



2018

ROCZNE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK  
ZA 2018 ROK

GRUPA **CAPITAL PARK**

## WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	31.12.2018		31.12.2017 /przekształcone/		31.12.2016 /przekształcone/	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	2 360 158	548 874	2 174 397	521 326	2 084 314	471 138
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	110 338	25 660	193 326	46 351	156 550	35 387
Aktywa razem	2 569 908	597 653	2 475 873	593 606	2 341 830	529 347
Zobowiązania oprocentowane	1 330 701	309 465	1 307 885	313 574	1 243 017	280 971
Zobowiązania razem	1 480 127	344 216	1 479 348	354 683	1 371 503	310 014
Udziały niekontrolujące	114 904	26 722	114 918	27 552	71 745	16 217
Aktywa netto (NAV)	1 089 781	253 437	996 525	238 923	970 327	219 333
EPRA NAV (wyłączając udziały niekontrolujące)	1 079 103	250 954	974 301	233 595	-	-
NAV (wyłączając udziały niekontrolujące)	974 877	226 715	881 607	211 371	898 582	203 115
Rozwodniona liczba akcji	107 355 738		107 361 106		107 267 065	
EPRA NAVPS (rozwodniony)	10,05	2,34	9,07	2,18	-	-
NAVPS (rozwodniony)	9,08	2,11	8,21	1,97	8,39	1,90
Zobowiązania netto do aktywów razem	47%		45%		50%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	1,12		1,11		1,20	

	12 miesięcy 2018		12 miesięcy 2017 /przekształcone/		12 miesięcy 2016 /przekształcone/	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody czynszowe	145 836	34 178	125 758	29 627	107 732	24 621
Zysk operacyjny netto	108 580	25 447	93 069	21 926	81 411	18 605
Marża	74%		74%		76%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(14 419)	(3 379)	(17 666)	(4 162)	(16 155)	(3 692)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	92 754	21 738	79 753	18 789	55 525	12 689
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	79 198	18 561	(84 723)	(19 960)	68 889	15 744
Zysk/strata z działalności operacyjnej	171 951	40 299	(4 970)	(1 171)	124 414	28 433
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	85 339	20 000	(14 130)	(3 329)	24 525	5 605
FFO	57 077	13 377	38 220	9 004	17 624	4 028
EPS (rozwodniony)	0,79	0,19	(0,13)	(0,03)	0,23	0,05
Przepływy z działalności operacyjnej	106 249	24 901	86 099	20 284	76 793	17 550
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(115 089)	(26 972)	(89 048)	(20 979)	(104 536)	(23 890)
Przepływy z działalności finansowej	(74 148)	(17 377)	39 725	9 359	70 686	16 154

Przekształcenie opisano w nocie 34

# ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA ROK 2018

## SPIS TREŚCI

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE .....	2
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	5
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	
3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM .....	8
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH .....	10
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU .....	11
6. INFORMACJE OGÓLNE .....	13
7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	20
8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	42
NOTA 1. SEGMENTY OPERACYJNE .....	42
NOTA 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....	44
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE.....	47
NOTA 4. POZOSTAŁE FIN. AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY.....	48
NOTA 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE .....	49
NOTA 6. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE .....	49
NOTA 7. NALEŻNOŚCI HANDLOWE .....	50
NOTA 8. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE.....	50
NOTA 9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY .....	50
NOTA 10. KAPITAŁY WŁASNE .....	51
NOTA 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE .....	53
NOTA 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI .....	56
NOTA 13. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY .....	58
NOTA 14. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE .....	59
NOTA 15. PRZYCHODY Z WYNAJMU .....	59
NOTA 16. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE RODZAJOWYM .....	60
NOTA 17. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH .....	60
NOTA 18. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE.....	61
NOTA 19. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCONY .....	61
NOTA 20. UDZIELONE PORĘCZENIA.....	64
NOTA 21. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY.....	64
NOTA 22. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE .....	64
NOTA 23. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO .....	65
NOTA 24. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ .....	65
NOTA 25. INSTRUMENTY FINANSOWE .....	65
NOTA 26. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM.....	67
NOTA 27. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....	70
NOTA 28. ZATRUDNIENIE .....	71
NOTA 29. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU.....	71
NOTA 30. PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU .....	71
NOTA 31. TRANSAKCJE Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	72
NOTA 32. ROZLICZENIA PODATKOWE .....	72
NOTA 33. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI.....	73
NOTA 34. PRZEKSZTAŁCENIE AKTYWÓW I REZERWY Z TYTUŁU ODROZCONEGO PODATKU DOCHODOWEGO ..	73
NOTA 35. WPŁYW ZASTOSOWANIA MSSF 16 OD 1 STYCZNIA 2019 R. ....	78
NOTA 36. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM .....	79

## 1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2018 /badane/	31.12.2017 /badane, przekształcone/	31.12.2016 /badane, przekształcone/
<b>Aktywa trwałe</b>				
Nieruchomości inwestycyjne	2	2 360 158	2 174 397	2 084 314
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	3 344	26 661	19 971
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	54 176	42 675	44 697
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	4	695	2 649	4 187
Pozostałe aktywa trwałe	5	1 989	2 243	2 243
		<b>2 420 363</b>	<b>2 248 625</b>	<b>2 155 412</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	6	16 628	14 561	13 240
Należności handlowe	7	16 102	11 944	10 359
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	8	-	918	-
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	8	6 477	6 499	6 269
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	110 338	193 326	156 550
		<b>149 545</b>	<b>227 248</b>	<b>186 418</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>2 569 908</b>	<b>2 475 873</b>	<b>2 341 830</b>
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitały własne</b>				
Kapitał zakładowy	10	107 495	106 484	106 202
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		797 655	858 320	858 320
Pozostałe kapitały rezerwowe	10	71 256	6 352	17 066
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego		-	45	170
Różnice kursowe z przeliczenia		5 019	2 294	(5 418)
Niepodzielony wynik finansowy		(91 888)	(77 758)	(102 283)
Wynik finansowy bieżącego okresu		85 339	(14 130)	24 525
		<b>974 877</b>	<b>881 607</b>	<b>898 582</b>
<i>Udziały niekontrolujące</i>	10	114 904	114 918	71 745
		<b>1 089 781</b>	<b>996 525</b>	<b>970 327</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	11	1 089 419	1 010 575	992 751
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	11	5 157	4 232	10 281
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	12	192 758	156 231	55 374
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	19 776	11 357	47
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	110 026	132 336	100 440
		<b>1 417 136</b>	<b>1 314 731</b>	<b>1 158 893</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	11	30 810	82 992	70 901
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej	11	162	252	671

przez wynik finansowy				
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	12	12 395	53 603	113 039
Zobowiązania handlowe	14	7 631	16 647	11 445
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	11 993	11 123	16 554
		<b>62 991</b>	<b>164 617</b>	<b>212 610</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>2 569 908</b>	<b>2 475 873</b>	<b>2 341 830</b>

Przekształcenie opisano w nocie 34

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

	Nota	12 m-cy 2018 /badane/	12 m-cy 2017 /badane, przekształcone/	12 m-cy 2016 /badane, przekształcone/
Przychody z wynajmu podstawowego	15	145 836	125 758	107 732
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(37 256)	(32 689)	(26 321)
<b>Zysk operacyjny netto</b>		<b>108 580</b>	<b>93 069</b>	<b>81 411</b>
Pozostałe przychody, w tym z tytułu usług zarządzania		2 610	1 529	1 897
Zysk ze sprzedaży nieruchomości		-	221	(2 949)
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(6 057)	(6 296)	(5 561)
Koszty ogólnego zarządu		(8 362)	(11 370)	(10 594)
Koszty remontów i napraw nieruchomości		(733)	(802)	(467)
Koszty wyceny programu motywacyjnego		(5 609)	(1 718)	(3 022)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	17	79 198	(84 723)	68 889
Pozostałe koszty		(652)	(3 558)	(3 881)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		2 977	8 678	(1 309)
<b>Zysk/Strata z działalności operacyjnej</b>		<b>171 951</b>	<b>(4 970)</b>	<b>124 414</b>
Przychody z tytułu odsetek	18	2 645	2 183	2 654
Koszty odsetek	18	(40 954)	(40 093)	(51 716)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	18	(37 099)	46 727	(42 045)
<b>Zysk/Strata przed opodatkowaniem</b>		<b>96 544</b>	<b>3 847</b>	<b>33 307</b>
Podatek dochodowy	19	(5 466)	(25 754)	(3 510)
<b>Zysk/Strata netto</b>		<b>91 078</b>	<b>(21 908)</b>	<b>29 797</b>
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		2 725	7 712	(3 284)
<b>Suma dochodów całkowitych</b>		<b>93 803</b>	<b>(14 196)</b>	<b>26 513</b>
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		85 339	(14 130)	24 525
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli		5 739	(7 777)	5 272
<b>Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)</b>				
Podstawowy za okres obrotowy		0,80	(0,13)	0,23
Rozwodniony za okres obrotowy		0,79	(0,13)	0,23

Przekształcenie opisano w nocie 34



## 3. 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
<b>Kapitał własny na 01.01.2018 wg stanu na 31.12.2017</b>	<b>106 484</b>	<b>858 320</b>	<b>45</b>	<b>6 352</b>	<b>2 294</b>	<b>12 877</b>	<b>(1 938)</b>	<b>114 918</b>	<b>1 099 352</b>
Korekta opisana w nocie 34	-	-	-	-	-	(90 635)	(12 192)	-	(102 827)
<b>Kapitał własny na 01.01.2018 po korektach</b>	<b>106 484</b>	<b>858 320</b>	<b>45</b>	<b>6 352</b>	<b>2 294</b>	<b>(77 758)</b>	<b>(14 130)</b>	<b>114 918</b>	<b>996 525</b>
Emisja akcji/objęcie udziałów	1 011	-	(45)	-	-	-	-	-	966
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	3 975	-	-	-	-	3 975
Podział zysku netto	-	(60 665)	-	60 665	-	(14 130)	14 130	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	(4 608)	(4 608)
Zmiany w strukturze Grupy	-	-	-	264	-	-	-	(1 145)	(881)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>1 011</b>	<b>(60 665)</b>	<b>(45)</b>	<b>64 904</b>	<b>-</b>	<b>(14 130)</b>	<b>14 130</b>	<b>(5 752)</b>	<b>(547)</b>
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	2 725	-	85 339	5 739	93 803
<b>Kapitał własny na 31.12.2018</b>	<b>107 495</b>	<b>797 655</b>	<b>-</b>	<b>71 256</b>	<b>5 019</b>	<b>(91 888)</b>	<b>85 339</b>	<b>114 904</b>	<b>1 089 781</b>
	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
<b>Kapitał własny na 01.01.2017 wg stanu na 31.12.2016</b>	<b>106 202</b>	<b>858 320</b>	<b>170</b>	<b>17 066</b>	<b>(5 418)</b>	<b>(17 062)</b>	<b>29 939</b>	<b>71 745</b>	<b>1 060 962</b>
Korekta opisana w nocie 34	-	-	-	-	-	(85 221)	(5 414)	-	(90 635)
<b>Kapitał własny na 01.01.2017 po korektach</b>	<b>106 202</b>	<b>858 320</b>	<b>170</b>	<b>17 066</b>	<b>(5 418)</b>	<b>(102 283)</b>	<b>24 525</b>	<b>71 745</b>	<b>970 327</b>
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
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>282</b>	<b>-</b>	<b>(125)</b>	<b>(10 714)</b>	<b>-</b>	<b>24 525</b>	<b>(24 525)</b>	<b>50 950</b>	<b>40 393</b>
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	7 712	-	(14 130)	(7 777)	(14 195)
<b>Kapitał własny na 31.12.2017 /przekształcone/</b>	<b>106 484</b>	<b>858 320</b>	<b>45</b>	<b>6 352</b>	<b>2 294</b>	<b>(77 758)</b>	<b>(14 130)</b>	<b>114 918</b>	<b>996 525</b>



	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
<b>Kapitał własny na 01.01.2016 wg stanu na 31.12.2015</b>	105 348	858 320	-	15 149	(2 134)	(61 014)	43 952	72 583	1 032 204
Korekta opisana w nocie 34	-	-	-	-	-	(69 271)	(15 590)	-	(85 221)
<b>Kapitał własny na 01.01.2016 po korektach</b>	<b>105 348</b>	<b>858 320</b>	<b>-</b>	<b>15 149</b>	<b>(2 134)</b>	<b>(130 285)</b>	<b>28 002</b>	<b>72 583</b>	<b>946 983</b>
Emisja akcji/objęcie udziałów	854	-	170	-	-	-	-	-	1 024
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	1 917	-	-	-	-	1 917
Zmiany w strukturze Grupy	-	-	-	-	-	28 002	(28 002)	-	-
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-	-	(4 356)	(4 356)
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	(1 754)	(1 754)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>854</b>	<b>-</b>	<b>170</b>	<b>1 917</b>	<b>-</b>	<b>28 002</b>	<b>(28 002)</b>	<b>(6 110)</b>	<b>(3 169)</b>
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	(3 284)	-	24 525	5 272	26 513
<b>Kapitał własny na 31.12.2016 /przekształcone/</b>	<b>106 202</b>	<b>858 320</b>	<b>170</b>	<b>17 066</b>	<b>(5 418)</b>	<b>(102 283)</b>	<b>24 525</b>	<b>71 745</b>	<b>970 327</b>

Przekształcenie opisano w nocie 34

## 4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	12 miesięcy 2018 /badane/	12 miesięcy 2017 /badane, prze- kształcone/	12 miesięcy 2016 /badane, prze- kształcone/
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>			
Wpływy ze sprzedaży	251 486	205 979	117 258
Płatność zobowiązań (dostawy i usługi)	(142 138)	(120 047)	(40 812)
Odsetki od depozytów	417	683	913
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>109 765</b>	<b>86 615</b>	<b>77 359</b>
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(3 515)	(516)	(566)
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>106 249</b>	<b>86 099</b>	<b>76 793</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>			
Zbycie inwestycji w nieruchomości i zapasów	50	250	21 011
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów i certyfikatów	-	43 557	-
Nabycie inwestycji w nieruchomości	(111 948)	(122 901)	(111 292)
Wydatki na nabycie udziałów	-	(9 341)	(7 286)
Udzielone pożyczki	(5 092)	(598)	(6 872)
Spłata udzielonych pożyczek	1 900		
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	(15)	(96)
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(115 089)</b>	<b>(89 048)</b>	<b>(104 536)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>			
Wpływy z emisji akcji	-	135	-
Wpływy z emisji obligacji	29 639	152 910	14 980
Wpływy z tytułu kredytów	59 198	325 272	701 954
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli wypłacone właścicielom certyfikatów przez REIA FIZ i REIA II FIZ	(4 608)	(5 666)	(4 356)
Odsetki	(42 265)	(55 462)	(72 135)
Wykup obligacji	(46 115)	(108 886)	-
Spłaty kredytów i pożyczek	(69 997)	(268 578)	(569 758)
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(74 148)</b>	<b>39 725</b>	<b>70 686</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(82 988)</b>	<b>36 776</b>	<b>42 943</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>(82 988)</b>	<b>36 776</b>	<b>42 943</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>193 326</b>	<b>156 550</b>	<b>113 607</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>110 338</b>	<b>193 326</b>	<b>156 550</b>
- w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	45 872	61 501	37 710

Przekształcenie opisano w nocie 34.

## 5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

# Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej

Niniejszym Zarząd CAPITAL PARK S.A. oświadcza, iż wedle najlepszej wiedzy Zarządu, niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK i dane porównawcze 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, 11 kwietnia 2019 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:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK za 2018 rok zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- w Spółce są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

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, 11 kwietnia 2019 r.

## PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

**Jan Motz**

Prezes Zarządu

**Marcin Juszczyk**

Członek Zarządu

**Kinga Nowakowska**

Członek Zarządu

\* Na podstawie § 70 ust. 1 pkt. 7) oraz § 71 ust. 1 pkt. 7) Rozporządzenia Ministra Finansów z 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

## 6. INFORMACJE OGÓLNE

### 6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Nazwa:	<b>Capital Park S.A.</b>
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• działalność holdingowa,</li> <li>• realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,</li> <li>• kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,</li> <li>• wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi.</li> </ul>
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 roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku i składa się z:

- sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 31 grudnia 2018 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 569 908 tys. PLN,
- sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku wykazującego zysk netto w wysokości 91 078 tys. PLN,
- sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 93 256 tys. PLN,
- sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku wykazującego zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 82 988 tys. PLN,
- wprowadzenia do sprawozdania oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Dane porównawcze skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 r. oraz za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku dla dla skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- według stanu na 31 grudnia 2017 roku oraz na 31 grudnia 2016 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku oraz za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku dla sprawozdania ze zmian w skonsolidowanych kapitale własnym

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

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z 80 kolejno numerowanych stron. Poprzez dzień raportowy uważa się 31 grudnia 2018 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku.

#### 6.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017	01.01.2016- 31.12.2016
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,3000	4,1709	4,4240
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,2669	4,2447	4,3757

#### 6.5. BIEGLI REWIDENCI

PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp. k. (dawniej: PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o.).

#### 6.6. PRAWNICY

Ishikawa Brocławik Sajna Sp.p. Adwokaci i Radcowie Prawni.

#### 6.7. 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., BNP Paribas Bank Polska S.A. Erste Group Bank AG, Europejski Bank Inwestycyjny.

#### 6.8. 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	71,56%	76 924 836	69,77%
Jan Motz	3 209 253	2,99%	5 974 493	5,42%
Metlife OFE	12 904 350	12,00%	12 904 350	11,70%
Pozostali	14 456 704	13,45 %	14 456 704	13,11%
<b>Razem</b>	<b>107 495 143</b>	<b>100,00%</b>	<b>110 260 383</b>	<b>100,00%</b>

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Townsend Holding BV	70 943 843	65,99%	70 943 843	64,34%
CP Holdings S.à r.l.	5 980 993	5,56%	5 980 993	5,42%
Jan Motz	3 209 253	2,99%	5 974 493	5,42%
Metlife OFE	12 904 350	12,00%	12 904 350	11,70%
Pozostali	14 456 704	13,45%	14 456 704	13,11%
<b>Razem</b>	<b>107 495 143</b>	<b>100,00%</b>	<b>110 260 383</b>	<b>100,00%</b>

Jednostką dominującą Capital Park S.A. jest CP Holdings S.a r.l. należący do londyńskiej Patron Capital Partners Group. Na 31 grudnia 2018 r. CP Holdings S.a r.l. posiadał 71,56% kapitału zakładowego i 69,77% praw głosu w Spółce. Na 31 grudnia 2018 r. 22% akcji Spółki posiadały otwarte fundusze emerytalne, w tym Metlife OFE z 12,00% udziałem. 4,17% akcji Spółki reprezentujących 6,57% ogólnej liczby głosów na WZ

należy do Zarządu Capital Park, w tym do Jana Motza, założyciela Grupy Capital Park i Prezesa Zarządu, który posiada 2,99% akcji Spółki, stanowiące 5,42% ogólnej liczby głosów na WZ, Marcin Juszczyk, Członek Zarządu, który posiada 0,94% akcji Spółki, co stanowi 0,91% ogólnej liczby głosów na WZ oraz Kinga Nowakowska, która posiada 0,25% akcji Spółki, co stanowi 0,24% ogólnej liczby głosów na WZ.

8 marca 2019 r. Spółka otrzymała zawiadomienie od CP Holdings S.à r.l. Luksemburga („CPH”), że 8 marca 2019 r. CPH i MIRELF VI BV z Amsterdamu, Holandia („MIRELF”), podpisały warunkową umowę sprzedaży przez CPH MIRELF 100% udziałów w Townsend Holding BV z Amsterdam, Holandia („Townsend Holding”) (Umowa sprzedaży i zakupu całego wyemitowanego kapitału zakładowego Townsend Holding BV) („Udziały”), która jest właścicielem 65,997% kapitału zakładowego Capital Park S.A. ( Spółka”). MIRELF jest funduszem kontrolowanym przez Madison International Realty LLC, globalnego inwestora w nieruchomości. Zgodnie z po-

wiadomieniem umowa została poddana egzekucji z zastrzeżeniem warunku. Warunkiem nabycia przez MIRELF Udziałów jest, m.in., uzyskanie przez MIRELF zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na dokonanie koncentracji. Zakup akcji pociągnie za sobą zobowiązanie MIRELF do ogłoszenia wezwania do składania ofert na akcje Spółki zgodnie z art. 73 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. wezwanie na wiele akcji Spółki, które skutkowałoby uzyskaniem 66% ogólnej liczby głosów) prawa w Spółce).



## 6.9. STRUKTURA GRUPY

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



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., Capital Park Raclawicka Sp. z o.o., Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (“REIA II FIZ AN”).

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

Członkowie Zarządów spółek celowych tj. bezpośrednio zależnych od Funduszy są także członkami Zarządu Capital Park S.A. bądź innych spółek wchodzących w skład Grupy.

Pomimo posiadania 18 i 15% certyfikatów, faktycznie wykonywane praw z głosów daje Capital Park S.A. możliwość podejmowania kluczowych decyzji (ze względu na niską frekwencję na Zgromadzeniach innych inwestorów).

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).

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.

W związku z posiadaniem kontroli Grupa rozpoznała w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej 311,9 mln PLN nieruchomości inwestycyjnych zgodnie z nota 2 oraz 184,6 mln PLN kredytów zgodnie z notą 11.

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

Należności i zobowiązania oraz transakcje Grupy z wymienionymi jednostkami nie są 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 31 grudnia 2018 r.:

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania wprowadzone zostały niżej wymienione zmiany w strukturze Grupy. Zmiany te są wynikiem działań zmierzających do uproszczenia struktury Grupy kapitałowej mających na celu zwiększenia przejrzystości Grupy, usprawnienie wewnątrzgrupowych przepływów finansowych oraz eliminację zbędnych kosztów.

#### *Połączenie 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).

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

#### *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.

## 6.10. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze 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 roczne skonsolidowane 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 rocznego skonsolidowanego 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.

**6.11. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało opublikowane 12 kwietnia 2019 r. i podpisane przez Zarząd jednostki dominującej 11 kwietnia 2019 roku.

**Warszawa, 11 kwietnia 2019 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 roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, zwanymi dalej „MSSF UE”.

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

Sporządzając roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2018 rok 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 r. 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 r.

### 7.2. ZASADY PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wy-

jątkiem 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 RACHUNKOWOŚCI

### Nieruchomości inwestycyjne

Podstawę do wyceny nieruchomości inwestycyjnych stanowi MSR 40 – „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

- 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 12 miesięcy 2018 roku obejmuje jednostki wymienione w punkcie 6.9 niniejszego rocznego 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 6.9 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 6.9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

żadnym etapie inwestycyjnym nie wyklucza możliwości sprzedaży takiej nieruchomości.

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

Kwalifikacji nabywanych nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się w momencie początkowego ujęcia tych pozycji w księgach. Zmiana kwalifikacji z nieruchomości inwestycyjnych do innej pozycji aktywów następuje na podstawie decyzji Zarządu o zmianie przeznaczenia danego

składnika aktywów. Jednostka ujmuje w swoich księgach nieruchomości inwestycyjną, jeśli jest prawdopodobne uzyskanie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z tą nieruchomością i można wiarygodnie wycenić cenę nabycia lub koszt wytworzenia.

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

Wartość nieruchomości inwestycyjnej, której składnikiem jest budynek lub budowle wytworzone we własnym zakresie ustala się zgodnie z zasadami 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 powyższym nakłady na wykończenie powierzchni najmu na potrzeby konkretnego najemcy lub kilku najemców oraz prowizje, kontrybucje zapłacone za pozyskanie najemców, nawet jeśli są poniesione po dacie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, stanowią nakłady na tę nieruchomość. Są one ewidencjonowane oddzielnie od nakładów na całą nieruchomość, ponieważ nie stanowią podstawy do naliczania amortyzacji podatkowej.

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. Nakłady ponoszone po oddaniu nieruchomości inwestycyjnej kapitalizowane są tylko do wysokości wartości odzyskiwalnej. Koszty remontów i utrzymania nieruchomości ujmowane są w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

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.

### Leasing

#### **Grupa jest leasingobiorcą**

##### *Leasing operacyjny*

Leasing operacyjny, to leasing w którym znaczna część ryzyka i korzyści z tytułu własności jest przyporządkowana do leasingodawcy. Płatności, w tym przedpłaty, dokonywane w ramach leasingu operacyjnego (po odjęciu wszelkich zachęt otrzymanych od leasingodawcy) są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania leasingu. Nieruchomości wydzierżawione w ramach leasingu operacyjnego są prezentowane w nieruchomościach inwestycyjnych.

##### *Leasing finansowy*

Leasing aktywów, w przypadku których Grupa posiada zasadniczo całe ryzyko i wszelkie korzyści z tytułu własności, klasyfikuje się jako leasing finansowy. Leasing finansowy ujmuje się w momencie rozpoczęcia leasingu według niższej z dwóch wartości: wartości godziwej przedmiotu leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Każda opłata leasingowa jest alokowana pomiędzy zobowiązania i koszty finansowe. Element odsetkowy kosztu finansowego traktuje się jako koszt finansowania zewnętrznego i ujmuje się w kosztach lub kapitalizuje (w stosownych przypadkach) przez okres leasingu. Nieruchomości inwestycyjne ujęte w leasingu finansowym wycenia się w wartości godziwej.

*Grupa jest leasingodawcą w leasingu operacyjnym*  
Nieruchomości oddane w leasing operacyjny są ujmowane jako nieruchomości inwestycyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.  
*Grupa jest leasingodawcą - opłaty uiszczane w związku z organizacją leasingu i zachęt leasingowych*  
Grupa dokonuje płatności na rzecz agentów za usługi związane z negocjowaniem umów najmu z najemcami Grupy. Opłaty za wynajem są kapitalizowane w wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnej i amortyzowane przez okres leasingu. Zachęty leasingowe ujmowane są jako zmniejszenie przychodów z tytułu najmu metodą liniową przez okres leasingu.

## 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.

W przypadku zaniechania inwestycji w jednostce współkontrolowanej wartość udziałów jednostki współkontrolowanej usuwane są ze sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy i odnoszone w pozostałe koszty finansowe.

## 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.

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

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.

#### **Aktywa finansowe – polityka rachunkowości do 31 grudnia 2017 r.**

Do 31 grudnia 2017 r. Grupa klasyfikowała aktywa finansowe do następujących kategorii wyceny:

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności;
- pożyczki i należności;
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży;

#### **Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

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

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

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

#### **Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności**

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

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

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się obligacje.

#### **Pożyczki i należności**

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

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

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

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

Wśród przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących wartości pożyczek można wymienić:

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

- powzięcie informacji o postawieniu pożyczkobiorcy w stan upadłości.

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

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

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

#### **Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

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

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

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

#### **Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

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

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

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

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

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

#### **Aktywa finansowe – polityka rachunkowości od 1 stycznia 2018 r.**

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 wylicza 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.

### **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 godziwej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu. Natomiast na dzień raportowy należności wycenia się w zamortyzowanym. 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.

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.

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.

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 odroczonego wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień 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 odroczonego od przychodów i kosztów z tytułu wycen nieruchomości inwestycyjnych,

instrumentów finansowych oraz innych należności i zobowiązań.

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

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

W sytuacjach określonych w MSR 12 odroczonego podatku dochodowego 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 tzw. fit-outs – rozliczane metodą liniową przez okres od 1 roku do 5 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 weryfi-



kowane 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:

- 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 godziwą przyznanej opcji zakupu akcji Capital Park S.A. jest ujęta jako koszty z tytułu wynagrodzeń w korespondencji ze zwiększeniem kapitału własnego. Wartość godziwa

jest określana na dzień przyznania opcji zakupu akcji przez osoby uprawnione i ujmowana w całym okresie, w którym będą nabywane prawa do realizacji opcji.

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

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

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

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

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

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

### Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

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

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

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie obejmują zaciągnięte przez Grupę kredyty oraz wemitowane obligacje. Wycena w zamortyzowanym koszcie odnoszona jest w stosunku do wyceny kredytów i obligacji obejmującej wartość kapitałów, naliczonych odsetek, niezrealizowanych różnic kursowych naliczonych na dzień raportowy oraz nie odpisaną liniowo w koszty wartość poniesionych prowizji.

Koszty odsetkowe z tytułu finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) korygowane są o wycenę w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Metoda wyceny w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej polega na ujęciu wszystkich wpływów i wydatków z tytułu kredytu oraz obligacji (zaciągnięcie kredytu, spłaty kredytu, zapłacone prowizje, wszelkie zapłacone pośrednie koszty związane z obsługą kredytu np. doradztwo kredytowe) według daty przepływu pieniężnego i zdyskontowanie tych przepływów pieniężnych stosując wewnętrzną stopę zwrotu (IRR).

Wdrożenie MSSF 9 od 2018 r. nie wpłynęło na zasady wyceny zobowiązań finansowych Grupy w stosunku do polityki rachunkowości obowiązującej do 31 grudnia 2017 r., tj. zasad wyceny określonych w MSR 39.

#### 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.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń w rozumieniu MSSF 9.

Wdrożenie MSSF 9 od 2018 r. nie wpłynęło na zasady wyceny zobowiązań finansowych Grupy w stosunku do polityki rachunkowości obowiązującej do 31 grudnia 2017 r., tj. zasad wyceny określonych w MSR 39.

#### Kredyty

Kredyty ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Na dzień raportowy kredyty wyceniane są według zamortyzowanego kosztu. Wszelkie różnice pomiędzy wpływami z tytułu kredytów (po potrąceniu kosztów transakcji) a wartością zapłaty ujmuje się jako koszt finansowy w okresie kredytowania, stosując metodę efektywnej stopy procentowej. Opłaty i prowizje uiszczane przy zaciąganiu kredytów są ujmowane jako koszty transakcyjne kredytu w wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że część lub całość kredytu zostanie wypłacona. W takim przypadku opłata jest odraczana do czasu wypłaty. W zakresie, w jakim nie ma przesłanek ku temu, że część lub całość kredytu zostanie wykorzystana, opłata jest kapitalizowana jako przedpłata na usługi płynnościowe i amortyzowana przez okres kredytu, którego dotyczy. Kredyty są usuwane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, gdy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Różnica między wartością bilansową zobowiązania finansowego, które wygasło lub zostało przeniesione na inną stronę, a zapłaconą zapłatą, w tym przekazanymi aktywami niepieniężnymi lub przejętymi zobowiązaniami, jest ujmowana w skonsolidowanym rachunku z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów jako pozostałe przychody lub koszty finansowe. Kredyty zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, chyba że Grupa posiada bezwarunkowe prawo do odroczenia spłaty zobowiązania o co najmniej 12 miesięcy od dnia raportowego.

W przypadku zmodyfikowanych kredytów MSSF 9 wymaga, aby zysk lub stratę obliczyć jako różnicę między pierwotnymi umownymi przepływami pieniężnymi a zmodyfikowanymi przepływami pieniężnymi zdyskontowanymi według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

#### 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. 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;
2. 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;
3. 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 handlowe oraz pozostałe zobowiązania są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwa nieoprocentowanego zobowiązania to jego zdyskontowana

kwota spłaty. Jeżeli termin wymagalności zobowiązania jest krótszy niż jeden rok, pomija się dyskontowanie.

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 podatki od towarów i usług oraz ewentualne rabaty.

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

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

Grupa przeprowadziła analizę agent vs. principal dla service charge i uznała, że Grupa jest pryncypałem i może rozpoznawać przychody w szyku rozwartym.

### 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.

Koszty odsetkowe z tytułu finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) korygowane są o wycenę w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Metoda wyceny w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej polega na ujęciu wszystkich wpływów i wydatków z tytułu kredytu oraz obligacji (zaciągnięcie kredytu, spłaty kredytu, zapłacone prowizje, wszelkie zapłacone pośrednie koszty związane z obsługą kredytu np. doradztwo kredytowe) według daty przepływu pieniężnego i zdyskontowanie tych przepływów pieniężnych stosując wewnętrzną stopę zwrotu (IRR).

### Podatki dochodowe – podatek bieżący

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

### Wyplata dywidend

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

### Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

Grupa sporządza sprawozdanie z przepływów pieniężnych metodą bezpośrednią. Decyzją Zarządu jednostki dominującej poczynawszy od okresów zakończonych 31 grudnia 2018 r. Grupa zmieniła metodę sporządzania sprawozdania z przepływów pieniężnych z metody pośredniej na metodę bezpośrednią.

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,
- wpływy z lokowania środków pieniężnych,
- inne wpływy i wydatki związane z podstawową działalnością Grupy.

## 7.5. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone 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”.

### 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 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.

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 31 grudnia 2018 r.

Porównawcze dane finansowe za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2017 r. zostały przygotowane w oparciu o te



same podstawy sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Sporządzając roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupa Kapitałowa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2017, za wyjątkiem zmiany dotyczącej prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz zmian w „MSSF UE”. Począwszy od rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018 Zarząd jednostki dominującej podjął decyzję o zmianie metody sporządzenia sprawozdania z przepływów pieniężnych na metodę bezpośrednią. Dane porównawcze zostały przekształcone odpowiednio. W odniesieniu do MSR 8 Zarząd Capital Park S.A. uzasadnia ww. zmianę, większą przejrzystością sprawozdania z przepływów pieniężnych dla inwestorów Grupy, w szczególności w zakresie terminowości regulowania należności oraz zobowiązań Grupy.

Począwszy od rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018 Zarząd jednostki dominującej podjął decyzję o reklasyfikacji odsetek od depozytów z działalności inwestycyjnej do działalności operacyjnej na potrzeby sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych. Dane porównawcze zostały przekształcone odpowiednio.

W okresie objętym niniejszym rocznym 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. 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 dokonał 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 (FVOCI FVPL) 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 niezmiennym 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 wdrożyła standard 1 stycznia 2018 r. metodą uproszczoną bez korygowania danych porównawczych. Nie odnotowano istotnego wpływu przyjęcia nowego standardu na sprawozdanie finansowe. W związku z tym nie dokonywano korekty kwot ujętych w rocznym 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. Występują różnice w zakresie prezentowanego wpływu pomiędzy ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym a sprawozdaniem za bieżący okres roczny. Zmiany dotyczą w szczególności:

- prezentacji aktywów i zobowiązań finansowych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów
- zastosowania przez Grupę modelu w zakresie ustalania odpisów aktualizujących – model oczekiwanych strat kredytowych.

**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. metodą uproszczoną 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 rocznym sprawozdaniu finansowym z tytułu zastosowania standardu.

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

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

**MSSF 16 Leasing.** 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 księgowe.

Grupa zastosuje MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i

spodziewa się istotnych zmian, które zostały ujawnione w notcie 35.

**Zmiany do MSSF 9 Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem.** Zmiana do MSSF 9 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie, z możliwością jej wcześniejszego zastosowania. Na skutek zmiany do MSSF 9, jednostki będą mogły wyceniać aktywa finansowe z tak zwanym prawem do wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, jeżeli spełniony jest określony warunek - zamiast dokonywania wyceny według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Grupa zastosuje powyższe zmiany do MSSF 9 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.

**Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach.** Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie. Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wyjaśniają, że w odniesieniu do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, do których nie stosuje się metody praw własności, spółki stosują MSSF 9. Dodatkowo, Rada opublikowała również przykład ilustrujący zastosowanie wymogów MSSF 9 i MSR 28 do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu.

Grupa zastosuje powyższe zmiany do MSR 29 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.

**KIMSF 23 Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego.** KIMSF 23 wyjaśnia wymogi w zakresie rozpoznania i wyceny zawarte w MSR 12 w sytuacji niepewności związanej z ujęciem podatku dochodowego. Wytyczne obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie.

Grupa zastosuje powyższe zmiany do KIMS 23 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.

**Roczne zmiany do MSSF 2015 – 2017.** Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2017 r. "Roczne zmiany MSSF 2015-2017", które wprowadzają zmiany do 4 standardów: MSSF 3 Połączenia przedsię-



wzięć, MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, MSR 12 Podatek dochodowy oraz MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

**MSR 19 Świadczenia pracownicze.** Zmiany do MSR 19 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie. Poprawki do standardu określają wymagania związane z ujęciem księgowym modyfikacji, ograniczenia lub rozliczenia programu określonych świadczeń.

Grupa zastosuje powyższe zmiany do MSSF 9 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.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

**Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF.** Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF będą miały zastosowanie z 1 stycznia 2020 r.

**MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć.** W wyniku zmiany do MSSF 3 zmodyfikowana została definicja „przedsięwzięcia”. Aktualnie wprowadzona definicja została zawężona i prawdopodobnie spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów. Zmiany do MSSF 3 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

**MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych oraz MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów.** Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiany do MSR 1 i MSR 8 doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na

przygotowanie sprawozdań finansowych. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

**MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe.** Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy (z 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie), do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla poprawienia porównywalności z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot, zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów.

Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.

**Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami.** Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business).

W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykaże pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z wyłączeniem części stanowiącej udziały innych inwestorów.

Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

## 7.6. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

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

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

## 7.7. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga dokonania przez Zarząd jednostki dominującej określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości i sposób prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Większość szacunków oparta jest na analizach sytuacji rynkowej oraz przepisów prawnych i podatkowych funkcjonujących w danym okresie obrotowym. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu,

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

## 7.8. ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU

### Założenie sprawowania kontroli nad REIA FIZ AN 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 6.9.

### Ujmowanie nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej

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

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień 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. Istotnym elementem, który wpływa na wynik finansowy okresu, jest zmiana aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, związanego z różnicami przejściowymi między wartością bilansową a podatkową nieruchomości inwestycyjnych.

## 7.9. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W OKRESIE 12 MIESIĘCY 2018 ROKU

### Zawarcie znaczącej umowy o prace projektowe i roboty budowlane

4 kwietnia 2018 r. ArtN Sp. z o.o., jednostka zależna od CP Development S.à r.l, zawarła z Warbud S.A., jako głównym wykonawcą, umowy o prace projektowe i roboty budowlane dotyczącą realizacji inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielofunkcyjnych handlowo-usługowych, kultury oraz biurowych wraz z wielopoziomym garażem za

wynagrodzeniem obejmującym wynagrodzenie ryczałtowe netto 333 mln zł oraz kwotę tymczasową netto (której wykorzystanie zależne jest od decyzji inwestora w trakcie realizacji inwestycji) 32 mln zł. Umowa przewiduje termin zakończenia prac na 31 października 2020 r. Warunki umowy nie odbiegają od standardów rynkowych dla tego typu transakcji.

*Umowa kredytu z Getin Noble Bank S.A.*

25 czerwca 2018 r. Capital Park S.A. podpisała z Getin Noble Bank S.A. umowę korporacyjnej linii kredytowej, zgodnie z którą został Spółce udostępniony kredyt w wysokości do 10 000 tys. EUR z przeznaczeniem na statutową działalność spółki. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada na 31 grudnia 2022 r.

Na dzień raportowy saldo kredytu wynosiło 10 000 tys. EUR.

#### *Umowa kredytu z Europejskim Bank Inwestycyjnym*

21 grudnia 2018 r. spółka ArtN Sp. o.o., zależna od Capital Park S.A., która jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości w Warszawie, położonej przy ulicy Żelaznej 51/53, zawarła umowę finansowania, tzw. Finance Contract („Finance Contract”, „Umowa Finansowania”) z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym z siedzibą w Luksemburgu („EBI”), na podstawie której EBI na warunkach określonych w Umowie Finansowania wyraził zgodę na udzielenie ArtN Sp. z o.o. kredytu w maksymalnej kwocie 60 mln EUR.

Umowa Finansowania zawiera szereg tzw. kowenantów, tj. szczegółowych klauzul zobowiązujących ArtN S. z o.o., których treść nie odbiega istotnie od stosowanych w podobnych umowach standardów rynkowych (w tym w zakresie zawierania transakcji zabezpieczających ryzyko stopy procentowej oraz ryzyko kursu waluty). Ponadto 21 grudnia 2018 r. ArtN Sp. z o.o. zawarła aneks zmieniający umowę kredytu zawartą 14 listopada 2017 r. przez ArtN Sp. z o.o. z Bankiem PEKAO S.A., na podstawie którego to aneksu kwota kredytu budowlanego i inwestycyjnego udzielonego ArtN Sp. z o.o. przez Bank PEKAO S.A. została obniżona z kwoty 159 mln EUR o kwotę 60 mln EUR do kwoty 99 mln EUR.

Wskutek zawarcia Umowy Finansowania oraz aneksu do Umowy Kredytu w Banku PEKAO S.A. łączna wartość kredytów udostępnionych ArtN Sp. z o.o. w celu finansowania inwestycji prowadzonej przez ArtN Sp. z o.o. pozostała bez zmian, natomiast zawarcie Umowy Finansowania z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym pozwoli obniżyć koszty finansowania powyższej inwestycji.

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

Zarząd Grupy Capital Park S.A. mając na uwadze możliwość zmiany strategii w stosunku do nieruchomości Grupy, zdecydował się na rozpoznanie aktywów i rezerwy z tytułu odro-

czonego podatku dochodowego od różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową nieruchomości. Przekształcenie zostało opisane w nocie 34.

### **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**

#### **Obligacje serii N**

18 czerwca 2018 r. Spółka 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 4,30% i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji była

#### **Wykup obligacji w 2018 roku**

W okresie 12 miesięcy 2018 r. Grupa dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 46 115 tys. PLN, w tym:

- obligacje serii E o wartości nominalnej 11 115 tys. PLN 18 marca 2018 roku,

#### **Kowenanty dotyczące obligacji**

##### *Obligacje serii H, I*

W warunkach emisji obligacji H, I spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do spełniania szeregu kowenantów, które w momencie ich naruszenia dają obligatariuszom prawo żądania wcześniejszego wykupu obligacji. Głównymi kowenantami są:

zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w latach 2018-2019 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

Więcej informacji o zobowiązaniach z tytułu wyemitowanych obligacji znajduje się w nocie 12 do jednostkowego sprawozdania finansowego za 2018 rok.

- obligacje serii F o wartości nominalnej 33 116 tys. PLN 3 czerwca 2018 roku,
- obligacje serii G o wartości nominalnej 1 884 tys. PLN 14 sierpnia 2018 roku.
- utrzymywanie Wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy na poziomie nie wyższym niż 1,2. Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy stanowi stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Kapitałów Własnych

Grupy, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy,

- utrzymywanie Jednostkowego Wskaźnika Zadłużenia Netto na poziomie nie wyższym niż 0,35. Jednostkowy Wskaźnik Zadłużenia Netto stanowi stosunek łącznej wartości Jednostkowego Długu Netto do Kapitałów Własnych Emitenta, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta,
- ograniczenie możliwości wypłaty dywidendy przez Capital Park S.A. Wcześniejszy wykup obligacji na żądanie obligatariuszy możliwy jest w przypadku gdy emitent wypłaci dywidendę lub dokona skupu akcji własnych lub w jakikolwiek inny sposób o zbliżonym sensie ekonomicznym przekaże środki pieniężne akcjonariuszom, chyba że środki na wypłatę dywidendy będą pochodzić ze sprzedaży przed podmiot z Grupy Emitenta do podmiotu nienależącego do Grupy Emitenta dowolnej z następujących nieruchomości: Eurocentrum Alfa (Al. Jerozolimskie 136, 00-813 Warszawa), Eurocentrum Beta&Gamma (Al. Jerozolimskie 134, 00-813 Warszawa), Eurocentrum Delta (Al. Jerozolimskie 132, 00-

813 Warszawa), Royal Wilanów (ul. Klimczaka róg Przyczółkowej, Warszawa), Raclawicka Point (ul. Raclawicka 93, 02-639 Warszawa), Warszawa Sobieskiego (ul. Sobieskiego 104, 00-764 Warszawa), Art Norblin (ul. Żelazna 51/53, 00-841 Warszawa) i łączna kwota przekazanych środków pieniężnych będzie nie wyższa od 80% różnicy pomiędzy ceną sprzedaży nieruchomości, a wykazywanym w dniu transakcji saldem zadłużenia zabezpieczonego na nieruchomości będącej przedmiotem transakcji.

#### *Obligacje serii K, L, M, N*

W warunkach emisji obligacji K, L, M, N spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do spełniania szeregu kowenantów, które w momencie ich naruszenia dają obligatariuszom prawo żądania wcześniejszego wykupu obligacji. Głównym kowenancem jest utrzymywanie wskaźnika Zadłużenia Netto Grupy na poziomie nie wyższym niż 0,6. Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy oznacza stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Skonsolidowanych Aktywów, wyliczony na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

### **7.13. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY**

Emitent (jednostka dominująca) nie wypłaciła, ani nie zadeklarowała dywidendy w okresie 12 miesięcy 2018 r.

W okresie 12 miesięcy 2018 r. REIA FIZ AN, pośrednio kontrolowany przez Grupę wypłacił inwestorom dywidendę w wysokości 2 136 tys. PLN.

W okresie 12 miesięcy 2018 r. REIA II FIZ AN, pośrednio kontrolowany przez Grupę wypłacił inwestorom dywidendę w wysokości 2 472 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 wiarytelności 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. Większość nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniana i finansowana w EURO, ponieważ aktywa te

są aktualizowane według kursu waluty na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wycena z tytułu zmiany kursu walutowego istotnie wpływa na wynik finansowy okresu sprawozdawczego.

## 8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Nota 1. SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa wyodrębnia 3 zaprezentowane poniżej segmenty sprawozdawcze. Segmenty reprezentują nieruchomości inwestycyjne na innym cyklu procesu inwestycyjnego. Wyodrębniając segmenty operacyjne Zarząd jednostki dominującej wziął pod uwagę zgodnie z MSSF 8 dwa istotne czynniki: pomoc użytkownikom jej sprawozdań finansowych w ocenie rodzaju i skutków finansowych działań gospodarczych, w które jest zaangażowana, oraz środowiska gospodarczego, w którym prowadzi działalność oraz system raportowania zarządczego ustalony w ramach Grupy.

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

Zarząd analizuje segmenty operacyjne według poniższych ogólnych zasad:

- przy inwestycjach zakończonych w oparciu o NOI oraz możliwość generowania nadwyżek finansowych,
- przy inwestycjach w budowie w oparciu w wskaźniki opłacalności realizacji projektu, wynikające z możliwej do uzyskania marży po zakończeniu realizacji budowy,
- inwestycje pozostałe są to projekty mniej istotne z punktu widzenia strategii Grupy.

Z 1 lipca 2018 r. nastąpiło oddanie do użytkowania nieruchomości Hampton by Hilton Old Town Gdańsk w CP Gdańsk Sp. z o.o.

#### Segment inwestycji ukończonych

Spółka	Inwestycja
Dakota Investments Sp. z o. o.	Eurocentrum – budynki Alfa, Beta Gamma i Delta, Warszawa
Hazel Investments Sp. z o. o.	Royal Wilanów, Warszawa
Diamante Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis à Vis, Łódź
Oberhausen Sp. z o.o.	Galeria Zaspas, Gdańsk
Aspire Investments Sp. z o.o.	KEN, Warszawa
Alferno Investments Sp. z o.o.	Belgradzka, Warszawa
Sander Investments Sp. z o.o.	Rubinowy Dom, Bydgoszcz
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Hampton by Hilton Old Town 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, Warszawa
CP Retail SPV 2 Sp. z o.o.	Eurocentrum Hotel i Rezydencje, 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.

Świętajny, Mazury

\* Nieruchomość Łódź, Kościuszki została zaprezentowana w danych porównawczych 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 2018 rok

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe inwestycje	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości	1 857 763	471 490	30 905	-	2 360 158
Zobowiązania oprocentowane	1 082 866	-	-	247 835	1 330 701
Aktywa razem	1 948 382	490 970	44 846	82 893	2 569 908
Zobowiązania razem	1 166 411	43 239	5 643	264 834	1 480 127
Przychody z tytułu najmu	144 337	-	1 499	-	145 836
Obowiązek świadczenia spełniany w czasie	144 950	-	1 499	-	146 449
Obowiązek świadczenia spełniany jednorazowo/w określonym momencie	(613)	-	-	-	(613)
Koszty dotyczące nieruchomości	(36 938)	-	(319)	-	(37 256)
Wynik operacyjny netto	107 399	-	1 180	-	108 580
Pozostałe przychody	375	-	12	2 223	2 610
Pozostałe koszty	(9 602)	(1 514)	(163)	(10 133)	(21 413)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-	2 977	2 977
Wynik operacyjny	98 172	(1 514)	1 029	(4 934)	92 753
Przychody finansowe/koszty finansowe	(55 616)	(533)	-	(19 259)	(75 408)
Wynik działalności operacyjnej	63 244	(2 047)	1 029	(24 193)	17 346
Aktualizacja wartości nieruchomości	40 780	38 465	(47)	-	79 198
Wynik przed opodatkowaniem	83 337	36 419	981	(24 193)	96 544
Podatek dochodowy	(2 719)	(6 152)	(342)	3 748	(5 466)

## Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 2017 rok\* /przekształcone/

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe inwestycje	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości	1 727 904	415 470	31 023	-	2 174 397
Zobowiązania oprocentowane	1 029 675	39 627	-	238 583	1 307 885
Przychody z tytułu najmu	124 829	929	-	-	125 758
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	10 204	10 425
Pozostałe koszty	(13 366)	(553)	(387)	(9 438)	(23 744)
Wynik operacyjny	80 867	(1 034)	(849)	766	79 750
Przychody finansowe/koszty finansowe	27 595	4 151	(7)	(22 919)	8 820
Wynik działalności operacyjnej	108 462	3 117	(856)	(22 153)	88 570



Aktualizacja wartości nieruchomości	(82 983)	(1 250)	(490)	-	<b>(84 723)</b>
Wynik przed opodatkowaniem	25 479	1 867	(1 346)	(22 153)	<b>3 847</b>

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

#### Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 2016 rok\* /przekształcone/

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe inwestycje	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości	1 681 659	370 609	32 046	-	<b>2 084 314</b>
Zobowiązania oprocentowane	964 415	17 770	-	260 832	<b>1 243 017</b>
Przychody z tytułu najmu	106 573	126	1 033	-	<b>107 732</b>
Obowiązek świadczenia spełniany w czasie	105 071	126	1 033	-	<b>106 230</b>
Obowiązek świadczenia spełniany jednorazowo/w określonym momencie	1 502	-	-	-	<b>1 502</b>
Koszty dotyczące nieruchomości	(24 564)	(927)	(830)	-	<b>(26 321)</b>
Wynik operacyjny netto	82 009	(801)	203	-	<b>81 411</b>
Pozostałe przychody	-	-	-	1 897	<b>1 897</b>
Pozostałe koszty	(8 341)	(1 030)	(334)	(18 078)	<b>(27 783)</b>
Wynik operacyjny	73 668	(1 831)	(131)	(16 181)	<b>55 525</b>
Przychody finansowe/koszty finansowe	(79 112)	(1 401)	22	(10 616)	<b>(91 107)</b>
Wynik działalności operacyjnej	(5 444)	(3 232)	(109)	(26 797)	<b>(35 582)</b>
Aktualizacja wartości nieruchomości	71 286	660	(3 057)	-	<b>68 889</b>
Wynik przed opodatkowaniem	65 842	(2 572)	(3 166)	(26 797)	<b>33 307</b>

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

W 2018 r. nie wystąpiły transakcje pomiędzy segmentami operacyjnymi. Wszystkie aktywa i zobowiązania w ramach

segmentów operacyjnych są zlokalizowane na terytorium Polski.

#### 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 – „Nieruchomości inwestycyjne” wszystkie nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej.

Na potrzeby podatku dochodowego od osób prawnych spółki zależne amortyzują wartość nieruchomości inwestycyjnych, zgodnie z zasadami dotyczącymi środków trwałych w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Amortyzacja podatkowa ma charakter pozabilansowy.

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

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Inwestycje ukończone	55	79%	1 857 763	1 727 904	1 681 659
w tym w strukturach FIZ	47	13%	311 909	317 939	337 142
Inwestycje w budowie	2	20%	471 490	415 470	370 609
Pozostałe inwestycje	4	1%	30 905	31 023	32 046
<b>Razem</b>	<b>61</b>	<b>100%</b>	<b>2 360 158</b>	<b>2 174 397</b>	<b>2 084 314</b>



ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>2 174 397</b>	<b>2 084 314</b>	<b>1 934 579</b>
<b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>	<b>185 781</b>	<b>174 305</b>	<b>164 393</b>
nabycie nieruchomości	-	25 560	-
objęcie kontroli nad Oberhausen Sp. z o.o.	-	62 003	-
aktywowanie późniejszych nakładów <sup>1</sup>	106 583	86 742	89 541
- tym aktywowane koszty finansowania	16 998	13 639	10 412
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	79 198	-	74 852
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	<b>(20)</b>	<b>(84 222)</b>	<b>(14 658)</b>
zbycie nieruchomości	(20)	(1 000)	(14 658)
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	-	(83 222)	-
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]</b>	<b>2 360 158</b>	<b>2 174 397</b>	<b>2 084 314</b>
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]</b>	<b>548 874</b>	<b>521 326</b>	<b>471 138</b>

<sup>1</sup> 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.

### 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 31 grudnia 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:

*Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną*

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, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Prognoza stru-

mieni dochodów dla okresu obowiązywania umów najmu dokonywana jest w oparciu o parametry istniejących umów najmu. Prognoza strumieni dochodów dla okresu po zakończeniu obecnych umów najmu przygotowana jest w oparciu o parametry rynkowe, to znaczy rynkowy czynsz najmu możliwy do uzyskania, straty w dochodzie spowodowane rynkowymi okresami poszukiwania najemcy a także okresami wakacji czynszowych oraz ewentualnymi nakładami na wykończenie powierzchni najemców. Prognoza strumieni dochodów w całym okresie prognozy uwzględni ewentualne straty związane z niepełną przenaszalnością kosztów operacyjnych nieruchomości – to znaczy wpływy z tytułu czynszu zostają pomniejszone o część kosztów operacyjnych pokrywanych przez właściciela nieruchomości. Wszystkie wymienione parametry rynkowe są określane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych i wynikają z aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych. Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji.

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	Obłożenie	Docelowy NOI Yield*** (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 31.12.2018 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)	Wartość docelowa (w tys. PLN)	
<b>Eurocentrum - Beta, Gamma</b>	Warszawa	zakończony	45	96%	30 960	6,25%	2 714	488 050	495 360
<b>Eurocentrum - Delta</b>	Warszawa	zakończony	27	86%	20 156	6,25%	6 203	312 180	322 500
<b>Eurocentrum Alfa</b>	Warszawa	zakończony	14	82%	9 231	7,75%	2 742	112 660	119 110

<b>Royal Wilanów</b>	Warszawa	zakończony	37	95%	28 760	6,50%	2 158	437 310	442 470
<b>Galeria Zaspa</b>	Gdańsk	zakończony	9	93%	5 065	7,75%	386	64 500	65 360
<b>Vis à Vis Łódź</b>	Łódź	zakończony	6	98%	2 714	8,00%	-	33 923	33 923
<b>Warszawa, Belgradzka</b>	Warszawa	zakończony	3	26%	1 964	7,25%	-	27 090	27 090
<b>Warszawa, KEN</b>	Warszawa	zakończony	-	100%	368	7,25%	-	5 074	5 074
<b>Neptun House</b>	Gdańsk	zakończony	7	100%	5 330	8,50%**	-	64 122	64 122
<b>REIA FIZAN (39 nieruchomości)</b>	26 miast w Polsce	zakończony	15	82%	12 599	7,45%	-	169 141	169 141
<b>REIA II FIZAN (8 nieruchomości)</b>	6 miast w Polsce	zakończony	16	90%	10 475	7,34%	-	142 768	142 768

\* 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

\*\*\*Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla kluczowych projektów kształtuje się następująco: Eurocentrum Beta i Gamma: 7,00%, Delta: 7,05%, Alfa: 8,90%, Royal Wilanów. 7,10%.

#### Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową

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 prze-

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

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	Pre-let 31.12. 2018	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Yield**	Nakłady do poniesienia po 31.12.2018	Wartość księgowa (w tys. PLN)
ArtN	Warszawa	w budowie	67	21%	64 158	5,10%	684 789	420 798

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

\*\*Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla projektu ArtN wynosi 5,26%.

#### Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami

Stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych. Do wyceny tych nieruchomości analizuje się nieruchomości o podobnych atrybutach, które są przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku, znane są cechy nieruchomości od których uzależniana jest cena zakupu oraz warunki przeprowadzonych transakcji. Ze względu na małą liczbę oraz dużą rozbieżność cenową transakcji nieruchomościami 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 3% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

**Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE**

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Patron Wilanów	33 720	26 923	26 324
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	20 456	15 752	9 749
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Oberhausen	-	-	8 624
<b>Razem</b>	<b>54 176</b>	<b>42 675</b>	<b>44 697</b>

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 obliuguje 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. zdecydował o nie tworzeniu rezerwy. Całkowita ekspozycja na wyniki Grupy wynosi na dzień raportowy 6 539 tys. PLN. Zarząd SO SPV 50 Sp. z o.o. stale monitoruje sytuację.

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE PATRON WILANÓW	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Wartość udziałów	6 637	6 637	6 637
Udzielone pożyczki długoterminowe	32 590	33 790	32 375
Udział w stracie/zysku	(5 507)	(13 504)	(12 688)
<b>Razem</b>	<b>33 720</b>	<b>26 923</b>	<b>26 324</b>

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SO SPV 50	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Wartość udziałów	6 105	6 105	6 105
Udzielone pożyczki długoterminowe	12 554	6 830	6 457
Udział w stracie/zysku	1 797	2 817	(2 813)
<b>Razem</b>	<b>20 456</b>	<b>15 752</b>	<b>9 749</b>

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE OBERHAUSEN*	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Wartość udziałów	-	-	2 426
Udzielone pożyczki długoterminowe	-	-	6 210
Udział w stracie/zysku	-	-	(12)
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 624</b>

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 zysku/stracie spółkach Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz	60 % udziałów w kapitale zakładowym spółki SO SPV 50 Sp. z o.o. i 60 % udziałów w zysku/stracie

	RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 66 % udziałów w zysku/stracie
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 r. z G-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 G-laxy Sp. z o.o. Celem porozumienia jest przebudowa, rekomercjalizacja, repozycjonowanie oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu.

W poniższej tabeli zaprezentowano podstawowe dane finansowe jednostek współkontrolowanych - kwalifikowanych jako wspólne przedsięwzięcia.

Podstawowe dane finansowe	Grupa Patron Wilanów		
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa jednostki/jednostek	132 504	96 462	82 312
Zobowiązania jednostki/jednostek	149 756	117 933	102 137
Kapitał własny jednostki/jednostek	(17 252)	(21 471)	(19 825)
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	3 997	(1 276)	(935)
Udzielone pożyczki (wartość netto)	32 590	33 790	32 375
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 516	3 883	140
Przychody	8 585	-	-
Koszty odsetkowe	(1 041)	(786)	(2 051)

Podstawowe dane finansowe	SO SPV 50		
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa jednostki/jednostek	154 092	106 483	155 837
Zobowiązania jednostki/jednostek	140 885	100 996	140 880
Kapitał własny jednostki/jednostek	13 207	5 487	14 956
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	(1 700)	(8 329)	9 383
Udzielone pożyczki (wartość netto)	12 554	6 830	6 457
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 972	4 078	1 934
Przychody	13 599	25 095	4 243
Koszty odsetkowe	(3 963)	(2 099)	(744)

Podstawowe dane finansowe	Oberhausen		
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Aktywa jednostki/jednostek	-	-	69 159
Zobowiązania jednostki/jednostek	-	-	59 126
Kapitał własny jednostki/jednostek	-	-	10 034
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	-	-	(4 085)
Udzielone pożyczki (wartość netto)	-	-	6 210
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	1 424
Przychody	-	-	4 549
Koszty odsetkowe	-	-	(2 473)

#### Nota 4. POZOSTAŁE FIN. AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	695	2 649	4 187
<b>Razem</b>	<b>695</b>	<b>2 649</b>	<b>4 187</b>

W pozycji pozostałych aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy 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	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Rzeczowe aktywa trwałe	573	682	802
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	424	492	249
Wartości niematerialne	466	543	666
Należności długoterminowe	526	526	526
<b>Razem</b>	<b>1 989</b>	<b>2 243</b>	<b>2 243</b>

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: programowanie 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	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Należności publiczno-prawne	7 938	8 244	5 788
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 603	6 214	1 715
Pozostałe należności	87	103	137
Zapłacone zaliczki na poczet nieruchomości	-	-	5 600
<b>Razem</b>	<b>16 628</b>	<b>14 561</b>	<b>13 240</b>

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 (-613 tys. PLN).

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Rozliczenie usług pomocniczych w czasie	-	-	-
Koszty projektów w toku	342	219	1 430
Rozliczenia przychodów w czasie	-	-	-
Prowizje zapłacone dotyczące niewypłaconych kredytów	8 154	5 933	-
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym podatki	107	62	285
<b>Razem</b>	<b>8 603</b>	<b>6 214</b>	<b>1 715</b>

**Nota 7. NALEŻNOŚCI HANDLOWE**

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Należności handlowe brutto	25 945	23 333	14 630
Odpisy aktualizujące	(9 843)	(11 389)	(4 271)
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>16 102</b>	<b>11 944</b>	<b>10 359</b>

Grupa nie posiada istotnych należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej.

Struktura wiekowania należności handlowych na dzień 31 grudnia 2018, na dzień 31 grudnia 2017 oraz 31 grudnia 2016:

	Razem	Nieprzeterni- wane	Przeterniowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	> 360 dni
<b>Stan na dzień 31.12.2018</b>						
Należności handlowe brutto	25 945	2 885	8 220	1 749	6 135	6 956
Odpisy aktualizujące	(9 843)	(12)	(473)	(1 352)	(4 176)	(3 830)
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>16 102</b>	<b>2 873</b>	<b>7 747</b>	<b>397</b>	<b>1 959</b>	<b>3 126</b>

Zarząd Capital Park. S.A. podjął decyzję o nie rozpoznanie utraty wartości w odniesieniu do wybranych należności przeterniowanych w przedziale od 180 do 360 dni w kwocie 1 959 tys. PLN oraz powyżej 361 dni w kwocie 3 126 tys. PLN. Podejście to jest spójne z regulacjami MSSF 9, ze względu na nie występowanie strat kredytowych w odniesieniu do powyższych należności na dzień raportowy.

**Stan na dzień 31.12.2017**

Należności handlowe brutto	23 333	12 124	4 145	2 237	2 563	2 264
Odpisy aktualizujące	(11 389)	(5 484)	-	(1 963)	(2 163)	(1 779)
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>11 944</b>	<b>6 640</b>	<b>4 145</b>	<b>274</b>	<b>400</b>	<b>485</b>

**Stan na dzień 31.12.2016**

Należności handlowe brutto	14 630	6 215	4 153	1 712	1 005	1 545
Odpisy aktualizujące	(4 271)	-	(2 290)	(17)	(1 005)	(959)
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>10 359</b>	<b>6 215</b>	<b>1 863</b>	<b>1 695</b>	<b>-</b>	<b>586</b>

**Nota 8. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE**

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Udzielone pożyczki krótkoterminowe*	6 477	6 499	6 269
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	-	918	-
<b>Razem</b>	<b>6 477</b>	<b>7 417</b>	<b>6 269</b>

\* pożyczki udzielone na nabycie nieruchomości w Krynicy

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

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

**Nota 9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY**

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Środki na rachunkach bankowych	63 788	156 315	145 073
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	46 550	37 011	11 477
<b>Razem</b>	<b>110 338</b>	<b>193 326</b>	<b>156 550</b>

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 31 grudnia 2018 r. wynosiły one 45 872 tys. PLN (odpowiednio na 31 grudnia 2017 r. 61 501 tys. PLN). Środki te są uło-

kowane na rachunkach technicznych banku z tytułu uroczonych, 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 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	17.12.2010
Seria B akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	13.10.2011
Seria C akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	14.02.2014
Seria D akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	2 751 036	1,0	2 751 036	wkład pieniężny	03.03.2015
Seria E akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	14.02.2014
Seria F akcje zwykłe imienne uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	05.12.2013
<b>Razem</b>	<b>107 495 143</b>		<b>107 495 143</b>		

Podwyższenia kapitału akcyjnego Capital Park S.A.

Data podwyższenia	Data rejestracji	Liczba akcji	Seria akcji	Liczba praw z warrantów	Seria warrantów	Kapitał akcyjny przed podwyższeniem	Kapitał akcyjny po podwyższeniu
28.12.2017	27.02.2018	45 090	D	45 090	E	106 483 550	106 594 909
04.01.2018	27.02.2018	10 590	D	10 590	E		
12.01.2018	27.02.2018	45 089	D	45 089	E		
05.02.2018	27.02.2018	10 590	D	10 590	E		
18.06.2018	28.08.2018	66 269	D	66 269	F	106 594 909	106 661 178
09.08.2018	05.09.2018	45 089	D	45 089	F	106 661 178	106 706 267
09.10.2018	26.11.2018	315 816	D	315 816	G	106 706 267	107 022 083
19.11.2018	16.12.2018	141 918	D	141 918	H	107 022 083	107 164 001
29.11.2018	16.12.2018	331 142	D	331 142	H	107 164 001	107 495 143

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S.à r.l.	76 924 836	71,56%	76 924 836	69,77%
Jan Motz	3 209 253	2,99%	5 974 493	5,42%
Marcin Juszczak	1 006 708	0,94%	1 006 708	0,91%
Kinga Nowakowska	267 575	0,25%	267 575	0,24%
Metlife OFE	12 904 350	12,00%	12 904 350	11,70%
Pozostali	13 182 421	12,26%	13 182 421	11,96%
<b>Razem</b>	<b>107 495 143</b>	<b>100,00%</b>	<b>110 260 383</b>	<b>100,00%</b>

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

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość nominalna	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	17.12.2010
Seria B akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	13.10.2011
Seria C akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	14.02.2014
Seria D akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	2 751 036	1,0	2 751 036	wkład pieniężny	03.03.2015
Seria E akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	14.02.2014
Seria F akcje zwykłe imienne uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	05.12.2013
<b>Razem</b>	<b>107 495 143</b>		<b>107 495 143</b>		

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

AKCJONARIUSZ	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Townsend Holding BV	70 943 843	65,99%	70 943 843	64,34%
CP Holdings S.à r.l.	5 980 993	5,56%	5 980 993	5,42%
Jan Motz	3 209 253	2,99%	5 974 493	5,42%
Marcin Juszczak	1 006 708	0,94%	1 006 708	0,91%
Kinga Nowakowska	267 575	0,25%	267 575	0,24%
Metlife OFE	12 904 350	12,00%	12 904 350	11,70%
Pozostali	13 182 421	12,26%	13 182 421	11,96%
<b>Razem</b>	<b>107 495 143</b>	<b>100,00%</b>	<b>110 260 383</b>	<b>100,00%</b>

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Kapitał wynikający ze zmian z strukturze Grupy	(3 423)	(3 687)	7 792
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla uprawnionych osób	14 014	10 039	9 274
Pozostały kapitał rezerwowy (utworzony z zysków zatrzymanych)	60 664	-	-
<b>Razem</b>	<b>71 256</b>	<b>6 352</b>	<b>17 066</b>

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

ZMIANA STANU KAPITAŁU PRZYPADAJĄCEGO NA UDZIAŁOWCÓW NIESPRAWUJĄCYCH KONTROLI	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>Na początek okresu</b>	<b>114 918</b>	<b>71 745</b>	<b>72 583</b>
Nabycie/zbycie certyfikatów	350	56 616	(1 754)
Dywidendy wypłacone inwestorom	(4 608)	(5 666)	(4 356)
Udział w wyniku jednostek zależnych	5 739	(7 777)	5 272
Nabycie własnych certyfikatów	(1 197)	-	-
Umorzenie certyfikatów	(263)	-	-
Pozostałe	(36)	-	-
<b>Na koniec okresu</b>	<b>114 904</b>	<b>114 918</b>	<b>71 745</b>



**Nota 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

Grupa wycenia kredyty bankowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSSF 9), co

oznacza, że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Kredyty bankowe	1 120 230	1 093 568	1 063 652
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)*	5 318	4 483	10 952
<b>Razem</b>	<b>1 125 548</b>	<b>1 098 051</b>	<b>1 074 604</b>
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	1 094 576	1 014 807	1 003 032
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	30 972	83 244	71 572

\* Instrumenty pochodne dotyczą zabezpieczeń Grupy przed zmianą stóp procentowych zaciągniętych przez Grupę zobowiązaniach i nie są przedmiotem obrotu

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Zobowiązania poniżej roku	30 972	83 244	71 572
Płatne od 1 roku do 3 lat	293 200	203 613	131 317
Płatne od 3 do 5 lat	744 486	772 725	269 023
Płatne powyżej 5 lat	56 890	38 469	602 692
<b>Razem</b>	<b>1 125 548</b>	<b>1 098 051</b>	<b>1 074 604</b>

Na dzień raportowy zobowiązania wymagalne w ciągu roku zawierają:

- krótkoterminową część kredytów długoterminowych w kwocie 30 810 tys. PLN,
- krótkoterminową część wycen instrumentów finansowych na dzień raportowy w kwocie 162 tys. PLN.

**NAJISTOTNIEJSZE KREDYTY BANKOWE**

Grupa współpracuje z większością banków działających w Polsce oraz kilkoma bankami zagranicznymi. 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 kredytu wielocelowego, zgodnie z którą został udostępniony kredyt w wysokości do 10 000 tys. EUR z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypadał 20 grudnia 2018 r. Na dzień raportowy kredyt został spłacony.

**Umowa kredytu Getin Noble Bank S.A.**

25 czerwca 2018 r. Capital Park S.A. podpisała z Getin Noble Bank S.A. umowę korporacyjnej linii kredytowej, zgodnie z którą został udostępniony kredyt w wysokości do 10 000 tys. EUR

z przeznaczeniem na statutową działalność spółki. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada na 31 grudnia 2022 r.

Na dzień raportowy saldo kredytu wynosiło 10 000 tys. EUR.

**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 spłaty kredytu przypada na 22 września 2022 r. Na dzień raportowy saldo zadłużenia wyniosło 118 830 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 BNP Paribas Bank Polska S.A. / ING Bank Śląski S.A.**

30 czerwca 2017 r. Hazel Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała umowę kredytu inwestycyjnego w

kwocie 62 500 tys. EUR z konsorcjum banków BNP Paribas Bank Polska S.A. 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 spłaty kredytu przypada na 30 czerwca 2022 roku.

Na dzień raportowy saldo zadłużenia wyniosło 59 453 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 zawiera ograniczenie stopy procentowej na poziomie nie niższym niż 0,0% dla niezabezpieczonej kwoty kredytu (dla 30%).

#### **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 3 000 tys. PLN z przeznaczeniem na realizację inwestycji Neptun House w Gdańsku. Oprocentowanie kredytów zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M + marża Banku.

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, kredytu VAT 5,2 tys. PLN. Na dzień publikacji niniejszego raportu kredyt VAT został całkowicie spłacony.

#### **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 6 048 tys. EUR.

#### **Umowa kredytu Alior Bank S.A.**

1 kwietnia 2015 r. Oberhausen Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., 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 saldo kredytu wyniosło 9 002 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. Umowa kredytowa zawiera ograniczenie stopy procentowej na poziomie nie niższym niż 0,0% dla niezabezpieczonej kwoty kredytu (dla 25%). 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 S.A., podpisała z Alior Bank S.A. 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. Kredyt VAT w kwocie 5 520 tys. PLN został udzielony w celu pokrycia kwoty VAT od ceny zakupu. 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 2019 r. oraz wydłużający okres karencji w spłacie kapitału kredytu inwestycyjnego do dnia 27 czerwca 2019 r. Termin zapadalności kredytu inwestycyjnego przypada na 31 sierpnia 2022 r., kredytu VAT 28 czerwca 2019 r.

Na dzień raportowy saldo kredytu inwestycyjnego wyniosło 4 341 tys. EUR. Saldo kredytu VAT na dzień raportowy wyniosło 291 tys. PLN.

#### **Umowa kredytu Pekao S.A.**

14 listopada 2017 r. ArtN Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisał 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.

W związku z pozyskaniem finansowania na budowę inwestycji ArtN z Europejskiego Banku Inwestycyjnego (szczegóły opisane poniżej) w dniu 21 grudnia 2018 r. został podpisany aneks nr 1 do umowy kredytowej, obniżający kwotę kredytu budowlanego do 99 300 tys. EUR.

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

Na dzień raportowy kredyt nie został wypłacony.

**Umowa kredytu - Europejski Bank Inwestycyjny**

21 grudnia 2018 r. ArtN Sp. z o.o. podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisał z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym umowę kredytu inwestycyjnego, na mocy której kredytobiorca pozyskał kredyt budowlany w kwocie 60 000 tys. EUR w celu realizacji inwestycji budowlanej ArtN zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej.

Na dzień raportowy kredyt nie został wypłacony.

**Kredyty inwestycyjne finansujące projekty w portfelach REIA FIZAN i REIA II FIZAN****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 23 458 tys. EUR.

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

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

**Umowa kredytowa z HYPO NOE 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 19 685 tys. EUR.

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

Nazwa banku	31.12.2018*	31.12.2017*	31.12.2016*	Kwota kredytu wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Bank of China	506 890	500 096	542 444	124 430	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022
BNP Paribas Bank Polska S.A. / ING Bank Śląski S.A.	251 818	251 597	-	62 500	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022
Hypo Noe (REIA FIZ AN)	100 454	100 669	110 006	26 150	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2020
Hypo Noe (REIA II FIZ AN)	84 172	83 840	91 305	20 838	EUR	6M EURIBOR + marża	do 2021
BOŚ Bank S.A.	50 517	-	-	11 756	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2033
Alior Bank S.A.	38 572	38 421	-	9 656	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021
Getin Noble Bank S.A.	42 682	-	-	10 000	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022
Alior Bank S.A.	26 019	26 261	28 909	6 972	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2025
Alior Bank S.A.	19 106	21 869	-	4 800	EUR	1M EURIBOR + marża	do 2022
PKO BP S.A.	-	-	250 117	57 131	EUR	1M EURIBOR + marża	spłacony

BOŚ Bank S.A.	-	39 627	8 612	49 650	PLN	3M WIBOR + marża	spłacony
Getin Noble Bank S.A.	-	31 188	32 259	10 000	EUR	3M EURIBOR + marża	spłacony
<b>Total</b>		<b>1 120 230</b>	<b>1 093 568</b>	<b>1 063 652</b>			

\* 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 1 118 162 tys. PLN. Wartość godziwa kredytów odpowiada ich wartości bilansowej.

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.

ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU KREDYTÓW	31.12.2018
<b>Na początek okresu</b>	<b>1 093 568</b>
Wpływy z tytułu kredytów	59 198
Odsetki naliczone	26 706
Spłaty kredytów	(69 997)
Odsetki zapłacone	(26 706)
Wpływ wyceny w zamortyzowanym koszcie	2 068
Niezrealizowane różnice kursowe	32 842
Zrealizowane różnice kursowe	229
Pozostałe, w tym opłaty bankowe, koszty prowizji	2 322
<b>Na koniec okresu</b>	<b>1 120 230</b>

## Nota 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Grupa wycenia obligacje wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSSF 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 Catalist

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 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 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 przypadającym 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	31.12.2018*	31.12.2017*	31.12.2016*	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii B	-	-	34 875	35 000	PLN	6M WIBOR	spłacone
Obligacje serii C	-	-	20 171	20 000	PLN	6M WIBOR	spłacone
Obligacje serii D	-	-	52 138	53 886	PLN	3M WIBOR	spłacone
Obligacje serii E	-	11 095	11 013	11 033	PLN	3M WIBOR	spłacone
Obligacje serii F	-	32 872	32 454	32 630	PLN	3M WIBOR	spłacone
Obligacje serii G	-	1 868	1 861	1 884	PLN	3M WIBOR	spłacone
Obligacje serii H, I	14 957	14 934	14 924	15 000	PLN	3M WIBOR	kwiecień 2019
Obligacje serii J**	8 461	8 152	-	2 000	EUR	Stałe 3,75%	marzec 2020
Obligacje serii K, L	90 804	87 534	-	21 375	EUR	Stałe 4,1%	kwiecień 2020
Obligacje serii M	63 989	52 370	-	15 125	EUR	Stałe 4,1%	grudzień 2020
Obligacje serii N	25 928	-	-	7 000	EUR	Stałe 4,3%	czerwiec 2021
Odsetki naliczone	1 013	1 009	977	-	-	-	2018
<b>Razem</b>	<b>205 153</b>	<b>209 834</b>	<b>168 413</b>				
Obligacje długoterminowe	192 758	156 231	55 374				
Obligacje krótkoterminowe	12 395	53 603	113 039				

\* kwoty w zamortyzowanym koszcie

\*\* seria J nienotowana na rynku Catalyst

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji bez uwzględnienia wyceny w zamortyzowanym koszcie, naliczonych odsetek oraz pozostałych kosztów związanych z obligacjami wyniosła na dzień raportowy 205 517 tys. PLN.

Wartość godziwa obligacji odpowiada ich wartości bilansowej.

ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OBLIGACJI	31.12.2018
<b>Na początek okresu</b>	<b>209 834</b>
Wpływy z emisji obligacji	29 639
Odsetki naliczone	9 570
Wykup obligacji	(46 115)
Odsetki zapłacone	(9 812)
Koszty emisji	1 455
Wpływ wyceny w zamortyzowanym koszcie	(364)
Zrealizowane różnice kursowe	(261)
Niezrealizowane różnice kursowe	4 875
Pozostałe, w tym prowizje, koszty opłat, transakcje wewnątrzgrupowe	6 332
<b>Na koniec okresu</b>	<b>205 153</b>

### Nota 13. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	6 800	3 349	1 546
Kaucje od najemców	11 325	11 283	9 161
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	3 340	2 956	2 860
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	9 249	3 933	2 460
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	300	300	-
Pozostałe zobowiązania	755	659	574
<b>Razem</b>	<b>31 769</b>	<b>22 480</b>	<b>16 601</b>
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	19 776	11 357	47
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	11 993	11 123	16 554

POZOSTAŁE REZERWY	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Rezerwa na audyt	539	213	180
Rezerwy na niezafakturowane nakłady na nieruchomości*	-	-	-
Rezerwy na koszty utrzymania nieruchomości	4 863	1 805	976
Rezerwy na bonusy	1 398	1 331	390
<b>Razem</b>	<b>6 800</b>	<b>3 349</b>	<b>1 546</b>

\* Wzrost rezerw dot. nakładów na nieruchomości związany jest z ujęciem faktur zakupowych dot. 2018 r. w drodze rozliczeń międzyokresowych biernych

ZMIANA STANU REZERW	31.12.2018	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2018
Rezerwa na audyt	539	539	-	(213)	213
Rezerwy na niezafakturowane nakłady na nieruchomości	-	-	-	-	-
Rezerwy na koszty utrzymania nieruchomości	4 863	4 863	-	(1 805)	1 805
Rezerwy na bonusy	1 398	961	-	(894)	1 331
<b>Razem</b>	<b>6 800</b>	<b>6 363</b>	<b>-</b>	<b>(2 912)</b>	<b>3 349</b>

ZMIANA STANU REZERW	31.12.2017	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2017
Rezerwa na audyt	213	213	-	(180)	180



Rezerwy na niezafakturowane nakłady na nieruchomości	-	-	-	-	-
Rezerwy na koszty utrzymania nieruchomości	1 805	1 805	-	(976)	976
Rezerwy na bonusy	1 331	1 247	-	(306)	390
<b>Razem</b>	<b>3 349</b>	<b>3 265</b>	<b>-</b>	<b>(1 462)</b>	<b>1 546</b>

ZMIANA STANU REZERW	31.12.2016	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2016
Rezerwa na audyt	180	180	-	(207)	207
Rezerwy na niezafakturowane nakłady na nieruchomości	-	-	(1 744)	(17 746)	19 490
Rezerwy na koszty utrzymania nieruchomości	976	976	-	(2 676)	2 676
Rezerwy na bonusy	390	390	-	(953)	953
<b>Razem</b>	<b>1 546</b>	<b>1 546</b>	<b>(1 744)</b>	<b>(21 852)</b>	<b>23 326</b>

#### Nota 14. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Wobec jednostek pozostałych	7 631	16 647	11 445
Wobec jednostek powiązanych	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>7 631</b>	<b>16 647</b>	<b>11 445</b>

#### Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania:

Stan na dzień 31.12.2018	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	7 631	6 347	1 105	157	23	-
Wobec jednostek pozostałych	-	-	-	-	-	-
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>7 631</b>	<b>6 347</b>	<b>1 105</b>	<b>157</b>	<b>23</b>	<b>-</b>

  

Stan na dzień 31.12.2017	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-
Wobec jednostek pozostałych	16 647	16 647	-	-	-	-
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>16 647</b>	<b>16 647</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

  

Stan na dzień 31.12.2016	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-
Wobec jednostek pozostałych	11 445	11 445	-	-	-	-
<b>Zobowiązania handlowe</b>	<b>11 445</b>	<b>11 445</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 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 wy-

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

PRZYCHODY Z WYNAJMU	Udział 2018	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016
Inwestycje ukończone	99%	144 337	124 829	106 573
W tym w strukturach FIZ	20%	28 594	29 411	29 692
Inwestycje w budowie	-	-	929	126
Pozostałe inwestycje	1%	1 499	-	1 033
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>145 836</b>	<b>125 758</b>	<b>107 732</b>



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. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE RODZAJOWYM

KOSZTY OPERACYJNE	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016
Amortyzacja	432	404	380
Zużycie materiałów i energii	6 362	22 398	22 101
Usługi obce	32 665	15 110	10 305
Podatki i opłaty	8 282	8 077	6 191
Wynagrodzenia	2 263	3 442	2 812
Koszty programu motywacyjnego	5 609	1 718	3 022
Pozostałe koszty	2 404	1 726	1 154
<b>Razem</b>	<b>58 017</b>	<b>52 875</b>	<b>45 965</b>

Amortyzacja zaprezentowana powyżej dotyczy środków trwałych oraz wartości niematerialnych zaliczonych do aktywów trwałych Grupy i ustalona została zgodnie z MSR 16. Na potrzeby podatku dochodowego od osób prawnych spółki zależne amortyzują wartość nieruchomości inwestycyjnych,

zgodnie z zasadami dotyczącymi środków trwałych w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Amortyzacja podatkowa ma charakter pozabilansowy.

W 2018 r. grupa dodatkowo zmieniła klasyfikację kosztów między zużyciem materiałów i energii a usługami obcymi.

#### Nota 17. 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	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016
Inwestycje ukończone	51%	40 780	(81 482)	77 248
<i>W tym w strukturach FIZ</i>	<i>(8%)</i>	<i>(6 630)</i>	<i>(20 157)</i>	<i>3 049</i>
Inwestycje w budowie	49%	38 465	(1 250)	660
Pozostałe inwestycje	-	(47)	(490)	(3 057)
	<b>100%</b>	<b>79 198</b>	<b>(83 222)</b>	<b>74 852</b>
Korekta aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych z tytułu memoriałowej prezentacji przychodów z umów najmu		-	(1 501)	(5 962)
<b>Razem</b>		<b>79 198</b>	<b>(84 723)</b>	<b>68 889</b>

Zysk z aktualizacji wartości nieruchomości wynika głównie ze wzrostu kursu EUR w porównaniu do kursu na 31 grudnia 2018 r. Większość nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniana i finansowana w EURO, ponieważ aktywa te

są aktualizowane według kursu waluty na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wycena z tytułu zmiany kursu walutowego istotnie wpływa na wynik finansowy okresu sprawozdawczego.

**Nota 18. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE**

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016
Odsetki od lokat i depozytów	424	720	913
Odsetki od udzielonych pożyczek	2 221	1 463	1 741
<b>Razem</b>	<b>2 645</b>	<b>2 183</b>	<b>2 654</b>

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016
Odsetki od kredytów	(31 716)	(28 301)	(40 663)
Odsetki od obligacji	(9 206)	(11 724)	(10 805)
Pozostałe odsetki	(32)	(68)	(248)
<b>Razem</b>	<b>(40 954)</b>	<b>(40 093)</b>	<b>(51 716)</b>

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	(36 609)	50 282	(31 226)
Koszty emisji	(1 455)	(1 755)	(1 385)
Wycena instrumentów pochodnych	(1 063)	1 465	(1 750)
Zrealizowany strata na instrumentach pochodnych	(937)	-	-
Pozostałe	2 965	(3 265)	(7 684)
<b>Razem</b>	<b>(37 099)</b>	<b>46 727</b>	<b>(42 045)</b>

Grupa wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu zgodnie z MSSF 9. Wynik tej wyceny odznaczony 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 instrumentów zabezpieczających IRS oraz instrumenty opcyjnego typu CAP, które zabezpieczają przyszłe przepływy związane z planowanymi spłatami kredytów oraz ich przewalutowaniem.

**Nota 19. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY**

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK /przekształcone/	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016
Bieżący podatek dochodowy	(4 459)	(548)	(535)
Odroczony podatek dochodowy	(1 007)	(25 206)	(2 975)
<b>Obciążenie/(uznanie) podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(5 466)</b>	<b>(25 754)</b>	<b>(3 510)</b>

BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY /przekształcone/	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>96 544</b>	<b>3 847</b>	<b>33 307</b>
Podatek dochodowy	(5 466)	(25 754)	(3 510)
<b>Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)</b>	<b>(5,66%)</b>	<b>(669,46%)</b>	<b>(10,54%)</b>

UZGODNIENIE EFEKTYWNEJ STOPY PODATKOWEJ	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>96 544</b>	<b>3 847</b>	<b>33 307</b>
<b>Pozycje różnicujące wynik finansowy Grupy od podstawy opodatkowania</b>			

Dochody jednostek niepodlegających opodatkowaniu	(7 829)	(23 175)	23 691
Straty/ zyski z wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych	(67 502)	148 891	(60 436)
Podatkowa amortyzacja nieruchomości	(46 715)	(45 088)	(41 538)
Niezapłacone odsetki od zaciągniętych zobowiązań	16 222	(6 381)	7 938
Nieotrzymane odsetki od udzielonych pożyczek	(5 696)	(1 463)	(12 489)
Przychody nieopodatkowane	(11 964)	(465)	(7 007)
Odpisy na aktywa	(31)	3 558	3 881
Rezerwy na koszty	976	3 265	2 818
Niewykorzystane rezerwy na koszty	-	-	-
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu	15 755	2 867	3 385
Odliczenie strat podatkowych z lat poprzednich	(13 234)	10 553	(9 826)
Zmiana stanu niewykorzystanych strat podatkowych	(15 003)	63 249	(5 901)
Niezrealizowane różnice kursowe	34 336	(60 796)	29 983
Pozostałe	(23 551)	36 685	30 624
<b>Podstawa opodatkowania</b>	<b>(27 692)</b>	<b>131 700</b>	<b>(10 023)</b>
<b>Obciążenie wyniku finansowego</b>	<b>(5 466)</b>	<b>(25 754)</b>	<b>(3 510)</b>

Poniższa tabela przedstawia straty podatkowe spółek Grupy, które na podstawie estymacji przyszłych wyników podatkowych zostaną w przyszłości wykorzystane.

Straty podatkowe z lat ubiegłych możliwe do odliczenia	Ogółem kwota	Do wykorzystania w latach:
Straty z lat 2014	13 790	2019
Straty z lat 2015	50 835	2020
Straty z lat 2016	65 741	2021
Straty z lat 2017	60 339	2022
Straty z roku 2018	29 490	2023
<b>Straty podatkowe 2014-2018, razem</b>	<b>220 195</b>	
Odpis aktualizujący straty podatkowe do wartości realizacji	(34 084)	
<b>Razem</b>	<b>186 111</b>	

Utrata wartości aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych została rozpoznana w wysokości 5 640 tys. PLN (wartość ujemnej różnicy przejściowej – 34 084 tys. PLN). Grupa rozpoznała wszystkie ujemne i dodatnie różnice kursowe, od których utworzyła odpowiednia

aktywa i rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Zarząd Capital Park S.A. oświadcza, że wszystkie rozpoznane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są realizowalne w przyszłych okresach.

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.12.2018	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	1.01.2018
Straty możliwe do odliczenia od przychodów do opodatkowania	34 558	20 502	(4 133)	(1 366)	19 555
Niezapłacone odsetki od zobowiązań finansowych	9 222	11 901	-	(3 596)	917
Aktualizacja inwestycji w nieruchomości	2 362	-	(2 408)	-	4 770
Ujemne różnice kursowe z wyceny	2 746	1 902	-	-	844
Pozostałe	3 818	3 244	-	-	574
<b>Razem</b>	<b>52 706</b>	<b>37 549</b>	<b>(6 541)</b>	<b>(4 962)</b>	<b>26 661</b>
Kompensata aktywów z rezerwą	(49 362)	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>3 344</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26 661</b>

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.12.2018	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	1.01.2018
Niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	25 216	7 707	-	-	17 509

Aktualizacja inwestycji w nieruchomości	129 823	20 834	-	-	108 989
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	747	-	(5 091)	-	5 838
Pozostałe	3 602	3 602	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>159 388</b>	<b>32 143</b>	<b>(5 091)</b>	<b>-</b>	<b>132 336</b>
Kompensata aktywów z rezerwą	(49 362)	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>110 026</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>132 336</b>

Z początkiem 2018 r. Grupa podjęła decyzję o dokonaniu kompensaty aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego na poziomie jednostek wchodzących w skład Grupy, zgodnie z MSR 12. Korekta ma wpływ wyłącznie na prezentację, nie ma zaś wpływu na wynik finansowy Grupy.

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU	31.12.2017	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	1.01.2017
Straty możliwe do odliczenia przyszłych dochodów do opodatkowania	19 555	16 027	-	(2 005)	5 533
Niezapłacone odsetki od zobowiązań finansowych	917	917	-	(2 129)	2 129
Aktualizacja inwestycji w nieruchomości	4 770	390	-	-	4 380
Ujemne różnice kursowe z wyceny	844	844	-	(7 338)	7 338
Pozostałe	574	574	-	(591)	591
<b>Razem</b>	<b>26 661</b>	<b>18 752</b>	<b>-</b>	<b>(12 063)</b>	<b>19 971</b>

REZERWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU	31.12.2017	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	1.01.2017
Niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	17 509	14 785	-	-	2 724
Aktualizacja inwestycji w nieruchomości	108 989	12 602	-	-	96 387
Wycena instrumentów finansowych	5 838	5 838	-	(781)	781
Pozostałe	-	-	(548)	-	548
<b>Razem</b>	<b>132 336</b>	<b>33 225</b>	<b>(548)</b>	<b>(781)</b>	<b>100 440</b>

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU	31.12.2016	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	1.01.2016
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów opodatkowania	5 533	13 365	(14 399)	(1 954)	8 521
Niezapłacone odsetki od zobowiązań finansowych	2 129	2 129	-	(621)	621
Aktualizacja inwestycji w nieruchomości	4 380	-	(49 450)	-	53 830
Ujemne różnice kursowe z wyceny	7 338	7 338	-	(2 893)	2 893
Pozostałe	591	591	(2 076)	-	2 076
<b>Razem</b>	<b>19 971</b>	<b>23 423</b>	<b>(65 925)</b>	<b>(5 468)</b>	<b>67 941</b>

REZERWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU	31.12.2016	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	1.01.2016
Niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	2 724	2 373	-	-	351
Przeszacowanie inwestycji w nieruchomości	96 387	-	(12 601)	-	108 988
Wycena instrumentów finansowych	781	781	-	(1 050)	1 050
Pozostałe	548	548	(435)	-	435

<b>Razem</b>	<b>100 440</b>	<b>3 702</b>	<b>(13 036)</b>	<b>(1 050)</b>	<b>110 824</b>
--------------	----------------	--------------	-----------------	----------------	----------------

Przeszktałenie aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego zostało ujawnione w nocie 34.

## Nota 20. UDZIELONE PORĘCZENIA

### Poręczenie zabezpieczające spłatę kredytu inwestycyjnego oraz kredytu VAT udzielonego spółce Alferno Investments Sp. z o.o.

Zgodnie z umową kredytową podpisaną 13 września 2017 r. pomiędzy Alferno Investments Sp. z o.o. i Alior Bank SA, Capital Park S.A. udzieliła poręczenia spłaty obu kredytów 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.

### Poręczenie zabezpieczające spłatę kredytu korporacyjnego udzielonego spółce Capital Park S.A.

Zgodnie z umową kredytową z 25 czerwca 2018 pomiędzy Capital Park S.A. i Getin Noble Bank SA, CP Retail B.V., spółka zależna od Capital Park S.A., udzieliła poręczenia spłaty kredytu otrzymanego przez Capital Park S.A. do wysokości 200% kwoty kredytu. Poręczenie obowiązuje do 31 grudnia 2024 r.

### Umowa wsparcia zabezpieczająca spłatę kredytu inwestycyjnego udzielonego Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.

Capital Park S.A. zobowiązała się wobec Banku Ochrony Środowiska tj. banku finansującego budowę inwestycji Hampton by Hilton Gdańsk Old Town 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 21. 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.

## Nota 22. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa posiadała zobowiązanie inwestycyjne wynikające z:

- zawartego kontraktu dotyczącego realizacji budowy projektu ArtN (dawna fabryka Norblina) w wysokości 684 789 tys. PLN

Zobowiązanie te będzie sfinansowane z dostępnych środków pieniężnych Grupy oraz w ramach istniejących umów kredytowych z Bankiem PEKAO S.A. oraz Europejskim Bankiem Inwestycyjnym.

**Nota 23. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO**

Zgodnie z MSR 23 Grupa ujmuje jako zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych i odpowiednio zapasów koszty finansowania zewnętrznego poniesione w okresie prowadzonego procesu budowlanego. Są to głównie koszty od

kredytów i obligacji, które zostały wykorzystane na finansowanie inwestycji (odsetki, prowizje oraz różnice kursowe).

AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Nieruchomości inwestycyjne	2 317	924	1 914
<b>Razem</b>	<b>2 317</b>	<b>924</b>	<b>1 914</b>

**Nota 24. 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.

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

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

WYLICZENIE ZYSKU/(STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ – ZAŁOŻENIA	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	85 339	(14 130)	24 525
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	-	-	-
<b>Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>85 339</b>	<b>(14 130)</b>	<b>24 525</b>
Efekt rozwodnienia	-	-	-
<b>Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>85 339</b>	<b>(14 130)</b>	<b>24 525</b>

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. szt.</b>	<b>106 667</b>	<b>106 411</b>	<b>106 387</b>
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	689	950	827
opcje na akcje	839	1 135	1 012
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w tys. szt.</b>	<b>107 356</b>	<b>107 361</b>	<b>107 214</b>

Zysk/(strata) netto na jedną akcję (w PLN)	12 miesięcy 2018	12 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016
Podstawowy za okres obrotowy	0,80	(0,13)	0,23
Rozwodniony za okres obrotowy	0,79	(0,13)	0,23

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

**Nota 25. INSTRUMENTY FINANSOWE**

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

takie jak należności handlowe, udzielone pożyczki, instrumenty pochodne, gotówka oraz depozyty krótkoterminowe.

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

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

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych:

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa			Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	
<b>Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>84 351</b>	<b>73 624</b>	<b>74 909</b>	Aktywa finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Należności handlowe	16 102	11 944	10 359	
Pozostałe należności	16 628	14 561	13 239	
Udzielone pożyczki w zamortyzowanym koszcie	51 621	47 119	51 311	
<b>Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:</b>	<b>695</b>	<b>3 566</b>	<b>4 187</b>	Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pochodne instrumenty finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	695	3 566	4 187	
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>110 338</b>	<b>193 326</b>	<b>156 550</b>	Aktywa finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie

  

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa			Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie, w tym:</b>	<b>1 325 382</b>	<b>1 303 402</b>	<b>1 232 064</b>	Zobowiązania finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 135 394	1 155 346	1 232 064	
Oprocentowane wg stałej stopy procentowej	189 988	148 056	-	
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:</b>	<b>5 318</b>	<b>4 483</b>	<b>10 953</b>	Zobowiązania finansowe
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego w skorygowanej cenie nabycia	-	-	-	
Pochodne instrumenty finansowe (IRS) wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	5 318	4 483	10 953	
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>39 400</b>	<b>39 127</b>	<b>28 045</b>	Zobowiązania finansowe
Zobowiązania handlowe	7 631	16 647	11 445	
Pozostałe zobowiązania	31 769	22 480	16 600	

*Hierarchia aktywów i zobowiązań wycenianych w sprawozdaniu w wartości godziwej*

W grupie występują następujące aktywa wyceniane w wartości godziwej:

- nieruchomości inwestycyjne (poziom 3 hierarchii – szczegóły metod wyceny opisane w notcie 2)
- instrumenty pochodne (poziom 2 hierarchii) – ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie

wycen uzyskanych od banków, z którymi podpisano odpowiednie umowy. Transakcje będące przedmiotem wyceny są instrumentami rynku nieregulowanego. Dane przedstawione w wycenie banku odnoszą się do podanej daty realizacji instrumentu pochodnego. Dane liczbowe przedstawiono w tabeli powyżej.

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe jest równe wartości godziwej. Zarówno w przypadku aktywów jak i zobowią-



zań finansowych wartość bilansowa równa jest wartości godziwej. Wynika to z faktu, iż Grupa prezentuje instrumenty pochodne w wartości godziwej a pozostałe pozycje są równe

wartościom po jakim dane aktywo lub zobowiązanie mogłoby być sprzedane lub kupione.

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

AKTYWA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>Należności i pożyczki</b>	<b>1 854</b>	<b>(1 996)</b>	<b>(8 125)</b>
- należności handlowe	48	(3 558)	(3 881)
- pozostałe należności	2 665	720	913
- udzielone pożyczki	204	1 463	1 741
- pochodne instrumenty finansowe	(1 063)	(621)	(6 898)
<b>ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</b>			
	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:</b>	<b>(80 198)</b>	<b>66 755</b>	<b>(47 162)</b>
- oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	(64 786)	64 984	(47 162)
- oprocentowane wg stałej stopy procentowej	(15 412)	1 771	-
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>2 935</b>	<b>(41)</b>	<b>(256)</b>
- zobowiązania handlowe	(33)	(32)	(179)
- pozostałe zobowiązania	2 968	(9)	(77)

## Nota 26. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

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

### CZYNNIKI RYZYKA FINANSOWEGO

Aktywa i zobowiązania finansowe na 31 grudnia 2018 r., na 31 grudnia 2017 r. oraz na 31 grudnia 2016 r.

Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	31.12.2018		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	2 360 158	2 277 615	-
Zobowiązania finansowe	1 330 701	1 315 744	1 141 519
Środki pieniężne i należności	143 068	34 605	46 551
<b>31.12.2017</b>			
Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	2 174 397	2 095 143	-
Zobowiązania finansowe	1 307 885	1 207 488	1 158 821
Środki pieniężne i należności	267 868	119 731	6 895
<b>31.12.2016</b>			

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

## RYZIKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

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

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

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto za okres 12 miesięcy 2018 oraz 12 miesięcy 2017 i 12 miesięcy 2016 roku na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami):

Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	12 miesięcy 2018		12 miesięcy 2017		12 miesięcy 2016	
	przy wzroście stóp procentowych o 1 p. p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p. p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p. p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p. p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p. p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p. p.
Zobowiązania finansowe	1 090	90	(4 951)	2 621	(3 027)	1 272
Pożyczki i należności	514	(514)	69	(69)	513	(513)
<b>Razem</b>	<b>1 604</b>	<b>(424)</b>	<b>(4 882)</b>	<b>2 552</b>	<b>(2 514)</b>	<b>759</b>

Jeżeli, na dzień 31 grudnia 2018 r. oprocentowanie kredytów i papierów dłużnych, wynosiłoby w skali roku 1 punkt procentowy powyżej obecnego poziomu przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy za rok obrotowy oraz kapitał Grupy za okres 12 miesięcy 2017 r. byłby o 4 882 tys. PLN niższy, jeśli zaś analogiczne oprocentowanie byłoby o 1 punkt procentowy poniżej obecnego poziomu, to wynik finansowy za rok obrotowy oraz kapitał Grupy za okres 12 miesięcy 2017 byłby o 2 552 tys. PLN powyżej obecnego poziomu (za okres 12 miesięcy 2016 r. odpowiednio 2 514 tys.

PLN poniżej obecnego poziomu oraz 759 tys. PLN powyżej obecnego poziomu), głównie w wyniku wyższych/niższych kosztów odsetkowych od kredytów, pożyczek i obligacji o zmiennym oprocentowaniu.

Powyższe kalkulacje uwzględniają efekt zabezpieczający zawartych umów na instrumenty finansowe, które opisane są w Nocie 11 niniejszego sprawozdania.

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

## RYZIKO ZMIANY KURSU WALUT

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

Grupa stara się ograniczać to ryzyko stosując naturalny hedging, tj. zapewnienie pokrycia waluty, w której osiągane są

przychody z walutą, w której dokonywane są wydatki lub poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.

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

Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	12 miesięcy 2018		12 miesięcy 2017		12 miesięcy 2016	
	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p. p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p. p.
Nieruchomości inwestycyjne i zobowiązania finansowe	22 776	(22 776)	20 951	(20 951)	23 654	(23 654)

\* do kalkulacji zastosowano kursy: bilansowy 31 grudnia 2018 równy 4,3000 oraz powiększony o 1 p.p. tj. 4,3430

Gdyby PLN osłabł/wzmocnił się o 1 punkt procentowy w stosunku do EUR, przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy Grupy za okres 12 miesięcy 2018 r. byłby wyższy/nniższy o 22 776 tys. PLN (za analogiczny okres roku 2017 odpowiednio o 20 951 tys. PLN), głównie w rezultacie dodatnich/ujemnych różnic kursowych z przeliczenia

wyrażonych w walucie EUR nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań finansowych.

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

## RYZYKO KREDYTOWE

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

aktywów pieniężnych (Grupa współpracuje z kilkunastoma bankami) – patrz Nota nr 9.

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

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

Struktura przeterminowania należności na 31 grudnia 2018, na 31 grudnia 2017 i 31 grudnia 2016 przedstawia się następująco:

31.12.2018	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	>360
Należności handlowe brutto	25 945	2 885	8 220	1 749	6 135	6 956
Pozostałe należności	16 628	16 628	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	51 621	51 621	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>94 194</b>	<b>71 134</b>	<b>8 220</b>	<b>1 749</b>	<b>6 135</b>	<b>6 956</b>

31.12.2017	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	>360
Należności handlowe brutto	23 333	12 124	4 145	2 237	2 563	2 264
Pozostałe należności	14 561	14 561	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	47 119	47 119	-	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>85 013</b>	<b>73 804</b>	<b>4 145</b>	<b>2 237</b>	<b>2 563</b>	<b>2 264</b>

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

## RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI

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

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

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na 31 grudnia 2018 r., na 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku wg zapadalności na podstawie umownych niezdykontowanych płatności.

31.12.2018	Razem	> 3 miesiący	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing	1 120 229	6 314	24 496	291 122	741 407	56 890
Wyemitowane obligacje	205 153	644	11 751	192 758	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	39 400	7 940	11 684	19 776	-	-
Instrumenty pochodne	5 319	-	162	2 077	3 080	-
<b>Razem</b>	<b>1 370 101</b>	<b>14 898</b>	<b>48 093</b>	<b>505 733</b>	<b>744 487</b>	<b>56 890</b>

31.12.2017	Razem	> 3 miesiący	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing	1 093 568	20 761	62 231	202 694	769 574	38 308
Wyemitowane obligacje	209 834	12 104	41 499	156 231	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	39 127	16 647	11 123	2 111	9 246	-
Instrumenty pochodne	4 483	50	202	919	3 151	161
<b>Razem</b>	<b>1 347 012</b>	<b>49 562</b>	<b>115 055</b>	<b>361 955</b>	<b>781 971</b>	<b>38 469</b>

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

## Nota 27. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	1 330 701	1 303 402	1 294 548
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(110 338)	(193 326)	(132 663)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>1 220 363</b>	<b>1 110 076</b>	<b>1 161 885</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>2 569 908</b>	<b>2 475 873</b>	<b>2 341 830</b>
Zadłużenie netto do aktywów razem	<b>47%</b>	<b>45%</b>	<b>50%</b>

Capital Park S.A. nie planuje wypłaty dywidendy w najbliższym okresie. Niemniej w przypadku potencjalnej sprzedaży kluczowych aktywów, Zarząd może zarekomendować podział zysku w drodze wypłaty dywidendy.

**Nota 28. ZATRUDNIENIE**

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z UMÓW O PRACĘ	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Zarząd	3	3	3
Administracja	8	4	2
Pozostali	-	6	3
<b>Razem</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>8</b>

**Nota 29. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU**

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Zarząd	5 710	3 755	6 761
Rada Nadzorcza	403	360	417
<b>Razem</b>	<b>6 113</b>	<b>4 115</b>	<b>7 178</b>

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2018
<b>Zarząd</b>	<b>5 710</b>
Jan Motz	2 644
Marcin Juszczyk	1 478
Kinga Nowakowska	1 588
<b>Rada Nadzorcza</b>	<b>403</b>
Anna Frankowska-Gzyra	139
Katarzyna Ishikawa	139
Jacek Kseń	125

Jednostka dominująca, ani jednostki zależne nie udzielały pożyczek Członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2018 r.

**Nota 30. 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 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 wyłączenie przez Pierwotne Osoby Uprawnione, warranty serii H-J zostały objęte przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione, natomiast warrant subskrypcyjny 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-K.
- Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osoby Uprawnione wykonały prawa z warrantów serii A-H.
- Daty przydziału warrantów serii I-K zaprezentowane zostały w tabeli poniżej, natomiast daty przydziału kolejnych serii L-M przypadają nie później niż dwa miesiące po opublikowaniu rocznego lub półrocznego sprawozdania finansowego, które będą podlegały badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta.

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

#### WARRANTY PRZYDZIELONE I ZREALIZOWANE

Seria	Data przydziału warrantów	Jan Motz	Marcin Juszczyk	Kinga Nowakowska	Wtórne Osoby Uprawnione
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
K	29.12.2018	177 546	118 363	118 363	177 546

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

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

Zgodnie z aktualizacją wyceny programu motywacyjnego dokonaną na dzień raportowy założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 3 659 384 warrantów.

Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 16 138 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień raportowy wyniosło 14 014 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono różnicę pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień raportowy, a 31 grudnia 2018 r. co przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Koszty z tytułu wyceny programu	3 975	805	1 917
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	1 634	913	1 105
<b>Razem</b>	<b>5 609</b>	<b>1 718</b>	<b>3 022</b>

#### Nota 31. TRANSAKJE Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

10 lipca 2018 r. Rada Nadzorcza Capital Park S.A. podjęła uchwałę o wyborze PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp. K (dawniej: PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o.) jako podmiotu dokonującego badania sprawozda-

nia finansowego Capital Park S.A. za rok 2018 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park za rok 2018.

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Za badanie rocznego oraz przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	539	403	417
Za inne usługi poświadczające	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>539</b>	<b>403</b>	<b>417</b>

#### Nota 32. 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 33. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek	
	31.12.2018		31.12.2018	
Patron Wilanów S.à r.l	32 590			
SO SPV 50 Sp. z o.o.	12 554			
Jan Motz	6 477			
	Pozostałe należności od podmiotów powiązanych		Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
	31.12.2018		31.12.2018	
SO SPV 50 Sp. z o.o.	137		-	
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	102		-	
Beyond PR Sp. z o.o.	-		16	
Myecolife Sp. z o.o.	-		21	
Mount TFI S.A.	21		-	
Invipay S.A.	1		-	
	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek		Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek	
	12 miesięcy 2018		12 miesięcy 2018	
Patron Wilanów S.à r.l	1 386			
SO SPV 50 Sp. z o.o.	359			
Jan Motz	228			
	Przychody z tytułu sprzedaży usług		Koszty z tytułu nabycia usług	
	12 miesięcy 2018		12 miesięcy 2018	
SO SPV 50 Sp. z o.o.	783		-	
Jan Motz	-		1 718	
Marcin Juszczyk	-		983	
Kinga Nowakowska	-		873	
Marta Motz	-		30	
Myecolife Sp. z o.o.	-		60	
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	611		7	
Beyond PR Sp. z o.o.	40		171	
Invipay S.A.	400		-	
Mount TFI S.A.	257		-	

Transakcje z tytułu dostaw i usług wynikające z działalności operacyjnej zostały zawarte na warunkach nie odbiegających istotnie od warunków rynkowych. W przypadku wystąpienia niestandardowych, materialnych transakcji, Grupa dokonuje stosownego ujawnienia.

### Nota 34. PRZEKSZTAŁCENIE AKTYWÓW I REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

*Odroczone podatki dochodowe 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 roczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – dane na 31.12.2018

AKTYWA	31.12.2017 /przekształcone/	31.12.2017 /opublikowane/	Korekta	31.12.2016 /przekształcone/	31.12.2016 /opublikowane/	Korekta
<b>Aktywa trwałe</b>						
Nieruchomości inwestycyjne	2 174 397	2 174 397	-	2 084 314	2 084 314	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	26 661	21 890	4 770	19 971	15 591	4 380
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	42 675	42 675	-	44 697	44 697	-
Pozostałe aktywa finansowe	2 649	2 649	-	4 187	4 187	-
Pozostałe aktywa trwałe	2 243	2 243	-	2 243	2 243	-
	<b>2 248 624</b>	<b>2 243 854</b>	<b>4 770</b>	<b>2 155 412</b>	<b>2 151 032</b>	<b>4 380</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>						
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	14 561	14 561	-	13 240	13 240	-
Należności handlowe	11 944	11 944	-	10 359	10 359	-
Pozostałe aktywa finansowe	7 417	7 417	-	6 269	6 269	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	193 326	193 326	-	156 550	156 550	-
	<b>227 248</b>	<b>227 248</b>	<b>-</b>	<b>186 418</b>	<b>186 418</b>	<b>-</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>2 475 873</b>	<b>2 471 102</b>	<b>4 770</b>	<b>2 341 830</b>	<b>2 337 450</b>	<b>4 380</b>

PASYWA	31.12.2017 /przekształcone/	31.12.2017 /opublikowane/	Korekta	31.12.2016 /przekształcone/	31.12.2016 /opublikowane/	Korekta
<b>Kapitały własne</b>						
Kapitał zakładowy	106 484	106 484	-	106 202	106 202	-
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	858 320	858 320	-	858 320	858 320	-
Pozostałe kapitały rezerwowe	6 352	6 352	-	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	-	(5 418)	(5 418)	-
Niepodzielony wynik finansowy	(77 758)	12 877	(90 635)	(102 283)	(17 062)	(85 221)
Wynik finansowy bieżącego okresu	(14 130)	(1 938)	(12 192)	24 525	29 939	(5 414)
	<b>881 607</b>	<b>984 434</b>	<b>(102 827)</b>	<b>898 582</b>	<b>989 217</b>	<b>(90 635)</b>
<i>Udziały niekontrolujące</i>	<i>114 918</i>	<i>114 918</i>	<i>-</i>	<i>71 745</i>	<i>71 745</i>	<i>-</i>
	<b>996 525</b>	<b>1 099 352</b>	<b>(102 827)</b>	<b>970 327</b>	<b>1 060 962</b>	<b>(90 635)</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>						
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	1 014 807	1 014 807	-	1 003 032	1 003 032	-
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	156 231	156 231	-	55 374	55 374	-
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	11 357	11 357	-	47	47	-
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	132 336	24 739	107 597	100 440	5 425	95 015
	<b>1 314 731</b>	<b>1 207 133</b>	<b>107 597</b>	<b>1 158 893</b>	<b>1 063 878</b>	<b>95 015</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>						
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	83 244	83 244	-	71 572	71 572	-
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	53 603	53 603	-	113 039	113 039	-
Zobowiązania handlowe	16 647	16 647	-	11 445	11 445	-
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	11 123	11 123	-	16 554	16 554	-
	<b>164 617</b>	<b>164 617</b>	<b>-</b>	<b>212 610</b>	<b>212 610</b>	<b>-</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>2 475 873</b>	<b>2 471 102</b>	<b>4 770</b>	<b>2 341 830</b>	<b>2 337 450</b>	<b>4 380</b>

**Wpływ przekształcenia aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na roczne skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów – dane na 31.12.2018**

	12 miesięcy 2017 /przekształcone/	12 miesięcy 2017 /opublikowane/	Korekta	12 miesięcy 2016 /przekształcone/	12 miesięcy 2016 /opublikowane/	Korekta
Przychody z wynajmu podstawowego	125 758	125 758	-	107 732	107 732	-
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	(32 689)	(32 689)	-	(26 321)	(26 321)	-
<b>Zysk operacyjny netto</b>	<b>93 069</b>	<b>93 069</b>	-	<b>81 411</b>	<b>81 411</b>	-
Pozostałe przychody, tym z tytułu usług zarządzania	1 529	1 529	-	1 897	1 897	-
Strata ze sprzedaży nieruchomości	221	221	-	(2 949)	(2 949)	-
Koszty funkcjonowania spółek celowych	(6 296)	(6 296)	-	(5 561)	(5 561)	-
Koszty ogólnego zarządu	(11 370)	(11 370)	-	(10 594)	(10 594)	-
Koszty remontów i napraw nieruchomości	(802)	(802)	-	(467)	(467)	-
Koszty wyceny programu motywacyjnego	(1 718)	(1 718)	-	(3 022)	(3 022)	-
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	(84 723)	(84 723)	-	68 889	68 889	-
Odpisy aktualizujące	(3 558)	(3 558)	-	(3 881)	(3 881)	-
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	8 678	8 678	-	(1 309)	(1 309)	-
<b>Zysk/Strata z działalności operacyjnej</b>	<b>(4 970)</b>	<b>(4 970)</b>	-	<b>124 414</b>	<b>124 414</b>	-
Przychody z tytułu odsetek	2 183	2 183	-	2 654	2 654	-
Koszty odsetek	(40 093)	(40 093)	-	(51 716)	(51 716)	-
Pozostałe przychody i koszty finansowe	46 727	46 727	-	(42 045)	(42 045)	-
<b>Zysk/Strata przed opodatkowaniem</b>	<b>3 847</b>	<b>3 847</b>	-	<b>33 307</b>	<b>33 307</b>	-
Podatek dochodowy	(25 754)	(13 562)	(12 192)	3 510	1 904	(5 414)
<b>Zysk/Strata netto</b>	<b>(21 908)</b>	<b>(9 715)</b>	<b>(12 192)</b>	<b>29 797</b>	<b>35 211</b>	<b>(5 414)</b>
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	7 712	7 712	-	(3 284)	(3 284)	-
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>(14 196)</b>	<b>(2 003)</b>	<b>(12 192)</b>	<b>26 513</b>	<b>31 927</b>	<b>(5 414)</b>
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	(14 130)	(1 938)	(12 192)	24 525	29 939	(5 414)
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców nie-sprawujących kontroli	(7 777)	(7 777)	-	5 272	5 272	-
<b>Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)</b>						
Podstawowy za okres obrotowy	(0,13)	(0,02)		0,23	0,28	
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,13)	(0,02)		0,23	0,28	

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

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

**Nota 35. WPLYW ZASTOSOWANIA MSSF 16 OD 1 STYCZNIA 2019 R.**

W styczniu 2016 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wydała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 16 Leasing („MSSF 16”), który zastąpił MSR 17 Leasing, KIMSF 4 Ustalenie, czy umowa zawiera leasing, SKI 15 Leasing operacyjny – specjalne oferty promocyjne oraz SKI 27 Ocena istoty transakcji wykorzystujących formę leasingu. MSSF 16 określa zasady ujmowania dotyczące leasingu w zakresie wyceny, prezentacji i ujawniania informacji.

MSSF 16 wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość, tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego. W dacie rozpoczęcia leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania bazowego składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, które odzwierciedla jego obowiązków dokonywania opłat leasingowych.

Leasingobiorca odrębnie ujmuje amortyzację składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i odsetki od zobowiązania z tytułu leasingu w sprawozdaniu z wyników. Leasingobiorca aktualizuje wycenę zobowiązania z tytułu leasingu po wystąpieniu określonych zdarzeń (np. zmiany w odniesieniu do okresu leasingu, zmiany w przyszłych opłatach leasingowych wynikającej ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalenia tych opłat). Co do zasady, leasingobiorca ujmuje aktualizację wyceny zobowiązania z tytułu leasingu jako korektę wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

MSSF 16 wymaga, zarówno od leasingobiorcy jak i od leasingodawcy, dokonywania szerszych ujawnień niż w przypadku MSR 17.

Leasingobiorca ma prawo wyboru pełnego bądź zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego, a przepisy przejściowe przewidują pewne praktyczne rozwiązania. MSSF 16 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku i później. Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia tj. retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Pozwala to na nieprzekształcanie danych porównawczych, oraz ujęcie efektu zastosowania niniejszego standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania.

Grupa dokonała pogrupowania obecnie występujących umów leasingu operacyjnego oraz dokonała identyfikacji kategorii umów nieujmowanych do tej pory jako leasing, a mogących spełniać definicję leasingu zgodnie z MSSF 16.

W szczególności Grupa posiada nieruchomości w ramach umów wieczystego użytkowania gruntów, które zgodnie z nowym standardem zostaną zaprezentowane jako aktywa z tytułu praw do użytkowania, a przyszłe płatności z tytułu opłat zostaną zdyskontowane i wykazane jako zobowiązanie. Grupa dokonała oceny wartości potencjalnych zobowiązań oraz aktywów z tytułu praw do użytkowania tych nieruchomości przyjmując następujące założenia:

- Okresem leasingu będzie okres pozostały w wieczystym użytkowaniu od dnia niniejszego sprawozdania finansowego,
- Stopa procentowa leasingu określona została jako krańcowa stopa pożyczania Grupy. Krańcowa stopa pożyczania dla Grupy określona została na podstawie obecnych umów leasingu finansowego oraz kredytowych ujętych w sprawozdaniu finansowym,
- Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania pozostaną na poziomie z roku 2018 (zgodnie z akapitem 27.b standardu wskazującym na traktowanie zmiennych opłat leasingowych w momencie pierwszego ujęcia),
- Zgodnie z akapitem C8.b.2 standardu Grupa przyjęła, iż wartość aktywów z tytułu prawa użytkowania w momencie zastosowania standardu po raz pierwszy zostanie przyjęta w wartości równej zobowiązaniom.

W wyniku przyjętych założeń oraz przeprowadzonych wyliczeń, Grupa szacuje iż w przypadku zastosowania standardu MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 r. wartość zobowiązań leasingowych oraz aktywów z tytułu prawa użytkowania byłaby wyższa o kwotę: 53 379 tys. PLN. Dodatkowo, na 1 stycznia 2019 r. Grupa rozpozna w swoich księgach 53 379 tys. PLN aktywów z tytułu używania przedmiotów w leasingu w kategorii aktywa finansowe z tytułu leasingu – 53 379 tys. PLN.

WPŁYW ZASTOSOWANIA MSSF 16 OD 1 STYCZNIA 2019 R.	01.01.2019	Korekta	31.12.2018
AKTYWA FINANSOWE Z TYT. LEASINGU (długoterminowe)	2 413 537	53 379	2 360 158
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYT. LEASINGU	53 379	53 379	-
- <i>długoterminowe</i>	51 089	51 089	-
- <i>Krótkoterminowe</i>	2 290	2 290	-

### Nota 36. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

Zarząd Capital Park S.A. informuje o otrzymaniu 8 marca 2019 r. zawiadomienia od spółki CP Holdings S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu („CPH”), któremu doradza Patron Capital Advisers LLP, o podpisaniu 8 marca 2019 r. pomiędzy CPH a MIRELF VI B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia („MIRELF”) warunkowej umowy dotyczącej zbycia przez CPH na rzecz MIRELF 100% udziałów w spółce Townsend Holding B.V. z siedzibą w Amsterdamie, Holandia („Townsend Holding”) (Agreement for the sale and purchase of the entire issued share capital of Townsend Holding B.V.) („Udziały”), która to spółka jest właścicielem 65,997% akcji w kapitale zakładowym Capital Park S.A. („Spółka”). Zgodnie z zawiadomieniem umowa została zawarta pod warunkiem. Warunkiem nabycia przez MIRELF Udziałów jest, m.in., uzyskanie przez MIRELF zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na dokonanie koncentracji. Nabycie Udziałów będzie skutkowało obowiązkiem ogłoszenia przez MIRELF wezwania następczego na akcje Spółki w trybie art. 73 ust. 2 ustawy z 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki powodującej osiągnięcie 66% ogólnej liczby głosów w kapitale zakładowym Spółki).

21 marca 2019 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła jednogłośnie uchwały o powołaniu Zarządu Capital Park S.A. w składzie:

- Jan Motz – jako Prezes Zarządu,
- Marcin Juszczyk – jako Członek Zarządu,
- Kinga Nowakowska – jako Członek Zarządu,

na kolejną wspólną trzyletnią kadencję.

Zmiany w statucie Spółki przyjęte uchwałami podjętymi na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu 8 kwietnia 2019 roku:

- Zmiana definicji Drugiego Uprawnionego Akcjonariusza z CP Holdings Sarl z siedzibą w Luksemburgu na Townsend Holding BV z siedzibą w Amsterdamie, Holandia,
- Drugiemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie osobiste do odwołania trzech członków Rady Nadzorczej powołanych do Rady Nadzorczej przez CP Holdings S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu w wykonaniu uprawnienia osobistego przysługującego CP Holdings S.à r.l. w okresie, kiedy CP Holdings S.à r.l. pozostawał akcjonariuszem Spółki.

Cel zmiany: zmiany zaproponowane w związku ze zmianą akcjonariusza, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2019 z dnia 8 marca 2019 roku.

Po dniu raportowym nie wystąpiły pozostałe istotne zdarzenia podlegające ujawnieniu.

**Warszawa, 11 kwietnia 2019 r.**

#### PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

**Marcin Jeremicz**

Główny Księgowy

#### PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

**Jan Motz**

Prezes Zarządu

**Kinga Nowakowska**

Członek Zarządu

**Marcin Juszczyk**

Członek Zarządu

