadłużenie netto do aktywów razem	46%	45%	48%

Nota 23. PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU

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

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

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego:

- W ramach Programu Motywacyjnego Spółka może wyemitować nie więcej niż 7 218 738 imiennych warrantów subskrypcyjnych uprawniających łącznie do objęcia 7 218 738 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki po cenie emisyjnej wynoszącej 1,00 PLN.
- Warranty subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne.

- Ilość warrantów przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału zależy od następujących kryteriów ekonomicznych i czasowych: wzrost wartości aktywów netto oraz wzrost ceny akcji, upływu czasu, co zapewnia zrównanie interesów kadry zarządzającej oraz akcjonariuszy Capital Park S.A.
- Warranty subskrypcyjne serii A-G zostały objęte wyłącznie przez Pierwotne Osoby Uprawnione, warrant serii H-J zostały objęte przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione, natomiast warrant subskrypcyjne kolejnych serii K-M mogą być obejmowane przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione.
- Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osobom Uprawnionym zostały przydzielone warrant w ramach serii A-J.
- Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osoby Uprawnione wykonały prawa z warrantów serii A-G
- Daty przydziału warrantów serii H-J zaprezentowane zostały w tabeli poniżej, natomiast daty przydziału kolejnych serii K-M przypadają nie później niż dwa mie-

siące po opublikowaniu rocznego lub półrocznego sprawozdania finansowego, które będą podlegały badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta.

- Możliwość wykonania praw z warrantów serii H-M wygaśnie 30 czerwca 2021 r.

WARRANTY PRZYDZIELONE I ZREALIZOWANE

Seria	Data przydziału warrantów	Jan Motz	Marcin Juszczyk	Kinga Nowakowska	Wtórne Osoby Uprawnione
H	17.05.2017	141 918	94 612	94 612	141 918
I	21.11.2017	37 056	24 704	24 704	37 055
J	19.04.2018 12.05.2018	37 056	24 704	24 704	37 055

Szczegółowe informacje na temat akcji Spółki posiadanych przez Członków Zarządu w znajdujących się w nacie 10 niniejszego sprawozdania.

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

Zgodnie z aktualizacją wyceny programu motywacyjnego dokonaną na dzień raportowy założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 3 053 751 warrantów.

Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 14 136 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień raportowy wyniosło 11 706 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono różnicę pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień raportowy, a 31 grudnia 2017 r. co przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	30.09.2018	31.12.2017	30.09.2017
Koszty z tytułu wyceny programu	1 666	805	1 126
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	(29)	913	805
Razem	1 637	1 718	1 931

Nota 24. ROZLICZENIA PODATKOWE

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

państwowymi i przedsiębiorstwami powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów.

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

Nota 25. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek
	30.09.2018	30.09.2018
Patron Wilanów S.à r.l	31 000	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	9 725	-
Jan Motz	6 672	-

	Pozostałe należności od podmiotów powiązanych		Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	30.09.2018		30.09.2018	
SO SPV 50 Sp. z o.o.	10		-	
	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek		Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek	
	9 miesięcy 2018		9 miesięcy 2018	
Patron Wilanów S.à r.l	1 166		-	
SO SPV 50 Sp. z o.o.	303		-	
Jan Motz	172		-	
	Przychody z tytułu sprzedaży usług		Koszty z tytułu nabycia usług	
	9 miesięcy 2018		9 miesięcy 2018	
SO SPV 50 Sp. z o.o.	605		-	
Jan Motz	-		1 356	
Marcin Juszczyk	-		803	
Kinga Nowakowska	-		770	
Myecolife Sp. z o.o.	-		27	
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	455		6	
Invipay S.A.	315		-	

Nota 26. PRZEKSZTAŁCENIE AKTYWÓW I REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

Odroczony podatek dochodowy z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych

W poprzednich latach obrotowych Grupa nie rozpoznawała aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową nieruchomości, w przypadku których Grupa nie planowała sprzedaży. Począwszy od 30 czerwca 2018 r. Zarząd Capital Park S.A. podjął decyzję w zakresie rozpoznania aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w odniesieniu do wyceny nieruchomości inwestycyjnych, w związku z możliwością zmiany strategii w zakresie posiadanych przez Grupę nieruchomości inwestycyjnych.

Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego zostało ujęte w kwocie, wobec której Zarząd ma pewność, co do odzyskiwalności, zaś odzyskiwalność nie budzi wątpliwości.

Całkowity wpływ na kapitał własny Grupy wyniósł na dzień raportowy 102 827 tys. PLN - odniesiono na stratę z lat ubiegłych.

W prezentowanym okresie nie nastąpiła zmiana zasad rachunkowości.

Wpływ przekształcenia aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – dane na 30.09.2018

AKTYWA	31.12.2017 /przekształcone/	31.12.2017 /opublikowane/	Korekta	30.09.2017 /przekształcone/	30.09.2017 /opublikowane/	Korekta	31.12.2016 /przekształcone/	31.12.2016 /opublikowane/	Korekta
Aktywa trwałe									
Nieruchomości inwestycyjne	2 174 397	2 174 397	-	2 187 055	2 187 055	-	2 084 314	2 084 314	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 661	21 890	4 770	31 635	27 137	4 498	19 971	15 591	4 380
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	42 675	42 675	-	34 686	34 686	-	44 697	44 697	-
Pozostałe aktywa finansowe	2 649	2 649	-	2 973	2 973	-	4 187	4 187	-
Pozostałe aktywa trwałe	2 243	2 243	-	2 048	2 048	-	2 243	2 243	-
	2 248 624	2 243 854	4 770	2 258 397	2 253 899	4 498	2 155 412	2 151 032	4 380
Aktywa obrotowe									
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	14 561	14 561	-	22 070	22 070	-	13 240	13 240	-
Należności handlowe	11 944	11 944	-	14 172	14 172	-	10 359	10 359	-
Pozostałe aktywa finansowe	7 417	7 417	-	6 441	6 441	-	6 269	6 269	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	193 326	193 326	-	132 663	132 663	-	156 550	156 550	-
	227 248	227 248	-	175 346	175 346	-	186 418	186 418	-
AKTYWA RAZEM	2 475 872	2 471 102	4 770	2 433 743	2 429 245	4 498	2 341 830	2 337 450	4 380

PASYWA	31.12.2017 /przekształcone/	31.12.2017 /opublikowane/	Korekta	30.09.2017 /przekształcone/	30.09.2017 /opublikowane/	Korekta	31.12.2016 /przekształcone/	31.12.2016 /opublikowane/	Korekta
Kapitały własne									
Kapitał zakładowy	106 484	106 484	-	106 484	106 484	-	106 202	106 202	-
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	858 320	858 320	-	858 320	858 320	-	858 320	858 320	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	6 352	6 352	-	10 401	10 401	-	17 066	17 066	-
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego	45	45	-	-	-	-	170	170	-
Różnice kursowe z przeliczenia	2 294	2 294	-	2 355	2 355	-	(5 418)	(5 418)	-
Niepodzielony wynik finansowy	(77 758)	12 877	(90 635)	(77 758)	12 877	(90 635)	(102 283)	(17 062)	(85 221)
Wynik finansowy bieżącego okresu	(14 130)	(1 938)	(12 192)	(20 924)	(1 920)	(19 004)	24 525	29 939	(5 414)
	881 607	984 434	(102 827)	878 878	988 517	(109 639)	898 582	989 217	(90 635)
<i>Udziały niekontrolujące</i>	114 918	114 918	-	105 878	105 878	-	71 745	71 745	-
	996 525	1 099 352	(102 827)	984 756	1 094 395	(109 639)	970 327	1 060 962	(90 635)
Zobowiązania długoterminowe									
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	1 014 807	1 014 807	-	1 061 415	1 061 415	-	1 003 032	1 003 032	-
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	156 231	156 231	-	110 341	110 341	-	55 374	55 374	-
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	11 357	11 357	-	49	49	-	47	47	-
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	132 336	24 739	107 597	126 560	12 423	114 137	100 440	5 425	95 015
	1 314 731	1 207 133	107 597	1 298 365	1 184 228	114 137	1 158 893	1 063 878	95 015
Zobowiązania krótkoterminowe									
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	83 244	83 244	-	73 593	73 593	-	71 572	71 572	-
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	53 603	53 603	-	49 199	49 199	-	113 039	113 039	-
Zobowiązania handlowe	16 647	16 647	-	8 467	8 467	-	11 445	11 445	-
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	11 123	11 123	-	19 363	19 363	-	16 554	16 554	-
	164 617	164 617	-	150 622	150 622	-	212 610	212 610	-
PASYWA RAZEM	2 475 872	2 471 102	4 770	2 433 743	2 429 245	4 498	2 341 830	2 337 450	4 380

Wpływ przekształcenia aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów – dane na 30.09.2018

	12 miesięcy 2017 /przekształcone/	12 miesięcy 2017 /opublikowane/	Korekta	9 miesięcy 2017 /przekształcone/	9 miesięcy 2017 /opublikowane/	Korekta	3 kwartał 2017 /przekształcone/	3 kwartał 2017 /opublikowane/	Korekta
Przychody z wynajmu podstawowego	125 758	125 758	-	93 288	93 288	-	33 244	33 244	
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	(32 689)	(32 689)	-	(24 212)	(24 212)	-	(8 394)	(8 394)	
Zysk operacyjny netto	93 069	93 069	-	69 076	69 076	-	24 850	24 850	
Pozostałe przychody, tym z tytułu usług zarządzania	1 529	1 529	-	1 216	1 216	-	596	596	
Strata ze sprzedaży nieruchomości	221	221	-	221	221	-	221	221	
Koszty funkcjonowania spółek celowych	(6 296)	(6 296)	-	(5 447)	(5 447)	-	(2 190)	(2 190)	
Koszty ogólnego zarządu	(11 370)	(11 370)	-	(8 795)	(8 795)	-	(2 977)	(2 977)	
Koszty remontów i napraw nieruchomości	(802)	(802)	-	(305)	(305)	-	(40)	(40)	
Koszty wyceny programu motywacyjnego	(1 718)	(1 718)	-	(1 931)	(1 931)	-	(483)	(483)	
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	(84 723)	(84 723)	-	(44 501)	(44 501)	-	46 920	46 920	
Odpisy aktualizujące	(3 558)	(3 558)	-	(3 009)	(3 009)	-	(669)	(669)	
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	8 678	8 678		1 327	1 327	-	(875)	(875)	
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	(4 970)	(4 970)	-	7 852	7 852	-	65 353	65 353	
Przychody z tytułu odsetek	2 183	2 183	-	2 270	2 270	-	763	763	
Koszty odsetek	(40 093)	(40 093)	-	(30 124)	(30 124)	-	(10 372)	(10 372)	
Pozostałe przychody i koszty finansowe	46 727	46 727	-	10 964	10 964	-	(26 226)	(26 226)	
Zysk/Strata przed opodatkowaniem	3 847	3 847	-	(9 038)	(9 038)	-	29 518	29 518	
Podatek dochodowy	(25 754)	(13 562)	(12 192)	(14 823)	4 181	(19 004)	(24 897)	(1 969)	(22 928)
Zysk/Strata netto	(21 908)	(9 715)	(12 192)	(23 861)	(4 857)	(19 004)	4 621	27 549	(22 928)
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	7 712	7 712	-	7 773	7 773	-	(1)	-	-
Suma dochodów całkowitych	(14 196)	(2 003)	(12 192)	(16 088)	2 917	(19 004)	4 620	27 549	(22 928)

Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	(14 130)	(1 938)	(12 192)	(20 924)	(1 920)	(19 004)	(785)	22 143	(22 928)
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli	(7 777)	(7 777)	-	(2 937)	(2 937)	-	5 406	5 406	5 406
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)									
Podstawowy za okres obrotowy	(0,13)	(0,02)	(0,20)	(0,02)	(0,18)	(0,18)	(0,01)	0,21	(0,22)
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,13)	(0,02)	(0,19)	(0,02)	(0,17)	(0,17)	(0,01)	0,21	(0,22)

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

Wyżej opisane przekształcenie nie miało wpływu na skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

Nota 27. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

Po dniu raportowym nie wystąpiły istotne zdarzenia podlegające ujawnieniu.

Warszawa, 9 listopada 2018 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Marcin Jeremicz

Główny Księgowy

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE
JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
SPÓŁKI CAPITAL PARK S.A.
ZA 9 MIESIĘCY 2018 ROKU

9. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.09.2018 /niebadane/	31.12.2017 /badane/	30.09.2017 /niebadane/
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych	600 145	593 768	615 346
Inwestycje w jednostkach wspólnie kontrolowanych	28 709	26 923	26 060
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym	421 857	355 151	333 664
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 699	27 810	25 992
Pozostałe aktywa finansowe	9 725	6 830	6 756
Pozostałe aktywa trwałe	541	-	3
	1 071 676	1 010 482	1 007 821
Aktywa obrotowe			
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym	180 935	172 325	193 782
Należności handlowe i pozostałe należności	644	3 016	8 764
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33	17	59
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	61 603	107 270	40 510
	243 215	282 628	243 115
AKTYWA RAZEM	1 314 891	1 293 110	1 250 936
PASYWA			
Kapitały własne			
Kapitał zakładowy	106 706	106 484	106 484
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	797 655	858 320	858 320
Kapitał zapasowy pozostały	40 620	5 796	5 795
Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	-	45	-
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	11 706	10 040	10 401
Niepodzielony wynik finansowy	-	(3 461)	(3 461)
Wynik finansowy bieżącego okresu	(2 716)	(22 379)	(9 641)
	953 971	954 845	967 898
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	6 281	6 059	8 753
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	185 728	165 716	110 341
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	40 918	-	11 549
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 851	20 759	22 052
	255 778	192 534	152 695
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	58 053	59 303	57 561
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	23 152	53 603	50 579
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	22 724	31 188	20 573
Zobowiązania handlowe	7	261	336
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	1 206	1 377	1 294
	105 142	145 732	130 343
PASYWA RAZEM	1 314 891	1 293 110	1 250 936

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

	9 miesięcy 2018 /niebadane/	3 kwartał 2018 /niepodlegające przeładowi/	12 miesięcy 2017 /badane/	9 miesięcy 2017 /niebadane/	3 kwartał 2017 /niepodlegające przeładowi/
Przychody ze sprzedaży	122	35	241	146	26
Przychody z tytułu dywidend	-	-	-	-	-
Strata na sprzedaży jednostek zależnych	-	-	-	(2 581)	-
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	3 866	-	(27 360)	(2 457)	-
Przychody z tytułu odsetek	28 692	9 452	23 840	16 193	8 669
Koszty z tytułu odsetek	(10 586)	(3 607)	(16 094)	(12 781)	(4 331)
Koszty osobowe	(557)	(188)	(733)	(552)	(191)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(1 437)	(401)	(2 941)	(1 956)	(659)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	(1 733)	(399)	(1 718)	(1 931)	(483)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	576	782	(816)	(1 117)	40
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 943	5 674	(25 581)	(7 036)	3 071
Pozostałe przychody finansowe	3 686	(1 571)	3 470	2 138	1 834
Pozostałe koszty finansowe	(6 142)	3 890	(2 421)	(3 594)	(3 030)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 487	7 993	(24 532)	(8 492)	1 875
Podatek dochodowy	(19 203)	3 153	2 153	(1 149)	1 377
Zysk (strata) netto	(2 716)	11 146	(22 379)	(9 641)	3 252
Suma dochodów całkowitych	(2 716)	11 146	(22 379)	(9 641)	3 252
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)					
Podstawowy za okres obrotowy	(0,03)		(0,21)	(0,09)	0,03
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,03)		(0,21)	(0,09)	0,03

11. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji po- wyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowo z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2018	106 484	858 320	5 796	10 040	45	(3 461)	(22 379)	954 845
Emisja akcji	222	-	-	-	(45)	-	-	177
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	1 666	-	-	-	1 666
Podział zysku netto	-	(60 665)	34 824	-	-	3 461	22 379	-
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	(2 716)	(2 716)
Kapitał własny na dzień 30.09.2018	106 706	797 655	40 620	11 706	-	-	(2 716)	953 971
Kapitał własny na dzień 01.01.2017	106 202	858 320	14 740	9 274	170	(20 815)	8 410	976 301
Emisja akcji	282	-	-	-	(125)	-	-	157
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	765	-	-	-	765
Podział zysku netto	-	-	(8 944)	-	-	17 354	(8 410)	-
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	(22 379)	(22 379)
Kapitał własny na dzień 31.12.2017	106 484	858 320	5 796	10 040	45	(3 461)	(22 379)	954 845
Kapitał własny na dzień 01.01.2017	106 202	858 320	14 739	9 274	170	(20 815)	8 410	976 301
Emisja akcji	282	-	-	-	(170)	-	-	111
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	1 126	-	-	-	1 126
Podział zysku netto	-	-	(8 943)	-	-	17 354	(8 410)	-
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	(9 641)	8 410
Kapitał własny na dzień 30.09.2017	106 484	858 320	5 796	10 401	-	(3 461)	(9 641)	976 301

12. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	9 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	9 miesięcy 2017
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	16 487	(24 532)	(8 492)
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	3 215	(3 287)	1 261
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(15 981)	(10 782)	(8 315)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(1 785)	816	1 621
Zmiana stanu należności	1 831	5 645	(103)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(253)	(199)	(864)
Wycena programu akcji pracowniczych	1 666	765	1 891
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(16)	196	5 876
Zmiana stanu rezerw	(170)	53	-
Odpisy aktualizacyjne	(3 867)	27 174	2 457
Amortyzacja	-	15	9
Inne korekty	201	-	-
Korekty razem	(15 159)	20 396	3 833
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 328	(4 136)	(4 659)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Spłata pożyczek wewnątrzgrupowych	5 056	44 393	28 083
Odsetki otrzymane	7 309	4 563	3 542
Wpływy z tytułu dywidendy	-	-	-
Nabycie udziałów	(2)	(6)	-
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(65 032)	(64 564)	(53 569)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	(3)	-
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(52 669)	(15 617)	(21 944)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy z emisji akcji	-	156	-
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	-	-	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	29 639	162 397	98 963
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(46 115)	(108 886)	(108 886)
Odsetki zapłacone	(7 830)	(12 023)	(9 132)
Spłata otrzymanych pożyczek od podmiotów powiązanych	(2 855)	(789)	-
Spłaty kredytów	(10 427)	-	-
Wpływy z kredytów	43 262	-	-
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	5 674	40 855	(19 055)
D. Przepływy pieniężne netto razem	(45 667)	21 102	(45 658)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(45 667)	21 102	(45 658)
F. Środki pieniężne na początek okresu	107 270	86 168	86 168
G. Środki pieniężne na koniec okresu	61 603	107 270	40 510

Warszawa, 9 listopada 2018 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Marcin Jeremicz

Główny Księgowy

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu
