

2019

ROCZNE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK
ZA 2019 ROK

GRUPA **C**APITAL PARK

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*

	31.12.2019		31.12.2018	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	890 770	209 175	2 360 158	548 874
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>851 894</i>	<i>200 046</i>	<i>2 360 158</i>	<i>548 874</i>
<i>MSSF 16 – wdrożenie od 2019 - PWUG</i>	<i>38 876</i>	<i>9 129</i>	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	543 350	127 592	-	-
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>519 431</i>	<i>121 975</i>	-	-
<i>MSSF 16 – wdrożenie od 2019 - PWUG</i>	<i>10 657</i>	<i>2 502</i>	-	-
<i>Środki pieniężne w ramach aktywów dostępnych do sprzedaży</i>	<i>13 262</i>	<i>3 115</i>	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	590 988	138 778	110 338	25 660
Aktywa razem	2 141 977	502 989	2 569 908	597 653
Zobowiązania oprocentowane, w tym prezentowane w zobowiązaniach Grupy do sprzedaży	706 202	165 833	1 330 701	309 465
Zobowiązania razem	901 171	211 617	1 480 127	344 216
Udziały niekontrolujące	-	-	114 904	26 722
Aktywa netto (NAV)	1 240 806	291 371	1 089 781	253 437
NAV (wyłączając udziały niekontrolujące)	1 240 806	291 371	974 877	226 715
Rozwodniona liczba akcji	107 892 737		107 355 738	
NAVPS (rozwodniony)	11,50	2,70	9,08	2,11
Zobowiązania netto do aktywów razem	4,87%		47,49%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,08		1,12	

	12 miesięcy 2019		12 miesięcy 2018	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	123 730	28 763	145 836	34 178
Zysk operacyjny netto	91 759	21 331	108 580	25 447
Marża	74%		74%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(25 166)	(5 850)	(14 419)	(3 379)
Zysk ze zbycia jednostek zależnych	134 982	31 378	-	-
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	204 885	47 628	92 754	21 738
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	162 417	37 756	79 198	18 561
Zysk/strata z działalności operacyjnej	367 302	85 384	171 951	40 299
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	262 938	61 123	85 339	20 000
EPS (rozwodniony)	2,44	0,57	0,79	0,19
Przepływy z działalności operacyjnej	85 788	19 943	106 249	24 901
Przepływy z działalności inwestycyjnej	385 645	89 648	(115 089)	(26 972)
Przepływy z działalności finansowej	22 479	5 226	(74 148)	(17 377)

* w celu przeliczenia wybranych skonsolidowanych danych finansowych zastosowano wymogi Rozporządzenia Ministra Finansów z 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757 z dnia 2018.04.20); nie zastosowano wymogów MSR 21 w tym zakresie.

ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 2019

SPIS TREŚCI

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*	2
1. ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
2. ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
3. ROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM	8
4. ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	10
6. INFORMACJE OGÓLNE	12
7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	16
8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	37
NOTA 1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE	37
NOTA 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	39
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	42
NOTA 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	44
NOTA 5. POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	45
NOTA 6. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	45
NOTA 7. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	45
NOTA 8. NALEŻNOŚCI HANDLOWE	46
NOTA 9. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	46
NOTA 10. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	46
NOTA 11. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	46
NOTA 12. KAPITAŁY WŁASNE	47
NOTA 13. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	48
NOTA 14. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	51
NOTA 15. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	53
NOTA 16. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	54
NOTA 17. PRZYCHODY OPERACYJNE	54
NOTA 18. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE RODZAJOWYM	55
NOTA 19. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	55
NOTA 20. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	56
NOTA 21. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	56
NOTA 22. POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY	59
NOTA 23. UDZIELONE PORĘCZENIA	59
NOTA 24. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY	59
NOTA 25. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE	59
NOTA 26. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	60
NOTA 27. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	60
NOTA 28. INSTRUMENTY FINANSOWE	60
NOTA 29. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	62
NOTA 30. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	65
NOTA 31. ZATRUDNIENIE	65
NOTA 32. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	65
NOTA 33. PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU	66
NOTA 34. ROZLICZENIA PODATKOWE	67
NOTA 35. TRANSAKCJE Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	67
NOTA 36. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	67
NOTA 37. UTRATA KONTROLI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH (DEKONSOLIDACJA STRUKTURY FUNDUSZY)	69
NOTA 38. SPRZEDAŻ JEDNOSTKI ZALEŻNEJ IPOPEMA 141 FIZ AN	71
NOTA 39. SPRZEDAŻ JEDNOSTKI ZALEŻNEJ DAKOTA INVESTMENTS SP. Z O.O.	72
NOTA 40. WPŁYW ZASTOSOWANIA MSSF 16 OD 1 STYCZNIA 2019 R.	72
NOTA 41. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	74
NOTA 42. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	74

1. ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2019 /badane/	31.12.2018
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	2	890 770	2 360 158
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	51 107	54 176
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	4	28 138	695
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	5	5 000	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	5 835	3 344
Pozostałe aktywa trwałe	6	2 331	1 989
		983 181	2 420 363
Aktywa obrotowe			
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	7	10 296	16 628
Należności handlowe	8	6 589	16 102
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	10	1 300	-
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9	6 273	6 477
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	590 988	110 338
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	41	543 350	-
		1 158 796	149 545
AKTYWA RAZEM		2 141 977	2 569 908
PASYWA			
	Nota	31.12.2019 /badane/	31.12.2018
Kapitały własne			
Kapitał zakładowy	12	108 334	107 495
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		778 139	797 655
Pozostałe kapitały rezerwowe	12	73 420	71 256
Różnice kursowe z przeliczenia		5 007	5 019
Niepodzielony wynik finansowy		12 968	(91 888)
Wynik finansowy bieżącego okresu		262 938	85 339
Kapitały przypadające na akcjonariuszy razem		1 240 806	974 877
Udziały niekontrolujące	12	-	114 904
		1 240 806	1 089 781
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	13	228 929	1 089 419
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	13	9 546	5 157
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	14	29 361	192 758
Zobowiązania z tytułu leasingów	13, 40	37 351	-
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	15	6 802	19 776
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	90 540	110 026
		402 529	1 417 136
Zobowiązania krótkoterminowe			

Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	13	27 717	30 810
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	13	2 018	162
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	14	163 427	12 395
Zobowiązania z tytułu leasingów	13, 40	1 525	-
Zobowiązania handlowe	16	3 575	7 631
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	15	17 377	11 993
Zobowiązania Grupy do zbycia klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	41	283 003	-
		498 642	62 991
PASYWA RAZEM		2 141 977	2 569 908

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

	Nota	12 m-c 2019 /badane/	12 m-cy 2018
Przychody z wynajmu	17	97 937	117 103
Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości	17	25 793	28 733
Przychody operacyjne		123 730	145 836
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	18	(31 971)	(37 256)
Zysk operacyjny netto (NOI)		91 759	108 580
Pozostałe przychody, w tym z tytułu usług zarządzania		3 676	2 610
Koszty funkcjonowania spółek celowych	18	(4 114)	(6 057)
Koszty ogólnego zarządu	18	(21 052)	(8 362)
Koszty remontów i napraw nieruchomości	18	(50)	(733)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	18, 33	(2 228)	(5 609)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	19	162 417	79 198
Pozostałe koszty		(129)	(652)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	3	2 041	2 977
Zysk ze zbycia jednostek zależnych, w tym:	37-39	134 982	-
- zysk ze sprzedaży jednostek zależnych	38, 39	130 540	-
- zysk z utraty kontroli nad jednostkami zależnymi w inny sposób	37	4 442	-
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		367 302	171 951
Przychody z tytułu dywidend	20	599	-
Przychody z tytułu odsetek	20	3 272	2 645
Koszty odsetek	20	(34 357)	(40 954)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	20	(11 112)	(37 099)
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		325 703	96 544
Podatek dochodowy	21	(62 765)	(5 466)
Zysk/Strata netto		262 938	91 078
Pozostałe całkowite dochody netto	22	(12)	2 725
- pozycje, które nie zostaną przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat - różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		(12)	2 725
Suma dochodów całkowitych netto		262 926	93 803
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		262 938	85 339
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli		-	5 739
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy	27	2,44	0,80
Rozwodniony za okres obrotowy	27	2,44	0,79

3. ROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
Kapitał własny na 01.01.2019	107 495	797 655	-	71 256	5 019	(91 888)	85 339	114 904	1 089 781
Emisja akcji/objęcie udziałów	839	-	-	-	-	-	-	-	839
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	2 164	-	-	-	-	2 164
Podział zysku netto	-	(19 516)	-	-	-	104 855	(85 339)	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiany w strukturze Grupy /nota 37/	-	-	-	-	-	-	-	(114 904)	(114 904)
Razem transakcje z właścicielami	839	(19 516)	-	2 164	-	104 855	-	-	(111 901)
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	262 938	-	262 938
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(12)	-	-	-	(12)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	(12)	-	262 938	-	262 926
Kapitał własny na 31.12.2019 /nota 12/	108 334	778 139	-	73 420	5 007	12 968	262 938	-	1 240 806
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
Kapitał własny na 01.01.2018	106 484	858 320	45	6 352	2 294	(77 758)	(14 130)	114 918	996 525
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)
Razem transakcje z właścicielami	1 011	(60 665)	(45)	64 904	-	(14 130)	14 130	(5 752)	(547)
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	85 339	5 739	91 078
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	2 725	-	-	-	2 725
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	2 725	-	85 339	5 739	93 803
Kapitał własny na 31.12.2018 /nota 12/	107 495	797 655	-	71 256	5 019	(91 888)	85 339	114 904	1 089 781

4. ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	12 miesięcy 2019 /badane/	12 miesięcy 2018
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wpływy ze sprzedaży	180 661	251 486
Płatność zobowiązań (dostawy i usługi)	(91 550)	(142 138)
Odsetki od depozytów	430	417
Gotówka z działalności operacyjnej	89 541	109 765
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(3 753)	(3 515)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	85 788	106 249
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Zbycie inwestycji w nieruchomości	-	50
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów i certyfikatów w jednostkach zależnych, pomniejszone o środki pieniężne tych jednostek	553 359	-
Wydatki z tytułu nakładów na inwestycje inwestycji w nieruchomości	(154 400)	(111 948)
Wydatki na nabycie udziałów	-	-
Udzielone pożyczki	-	(5 092)
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek współkontrolowanych	5 377	1 900
Spłaty odsetek od udzielonych pożyczek do jednostek współkontrolowanych	1 182	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Dywidendy otrzymane	599	-
Utrata kontroli w jednostkach zależnych*	(18 690)	-
Pozostałe wydatki inwestycyjne	(1 782)	-
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	385 645	(115 089)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy z emisji akcji	-	-
Wpływy z emisji obligacji	-	29 639
Wpływy z tytułu kredytów	117 716	59 198
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli wypłacone właścicielom certyfikatów przez REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN	-	(4 608)
Odsetki	(39 308)	(42 265)
Wykup obligacji	(15 000)	(46 115)
Spłaty kredytów i pożyczek	(38 794)	(69 997)
Płatności z tytułu leasingów	(2 135)	-
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	22 479	(74 148)
D. Przepływy pieniężne netto razem	493 912	(82 988)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży	493 912	(82 988)
F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży	110 338	193 326
G. Środki pieniężne na koniec okresu	604 250	110 338
- w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	16 073	45 872
* ujawnienie w nocy 37		

W związku z przekwalifikowaniem środków pieniężnych dotyczących aktywów dostępnych do sprzedaży do tej pozycji skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, dalsze szczegóły zostały ujawnione w nocy 11 i 40.

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 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, 16 kwietnia 2020 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczak
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 2019 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, 16 kwietnia 2020 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:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none">• działalność holdingowa,• realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,• kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,• wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi.
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	373001
Numer statystyczny REGON:	142742125

6.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

6.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku i składa się z:

- rocznego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 31 grudnia 2019 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 141 977 tys. PLN,
- rocznego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku wykazującego zysk netto w wysokości 262 938 tys. PLN,
- rocznego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 151 025 tys. PLN,
- rocznego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku wykazującego wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę 493 912 tys. PLN,
- wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Dane porównawcze rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 r. dla rocznego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 r. dla rocznego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- według stanu na 31 grudnia 2018 roku dla rocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku dla rocznego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

i jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z 77 kolejno numerowanych stron.

Poprzez dzień raportowy uważa się 31 grudnia 2019 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku.

6.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2585	4,3000
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,3018	4,2669

6.5. BIEGLI REWIDENCI

PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp. k.

6.6. PRAWNICY

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

6.7. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank PEKAO S.A., Alior Bank S.A., Getin Noble Bank S.A., mBank S.A., BOŚ Bank S.A., ING Bank Śląski S.A.; 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:

31 grudnia 2019 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Townsend Holding BV	71 500 438	66,00%	71 500 438	66,00%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Metlife OFE	13 138 825	12,13%	13 138 825	12,13%
Pozostali	16 641 742	15,36%	16 641 742	15,36%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

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
MIRELF VI B.V	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	13 339 943	12,31%	13 339 943	12,31%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	15 976 706	14,75%	15 976 706	14,75%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Na dzień 31 grudnia 2018 r.

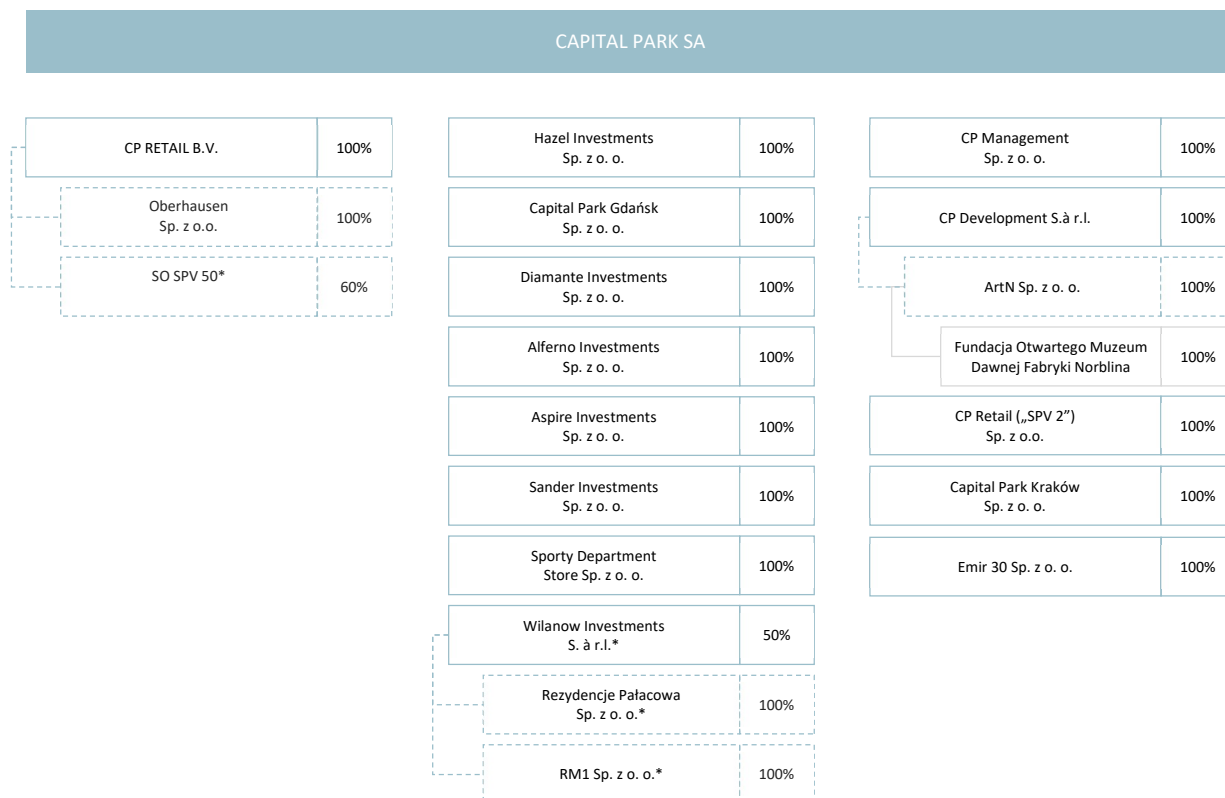
Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S.à r.l.	76 924 836	71,56%	76 924 836	69,77%
Jan Motz	3 209 253	2,99%	5 974 493	5,42%
Metlife OFE	12 904 350	12,00%	12 904 350	11,70%
Pozostali	14 456 704	13,45 %	14 456 704	13,11%
Razem	107 495 143	100,00%	110 260 383	100,00%

Na 31 grudnia 2018 r. struktura Grupy była rozproszona i nie zidentyfikowano osoby fizycznej będącej beneficjentem rzeczywistym Jednostki dominującej. W trakcie 2019 r. nastąpiła zmiana akcjonariatu zgodnie z tabelami powyżej i na 31 grudnia 2019 r. oraz dzień sporządzenia sprawozdania finansowego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Ronald

Dickerman osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty MIRELF IV B.V. (spółka posiadająca 100% udziałów w Townsend Holding B.V.) posiadającej 66,43 % akcji Capital Park S.A.

6.9. STRUKTURA GRUPY

- a) Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie spółek zależnych oraz współkontrolowanych, które wchodzą w skład Grupy Kapitałowej na dzień raportowy:



*jednostki współkontrolowane

Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r.:

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do dnia publikacji niniejszego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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 wewnętrzgrupowych przepływów finansowych oraz eliminację zbędnych kosztów.

Utrata kontroli nad jednostkami zależnymi (dekonsolidacja struktury funduszy inwestycyjnych REIA FIZ AN oraz REIA II FIZ AN) – ujawnienie w nocie 37.

Sprzedaż i wyłączenie z konsolidacji jednostki zależnej Ipopema 141 FIZ AN oraz wyłączenie z konsolidacji jednostek zależnych od Ipopema 141 FIZ AN – ujawnienia w nocie 38.

Sprzedaż i wyłączenie z konsolidacji jednostki zależnej Dakota Investments Sp. z o.o. – ujawnienia w nocie 39.

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 zostanie opublikowane 17 kwietnia 2020 roku i podpisane przez Zarząd jednostki dominującej 16 kwietnia 2020 roku.

Warszawa, 16 kwietnia 2020 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Marcin Jeremicz

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 FINANSOWEJ

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (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 2019 rok jednostka dominująca stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018, 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 2019 r. W 2019 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 2019 r. Więcej szczegółów przedstawiono w nocie 7.5.

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

wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

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.

Jeżeli udział Grupy przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych przewyższa koszt połączenia jednostek gospodarczych, jednostka przejmująca:

- dokonyje ponownej oceny identyfikacji i wyceny możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki przejmowanej oraz wyceny kosztu połączenia; oraz
- ujmuje od razu w zysku lub stracie ewentualną nadwyżkę pozostałą po dokonaniu ponownej oceny.

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, w których kontrola następuje wspólnie z innym podmiotem na mocy zawartego porozumienia tzw. współkontrola, wyceniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, zgodnie z MSSF 11. W przypadku podmiotów współkontrolowanych Grupa wycenia je metodą praw własności, co oznacza, iż ujmuje w wyniku tylko zyski (straty) tych spółek (proporcjonalnie do udziału w wynikach tych spółek).

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 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,

- 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 roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2019 rok 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 podmiotów współkontrolowanych przez Spółkę, tj.: Wilanów Investments S. à r. l., 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).

Struktura Grupy została opisana w punkcie 6.9 niniejszego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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 żadnym etapie inwestycyjnym nie wyklucza możliwości sprzedaży takiej nieruchomości.

Nieruchomości wykorzystywane częściowo dla korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości bądź z

przychodów z najmu oraz częściowo na własne potrzeby Spółki, ujmuje się zgodnie z zasadami obowiązującymi dla przeważającej (nie mniej niż 90% powierzchni) części tej nieruchomości, z zachowaniem zasady istotności.

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

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych w momencie nabycia następuje według ceny nabycia, z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji, czyli kosztów bezpośrednio związanych z transakcją zakupu

(opłaty za obsługę prawną, prowizja za zakup nieruchomości, podatki związane z nabyciem nieruchomości).

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

Kosztom 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 do 2018, w trakcie trwania procesu inwestycyjnego, od 2019 r. w związku z wdrożeniem MSSF 16, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów rozpoznawane są jako koszt finansowy – odsetki od leasingu,
- pośrednie koszty doradcze dotyczące ściśle obsługi i zarządzania procesem budowlanym, koszty pośrednictwa przy zawieraniu transakcji dotyczących procesu inwestycyjnego,
- koszty finansowania zewnętrznego, w tym w szczególności odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, w stopniu, w jakim są uznawane za korektę kosztów odsetek, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składników aktywów wymagających dłuższego okresu, aby mogły być zdane do użytkowania lub odsprzedaży, są aktywowane się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Kwotę kosztów finansowania zewnętrznego, która podlega aktywowaniu, ustala się zgodnie z MSR 23,
- Późniejsze nakłady, które zwiększają wartość całego budynku (np. zainstalowanie nowoczesnej sygnalizacji alarmowej) zwiększają wartość brutto takiej nieruchomości, a tym samym zwiększają podstawę do naliczania amortyzacji podatkowej.

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

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

W związku z powyższym nakłady na wykończenie powierzchni najmu na potrzeby konkretnego najemcy lub kilku najemców tzw. fit-outs 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 przychód z najmu, wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego przychodu 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 rocznego okresu sprawozdawczego wyceny wymienione powyżej nie są aktualizowane, wartość nieruchomości inwestycyjnych wycenianych metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych jest uaktualniana 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 polityka rachunkowości do 31 grudnia 2018 r.

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 wydierżawione 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

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 fit-outs 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.

Leasing polityka rachunkowości od 1 stycznia 2019 r.

Wpływ zmiany polityki rachunkowości w związku z wdrożeniem MSSF 16 po raz pierwszy z dniem 1 stycznia 2019 r. zostały ujawnione w nocie 33.

Grupa jest leasingobiorcą

W przypadku umowy, która zawiera element leasingowy i jeden lub więcej dodatkowych elementów leasingowych lub elementów nieleasingowych, leasingobiorca alokuje wynagrodzenie w umowie do każdego elementu leasingowego na podstawie względnej jednostkowej ceny elementu leasingowego oraz całkowitej jednostkowej ceny elementów nieleasingowych.

W dacie rozpoczęcia umowy leasingu Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

W dacie rozpoczęcia Grupa umowy leasingu wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania według kosztu, który obejmuje:

- kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu,
- opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o zachęty leasingowe,
- początkowe koszty bezpośrednio poniesione przez leasingobiorcę,
- szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez leasingobiorcę w związku z demontażem i usunięciem składnika aktywów zgodnie z umową leasingu.

Po dacie rozpoczęcia leasingu Grupa stosuje model wartości godziwej w odniesieniu do aktywów z tytułu prawa do użytkowania, które spełniają definicję nieruchomości inwestycyjnej zawartej w MSR 40 (prawo wieczystego użytkowania gruntów).

W dacie rozpoczęcia umowy leasingu Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. Jeśli nie można w prosty sposób ustalić tej stopy,

stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy, czyli stopę procentową, jaką leasingobiorca musiałby zapłacić, aby pożyczyć środki niezbędne do pozyskania składnika aktywów o podobnej wartości, w podobnym środowisku gospodarczym, na podobny okres i przy podobnych zabezpieczeniach. Stopą procentową leasingu jest co do zasady stopa mająca zastosowanie do długoterminowych pożyczek udzielonych spółce w kraju, gdzie znajduje się nieruchomość.

Zobowiązania leasingowe obejmują wartość bieżącą netto następujących płatności leasingowych:

- stałe opłaty leasingowe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe
- zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem tego indeksu lub tej stawki zgodnie z ich wartością w dacie rozpoczęcia
- kwoty, których zapłaty przez Grupę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Grupa skorzysta z tej opcji, oraz
- kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano, że Grupa może skorzystać z opcji wypowiedzenia leasingu.

Płatności leasingowe dotyczące opcji przedłużenia leasingu, gdy skorzystanie z tej opcji jest wystarczająco pewne, są także uwzględniane w wycenie zobowiązania.

Po początkowym ujęciu, zobowiązania leasingowe są wyceniane przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej poprzez:

- zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu,
- zmniejszenie wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych oraz
- zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu, lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

Prezentacja:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej:

aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów jako nieruchomości inwestycyjne

zobowiązanie leasingowe oddzielnie od innych zobowiązań, a także w podziale na część długo- i krótkoterminową

- sprawozdanie z zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów – odsetki z tytułu leasingu prezentowane są jako koszty odsetek,

w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych – wydatki pieniężne z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (opłaty) w działalności finansowej, jako płatności leasingowe, osobno dla spłat kapitału i spłat odsetek.

Grupa jest leasingodawcą

Leasing operacyjny

Grupa ujmuje opłaty leasingowe z leasingów operacyjnych jako dochód metodą liniową.

Grupa prezentuje bazowe składniki aktywów objęte leasingiem operacyjnym w swoim sprawozdaniu z sytuacji finansowej zgodnie z charakterem bazowego składnika aktywów.

Leasing finansowy

W dacie rozpoczęcia umowy leasingu Grupa ujmuje aktywa oddane w leasing finansowy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i prezentuje je jako należności w kwocie równej inwestycji leasingowej netto.

Ujmowanie dochodów finansowych w okresie leasingu przebiega w sposób odzwierciedlający stałą okresową stopę zwrotu z inwestycji leasingowej netto dokonanej przez leasingodawcę w ramach leasingu finansowego.

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Grupa klasyfikuje składnik aktywów trwałych jako przeznaczony do sprzedaży, jeśli jego wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie.

Sytuacja taka ma miejsce, gdy składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w jego bieżącym stanie, z uwzględnieniem jedynie normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków dla sprzedaży tego typu aktywów oraz jego sprzedaż w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy jest wysoce prawdopodobna.

Grupa wycenia składnik aktywów trwałych zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży w kwocie niższej z jego wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży, przy czym jeżeli składnikiem tym jest nieruchomości inwestycyjna to Grupa kontynuuje jej wycenę do wartości godziwej zgodnie z polityką opisaną w notcie 41.

Jeśli Grupa zaklasyfikowała składnik aktywów jako przeznaczony do sprzedaży, ale kryteria określone w MSSF 5 nie są dłużej spełniane, Grupa zaprzestaje klasyfikacji tego składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży.

Aktywa, które spełniają kryteria klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży, są prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oddzielnie od pozostałych aktywów.

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 okazjowego nabycia (jeśli cena zapłacona jest niższa niż nabywane udziały) wartość firmy.

Zysk z okazjowego 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,

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

- jest prawdopodobne, że Spółka osiągnie przyszłe korzyści ekonomiczne, które można przyporządkować danemu składnikowi aktywów oraz
- 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

Grupa posiada wyłącznie instrumenty dłużne, które klasyfikuje 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

Instrumenty dłużne, 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”. 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, jak również certyfikaty inwestycyjne.

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 wyemitowane przez inne podmioty,
- udzielone pożyczki, które spełniają test klasyfikacji SPPI i które zgodnie z modelem biznesowym są wykazywane jako „utrzymywane w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych”,
- należności z tytułu najmu oraz należności handlowe;
- 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 oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z trzy-stopniowym modelem. 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 wysokie 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.

W odniesieniu do udzielonych pożyczek wycenianych według zamortyzowanego kosztu, Grupa szacuje ryzyko niewypłacalności pożyczkobiorców w oparciu o ratingi nadane kontrahentom z wykorzystaniem wewnętrznego modelu scoringowego, odpowiednio przekształcone na

prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania. Oczekiwana strata kredytowa kalkulowana jest przy uwzględnieniu wartości pieniądza w czasie.

Na potrzeby określenia horyzontu kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych, weryfikowany jest fakt znaczącego wzrostu ryzyka kredytowego związanego z danym aktywem finansowym od momentu początkowego ujęcia tego aktywa finansowego.

Przy analizie wystąpienia znacznego wzrostu ryzyka kredytowego związanego z danym aktywem Grupa bierze pod uwagę m.in. następujące przesłanki:

- czy istnieje prawdopodobieństwo niespłacalności pożyczki w ciągu 12 miesięcy,
- czy nastąpił znaczący spadek wartości nieruchomości,
- czy nastąpił znaczący spadek stawek najmu,
- czy pojawiły się zmiany regulacyjne mające negatywny wpływ na przyszłe przepływy Grupy lub wartość nieruchomości,
- czy nastąpił istotny spadek przepływów pieniężnych/wyników operacyjnych,

W zależności od spełnienia, bądź nie spełnienia powyższych kryteriów pożyczki są przypisywane do koszyków (1,2,3).

W koszyku 1 założono 100% prawdopodobieństwa przetrwania drugiej strony (LGD).

Odpis z tytułu oszacowanej straty kredytowej (ECL):

Kalkulacja odpisu ECL (Expected Credit Loss) składa się z 3 elementów:

EAD – Exposure at default

LGD – Loss given default

PD - Probability of default

$ECL = EAD \times PD \times LGD$

Wartość ekspozycji (Exposure at Default, EAD):

Wartość pożyczki objętej analizą w zamortyzowanym koszcie.

Loss given default (LGD):

Przyjęto, że jeżeli:

- wartość zabezpieczeń (WZAB) przekracza, wartość ekspozycji $LGD = 0$,
- w pozostałych przypadkach LGD obliczone jest jako udział wartości ekspozycji niepokrytej zabezpieczeniami, gdzie wartość ekspozycji niepokrytej zabezpieczeniami stanowi sumę WZAB pomniejszona o sumę EAD oraz WPZOB.

Wartość zabezpieczeń (WZAB):

- wartość zabezpieczenia jest wartością godziwą,
- w przypadku zdarzenia kredytowego (m.in. upadłości) wartość zabezpieczenia zostanie wykorzystana w pierwszej kolejności na zaspokojenie roszczeń z tytułu analizowanych pożyczek/kredytów,
- na wartość zabezpieczeń składają się : wartość nieruchomości (najbardziej prawdopodobna wartość godziwa wskazań przez klienta), wartość środków pieniężnych oraz należności krótkoterminowych.

Probability of default (PD):

Kalkulowany w przypadku zidentyfikowanego ryzyka utraty wartości, na bazie danych Bloomberg.

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 w celu ustalenia różnic kursowych zrealizowanych i niezrealizowanych.

Zgodnie z MSSF 9 odpisy z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów ustalone są indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyte są zewnętrzne ratingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące

wskaźników niewypełnienia zobowiązania dla danego ratingu ustalone przez zewnętrzne agencje.

Analiza wykazała, iż aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy. Grupa skorzystała z uproszczenia dozwolonego przez standard i odpis z tytułu utraty wartości ustalono na podstawie 12-miesięcznych strat kredytowych. Kalkulacja odpisu wykazała nieistotną kwotę odpisu z tytułu utraty wartości.

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 wg zamortyzowanego kosztu. 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 odpis aktualizujący dla ww. należności jest niewystarczający, to skutki spisania tych należności odnosi się odpowiednio do kosztów operacyjnych linia „Pozostałe koszty” lub kosztów finansowych linia „Pozostałe koszty finansowe” w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów.

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 koryguje koszty operacyjne lub odnoszona jest w przychody finansowe.

Odpisy aktualizujące prezentuje się odpowiednio w kosztach operacyjnych bądź w pozostałych 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 dochodowy jest dokonywana na koniec każdego kwartału.

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

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 podlegają aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na poziomie poszczególnych jednostek zależnych oraz jednostki dominującej.

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 dochodowy ujmuje się jako korektę wartości firmy.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów

Czynne rozliczenia kosztów są dokonywane dla kosztów, które dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego.

Do rozliczeń międzyokresowych czynnych zaliczane są m.in.:

- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową;
- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową;
- opłata wstępna przy zawieraniu umów leasingu – rozliczana metodą liniową przez okres trwania umowy;
- koszty generalnych remontów tzw. fit-outs – rozliczane metodą liniową przez okres od 1 roku do 5 lat w zależności od decyzji Zarządu Spółki;
- podatek od nieruchomości – rozliczany metodą liniową;

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

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

Rozliczenia międzyokresowe czynne prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w linii „Pozostałe aktywa trwałe”, dla rozliczeń długoterminowych oraz w linii „Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe” dla rozliczeń krótkoterminowych.

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;

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 Sp. z o.o. oraz kapitał z wyceny programu motywacyjnego (wynagrodzenie w formie akcji spółki dominującej).

Płatności w formie akcji – Program motywacyjny

Grupa prowadziła (do 2019 r.) program świadczeń opartych na akcjach rozliczanych w instrumentach kapitałowych, w ramach których jednostka otrzymuje usługi pracowników w zamian za instrumenty kapitałowe (opcje) Grupy.

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

Zyski zatrzymane

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 wyemitowane 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.

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).

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.

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.

Koszty finansowania zewnętrznego kapitalizowane są zgodnie z MSR 23, o czym więcej w nocie 2 – „Nieruchomości inwestycyjne”.

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. 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 określonej w pozwie, ale również koszty postępowania sądowego;
2. Przewidywane straty z podpisanymi 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 w szczególności:

- **przychody z wynajmu nieruchomości** biurowych i handlowych, rozpoznawane zgodnie z MSSF 16;
- **przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości obejmujące przychody z tytułu service charge i refaktur oraz przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami i portfelem inwestycyjnym;** które ujmowane są zgodnie z wytycznymi MSSF 15;
- **zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych;**
- **wynik ze sprzedaży jednostek zależnych;**
- **wynik na utracie kontroli w jednostkach zależnych.**

Przychody z wynajmu

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 z najmu ujmuje się w księgach, w momencie gdy są one, zgodnie z zawartymi umowami najmu, należne.

Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości

Grupa realizuje przychody z umów z klientami z tytułu usług zarządzania oraz usług tzw. services charges. Grupa przeprowadziła analizę agent vs. principal dla service charge i uznała, że Grupa jest pryncypałem i może rozpoznawać przychody w szyku rozwartym.

Przychody z usług tzw. service charges oraz usług zarządzania są rozpoznane w okresie sprawozdawczym, w którym następuje przekazanie kontroli nad usługą na rzecz klienta (najemcy), tj. w miarę upływu czasu, w okresie, w którym dana usługa jest świadczona. W przypadku większości umów o świadczenie usług (takich jak sprzątnięcie, ochrona), przychód jest rozpoznawany w miarę wykonywania przez jednostkę tej usługi (tj. do dnia zakończenia okresu sprawozdawczego, w proporcji w jakiej świadczenie zostało faktycznie wykonane do całości przyręczonego świadczenia), ponieważ klient otrzymuje korzyści z wykonania świadczenia przez jednostkę w miarę, jak jednostka je wykonuje, oraz równocześnie czerpie korzyści z tego świadczenia w miarę ich otrzymywania.

Niektóre umowy dotyczące usług związanych z nieruchomościami mogą zawierać wiele elementów usług, które są świadczone na rzecz najemców. Grupa dokonuje oceny, czy indywidualne usługi przyręczone w umowie z klientem stanowią odrębne zobowiązania do wykonania świadczenia. W przypadku, gdy umowa zawiera wiele odrębnych zobowiązań do wykonania świadczenia, a także/lub element leasingowy oraz element nie-leasingowy, Grupa dokonuje alokacji wynagrodzenia (ceny transakcyjnej) do każdego odrębnego świadczenia (elementu leasingowego i elementu nie-leasingowego) na bazie relatywnych jednostkowych cen sprzedaży.

Jeżeli indywidualna cena sprzedaży nie jest bezpośrednio obserwowalna, jednostka szacuje indywidualną cenę sprzedaży w oparciu o oczekiwane koszty i marżę.

W przypadku umów o stałej cenie klient płaci stałą kwotę na podstawie uzgodnionego w umowie harmonogramu płatności. Jeżeli usługi świadczone przez Grupę przekraczają zapłatę, ujmuje się składnik aktywów z tytułu umowy z klientem. Jeżeli płatności przekraczają wartość świadczonej usługi, ujmuje się zobowiązanie wynikające z umowy z klientem.

Przychód ustala się w kwocie równej cenie transakcyjnej uzgodnionej w umowie z klientem. Przy ustalaniu ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia kwotę wynagrodzenia zmiennego oraz wynagrodzenie należne klientowi, jeśli nie stanowi ono zapłaty za odrębne świadczenie; kwoty, które korygują wartość przychodów mogą obejmować udzielone rabaty, upusty, ustępstwa cenowe, i inne kwoty pobierane w imieniu stron trzecich.

W przypadku ustaleń umownych, które odraczają moment zapłaty o ponad 12 miesięcy od momentu przekazania przyręczonego dobra lub usługi klientowi, Grupa dokonuje korekty ceny transakcyjnej o wpływ istotnego elementu finansowania, ujmując skutki finansowania jako przychód z tytułu odsetek z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej w okresie finansowania.

Należność ujmuje się w momencie świadczenia usługi, gdyż w tym momencie wynagrodzenie jest bezwarunkowe, ponieważ jedynym warunkiem wymagalności wynagrodzenia jest upływanie określonego czasu.

Natomiast przychody z tytułu kosztów mediów refakturowanych na najemców prezentowane są netto, tj. pomniejszone o poniesione koszty.

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; sprzątnięcie i ochrona; koszty zarządzania

nieruchomościami i obsługi technicznej; opłaty na rzecz wspólnot i spółdzielni; podatki od nieruchomości; koszty ubezpieczenia, a także koszty wynagrodzeń pracowników obsługujących nieruchomości z wyłączeniem kosztów refakturowanych na najemców, które są prezentowane per saldo z przychodami z tytułu refaktur w linii „Przychody z kontraktów z klientami rozpoznane zgodnie z MSSF 15” skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów.

- **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.

Wypłata dywidend

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

Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

Grupa sporządza sprawozdanie z przepływów pieniężnych metodą 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.

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

7.5. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

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 2019 r.

Porównawcze dane finansowe za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2018 r. zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Sporządzając niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupa Kapitałowa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018., za wyjątkiem skutków związanych z wdrożeniem nowego standardu MSSF 16

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 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.

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,
- wydatki z tytułu leasingu, w tym opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

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 zastosowała MSSF 16 retrospektywnie od 1 stycznia 2019 r., ale nie przekształciła danych porównawczych za rok obrotowy 2018, co jest dozwolone na podstawie szczególnych postanowień standardu dotyczących okresu przejściowego. Reklasyfikacje i korekty wynikające z nowych zasad dotyczących leasingu są więc wykazywane w bilansie otwarcia na 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Wdrożenie MSSF 16 wywarło istotny wpływ na niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Ujawnienia znajdują się w nocie 40.

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 zastosowała powyższe zmiany do MSSF 9 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 nie stwierdził konieczności dokonywania 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 zastosowała powyższe zmiany do MSR 28 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 nie spodziewa się istotnych zmian. Na dzień raportowy wszystkie inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wyceniane są metodą praw własności.

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 zastosowała powyższe zmiany do KIMSF 23 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 nie stwierdził konieczności dokonywania istotnych zmian.

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 wymogi związane z ujęciem księgowym modyfikacji, ograniczenia lub rozliczenia programu określonych świadczeń.

Grupa zastosowała powyższe zmiany do MSR 19 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 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 przedsięwzięć, 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.

Grupa zastosowała powyższe zmiany 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 nie stwierdził konieczności dokonywania istotnych zmian.

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:

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 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską. Wpływ zastosowania standardu po raz pierwszy na skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie jest przez Grupę znany na dzień raportowy.

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 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego,

7.6. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

Pozycje zawarte w niniejszym 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

7.7. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie niniejszego 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

7.8. ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU

Klasyfikacja i wycena 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

zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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.

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 wypływy 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. Szczegóły w zakresie wyceny nieruchomości zostały ujawnione w nocie 2.

Kontrola nad jednostkami zależnymi

Na każdy dzień raportowy Zarząd jednostki dominującej dokonuje analizy sprawowanej kontroli nad jednostkami zależnymi w odniesieniu do regulacji MSSF 10.

MSSF 10 pkt 7 stanowi, iż inwestor sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, wtedy i tylko wtedy, gdy inwestor ten jednocześnie:

- sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji,
- z tytułu swojego zaangażowania w jednostce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Ujawnienia w zakresie utraty kontroli nad jednostkami zależnymi znajdują się w notach 37-39.

7.9. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W OKRESIE 12 MIESIĘCY 2019 ROKU

Utrata kontroli nad jednostkami zależnymi – ujawnienia w nocie 37.

Zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy – ujawnienia w nocie 40.

Sprzedaż jednostek zależnych – ujawnienia w 38 i 39.

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

Utrata kontroli nad jednostkami zależnymi – ujawnienia w nocie 37.

Zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy – ujawnienia w nocie 40.

Sprzedaż jednostek zależnych – ujawnienia w nocie 38 i 39.

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

W 2019 r. Grupa wykupiła obligacje serii H-I o wartości 15 000 tys. PLN. W 2019 r. Grupa nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

7.13. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

Emitent (jednostka dominująca) nie wypłaciła, ani nie zadeklarowała dywidendy w 2019 r.

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 wierzytelności

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.

Pandemia Covid-19

Ujawnienie w nocie 42.

8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE

Grupa wyodrębnia 4 zaprezentowane poniżej segmenty sprawozdawcze. Segmenty reprezentują nieruchomości inwestycyjne na innym etapie 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, (iii) Segment pozostałych inwestycji, w którym zgrupowane są nieruchomości, które nie stanowią podstawowej działalności Grupy oraz (iv) Aktywa dostępne do sprzedaży, które zgodnie z MSSF 5 zostały

zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w tej linii.

Zarząd analizuje segmenty operacyjne według poniższych ogólnych zasad:

- przy inwestycjach zakończonych w oparciu o NOI (zysk operacyjny netto, którego uzgodnienie do zysku brutto jest zaprezentowane w ramach Skonsolidowanego sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów) 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 nie stanowiące głównego biznesu z punktu widzenia strategii Grupy,
- aktywa dostępne do sprzedaży są to projekty z zamiarem sprzedaży w okresie do 12 miesięcy.

Segment inwestycji ukończonych

Spółka	Inwestycja
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

Segment inwestycji w budowie

Spółka	Inwestycja
ArtN Sp. z o. o.	Fabryka Norblina, 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

Segment aktywów dostępnych do sprzedaży

Spółka	Inwestycja
Hazel Investments Sp. z o. o.	Royal Wilanów, Warszawa
CP Retail SPV 2 Sp. z o.o.	Eurocentrum Hotel i Rezydencje, Warszawa

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 2019 rok

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe Inwestycje	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości, w tym przeznaczonych do sprzedaży	211 298	670 139	9 333	530 088	-	1 420 858
Zobowiązania oprocentowane	143 003	107 167	-	255 861	249 704	755 735
Aktywa razem	217 343	664 608	21 900	535 788	702 338	2 141 977
Zobowiązania razem	135 241	153 115	3 182	278 562	320 941	891 041
Przychody z tytułu najmu	14 392	-	1 461	82 084	-	97 937
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	2 273	-	(148)	23 667	-	25 792
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	<i>2 273</i>	<i>-</i>	<i>(148)</i>	<i>23 667</i>	<i>-</i>	<i>25 792</i>
<i>Obowiązek świadczenia spełniany jednorazowo/w określonym momencie</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Razem przychody operacyjne	16 665	-	1 313	105 751	-	123 730
Koszty dotyczące nieruchomości	(4 041)	-	(629)	(27 301)	-	(31 971)
Zysk operacyjny netto (NOI)	12 624	-	684	78 450	-	91 759

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 2018 rok

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe inwestycje	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	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	115 779	-	1 324	-	-	117 103
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	28 432	-	301	-	-	28 733
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	<i>28 432</i>	<i>-</i>	<i>301</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>28 733</i>
<i>Obowiązek świadczenia spełniany jednorazowo/w określonym momencie</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Razem przychody operacyjne	144 211	-	1 625	-	-	145 836
Koszty dotyczące nieruchomości	(36 938)	-	(319)	-	-	(37 256)
Wynik operacyjny netto (NOI)	107 399	-	1 180	-	-	108 580

W 2019 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 31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
Inwestycje ukończone	6	23%	211 298	1 857 763
<i>w tym w strukturach FIZ</i>	-	-	-	311 909
Inwestycje w budowie	1	76%	670 139	471 490
Pozostałe inwestycje	3	1%	9 333	30 905
Razem	10	100%	890 770	2 360 158
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			851 894	2 360 158
<i>Wdrożenie MSSF 16 – ujęcie prawa do użytkownika aktywa z tytułu wieczystego użytkowania gruntów</i>			38 876	-

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	31.12.2019	31.12.2018
Wartość bilansowa na początek okresu	2 360 158	2 174 397
Zwiększenia stanu, z tytułu:	336 261	185 781
nabycie nieruchomości	-	-
objęcie kontroli nad jednostkami zależnymi	-	-
aktywowanie późniejszych nakładów ¹	124 311	106 583
<i>- tym aktywowane koszty finansowania</i>	16 183	16 998
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	162 417	79 198
MSSF 16 – kapitalizacja prawa użytkowania wieczystego	49 533	-
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	(1 805 649)	(20)
zbycie nieruchomości	-	(20)
przekwalifikowanie do aktywów dostępnych do sprzedaży	(530 088)	-
<i>- tym MSSF 16 – kapitalizacja prawa użytkowania wieczystego</i>	(10 657)	-
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	-	-
utrata kontroli w jednostkach zależnych ²	(1 275 561)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. PLN]	890 770	2 360 158
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. EUR]	209 175	548 874

¹ Na aktywowane nakłady składają się w głównej mierze: koszty budowlane, koszty architektów, usługi doradcze, koszty finansowania (odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, prowizje), koszty prawne oraz koszty usług pomocniczych, ² Ujawnienie w nocie 37-39.

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 2019 r. oraz na

31 grudnia 2018 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 strumieni 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 uwzględnia 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 23% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 grudnia 2019 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie	Docelowy NOI Yield**** (w tys. PLN)*	Docelowy NOI Yield**** (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 31.12.2019 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)**	Wartość docelowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów*****	Warszawa	zakończony	37	97%	28 483	6,50%	1 715	433 941	438 200
Galeria Zaspas	Gdańsk	zakończony	9	93%	4 974	8,00%	707	60 897	62 174
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	zakończony	7	100%	6 104	8,50%** *	-	71 815	71 815
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	89%	2 531	7,75%	-	32 663	32 663
Warszawa, Belgradzka	Warszawa	zakończony	3	63%	1 889	7,25%	-	26 054	26 054
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	100%	389	7,25%	-	5 366	5 366
Bydgoszcz, Krasieńskiego	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	69	7,25%	-	945	945
Razem								631 681	
PWUG zgodnie z MSSF 16								13 559	
Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16								(433 941)	
Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje ukończone”								211 298	

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

** Wartość księgowa nieruchomości nie obejmuje aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego w związku z wdrożeniem MSSF 16

*** 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: Royal Wilanów. 6,50%, Galeria Zaspas 8,00%

***** Projekty nieruchomościowe prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako aktywa dostępne do sprzedaży

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 grudnia 2018 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie	Docelowy NOI Yield*** (w tys. PLN)*	Docelowy NOI Yield***	Nakłady do poniesienia po 31.12.2018 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)	Wartość docelowa (w tys. PLN)
Eurocentrum - Beta, Gamma	Warszawa	zakończony	45	96%	30 960	6,25%	2 714	488 050	495 360
Eurocentrum - Delta	Warszawa	zakończony	27	86%	20 156	6,25%	6 203	312 180	322 500
Eurocentrum Alfa	Warszawa	zakończony	14	82%	9 231	7,75%	2 742	112 660	119 110
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	37	95%	28 760	6,50%	2 158	437 310	442 470
Galeria Zaspas	Gdańsk	zakończony	9	93%	5 065	7,75%	386	64 500	65 360
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	98%	2 714	8,00%	-	33 923	33 923
Warszawa, Belgradzka	Warszawa	zakończony	3	26%	1 964	7,25%	-	27 090	27 090
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	-	100%	368	7,25%	-	5 074	5 074
Neptun House	Gdańsk	zakończony	7	100%	5 330	8,50%**	-	64 122	64 122
Bydgoszcz, Krasińskiego	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	69	7,25%	-	945	945
REIA FIZAN (39 nieruchomości)	26 miast w Polsce	zakończony	15	82%	12 599	7,45%	-	169 141	169 141
REIA II FIZAN (8 nieruchomości)	6 miast w Polsce	zakończony	16	90%	10 475	7,34%	-	142 768	142 768
Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje ukończone”								1 857 763	

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 przeznaczeniu 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 76% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 grudnia 2019 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Pre-let 31.12.2019	Docelowy NOI Yield** (w tys. PLN)*	Yield**	Nakłady do poniesienia po 31.12.2019	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Fabryka Norblina	Warszawa	w budowie	65	37%	65 919	4,94%	564 898	644 822
Razem								644 822
PWUG zgodnie z MSSF 16								25 317
Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje w budowie”								670 139

* 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 Fabryka Norblina wynosi 4,94%.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 grudnia 2018 r.

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

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 1% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

KWOTY UJĘTE W WYNIKU FINANSOWYM W STOSUNKU DO NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	31.12.2019	31.12.2018
Przychody z wynajmu w ramach leasingu operacyjnego	97 937	117 103
Bezpośrednie koszty operacyjne nieruchomości generującej przychody z wynajmu	(31 971)	(37 256)
Bezpośrednie koszty operacyjne nieruchomości niegenerującej przychodów z wynajmu	-	-

Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	31.12.2019	31.12.2018
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Wilanów Investments	31 627	33 720
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	19 480	20 456
Razem	51 107	54 176

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-Scarbowego w siedzibą w Kielcach dotyczącą transakcji przeprowadzonej przez SO SPV 50 Sp. z o.o. z partnerem

biznesowym w 2015 roku. 8 listopada 2019 roku decyzja została utrzymana w mocy przez Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Warszawie. Spółka złożyła odwołanie od tej decyzji do Wojewódzkiego Sądu administracyjnego w Warszawie, zgodnie z zawiadomieniem rozprawa odbędzie się 23 kwietnia 2020 roku. Dodatkowo, Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wydał decyzję o zawieszeniu wykonaności negatywnej decyzji. W związku z powyższym Spółka nie ma obowiązku do płatności zobowiązania podatkowego. 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 4 516 tys. PLN. Zarząd SO SPV 50 Sp. z o.o. stale monitoruje sytuację.

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE WILANÓW INVESTMENTS	31.12.2019	31.12.2018
Wartość udziałów	6 637	6 637
Udział w zysku/stracie z lat ubiegłych	1 130	(2 867)
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	3 801	3 997
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(7 724)	(6 637)
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw	3 844	
Udzielone pożyczki długoterminowe	27 783	32 590
Odpis aktualizujący od pożyczki	-	-
Razem wartość bilansowa pożyczki udzielonej	27 783	32 590
Razem	31 627	33 720

ZMIANA STANU WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE WILANÓW INVESTMENTS	31.12.2019	31.12.2018
Na początek okresu	33 720	26 923
Odpis udziałów	(1 087)	4 000
Udzielenie pożyczek długoterminowych	-	-
Spłata pożyczek długoterminowych	(5 377)	(1 650)
Naliczenie odsetek od pożyczek długoterminowych	1 331	1 471
Spłata odsetek od pożyczek długoterminowych	(1 223)	-
Odpis aktualizujący pożyczki długoterminowe	-	-
Wpływ wyceny pożyczek długoterminowych w zamortyzowanym koszcie	487	(1 074)
Niezrealizowane różnice kursowe	(25)	53
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	3 801	3 997
Na koniec okresu	31 627	33 720

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SO SPV 50	31.12.2019	31.12.2018
Wartość udziałów	6 105	6 105
Udział w zysku/stracie z lat ubiegłych	1 797	2 817
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	(1 760)	(1 020)
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw własności	6 142	7 902
Udzielone pożyczki długoterminowe	13 338	12 554
Razem	19 480	20 456

ZMIANA STANU WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SO SPV 50	31.12.2019	31.12.2018
Na początek okresu	20 456	15 752
Odpis udziałów	-	-
Udzielenie pożyczek długoterminowych	-	5 300
Spłata pożyczek długoterminowych	-	-
Naliczenie odsetek od pożyczek	829	502
Spłata odsetek od pożyczek długoterminowych	-	-
Odpis aktualizujący pożyczki długoterminowe	-	-
Wpływ wyceny pożyczek długoterminowych w zamortyzowanym koszcie	(45)	(78)
Niezrealizowane różnice kursowe	-	-
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	(1 760)	(1 020)
Na koniec okresu	19 480	20 456

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

	Grupa Wilanów Investments	SO SPV 50
Spółki współkontrolowane	Wilanów Investments 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 Wilanów Investments S. à r.l. (bezpośrednio) oraz w spółkach Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 66 % udziałów w zysku/stracie	60 % udziałów w kapitale zakładowym spółki SO SPV 50 Sp. z o.o. i 60 % udziałów w zysku/stracie
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 r. z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie Wilanowa.	Porozumienie zawarte 3 lutego 2016 roku z Galaxy Sp. z o.o. Celem porozumienia jest przebudowa, rekompensacja, rekomercjalizacja, rezygnacja z udziału w SO SPV 50 Sp. z o.o. oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu.

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

Grupa Wilanów Investments		
Podstawowe dane finansowe	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa jednostki/jednostek	102 728	132 504
Zobowiązania jednostki/jednostek	118 525	149 756
Kapitał własny jednostki/jednostek	(15 797)	(17 252)
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	5 760	3 997
Udzielone pożyczki (wartość netto)	27 783	32 590
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 287	6 516
Przychody	11 340	8 585
Koszty odsetkowe	(624)	(1 041)

SO SPV 50		
Podstawowe dane finansowe	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa jednostki/jednostek	149 619	154 092
Zobowiązania jednostki/jednostek	139 378	140 885
Kapitał własny jednostki/jednostek	10 241	13 207
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	(2 934)	(1 700)
Udzielone pożyczki (wartość netto)	13 338	12 554
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 392	1 972
Przychody	15 907	13 599
Koszty odsetkowe	(4 025)	(3 963)

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

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	31.12.2019	31.12.2018
Certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN	12 771	-
Certyfikaty inwestycyjne REIA II FIZ AN	9 305	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	6 062	695
Razem	28 138	695

Grupa w pozycji pozostałych aktywów finansowych zaprezentowała instrument finansowy CAP oraz FWD związany z kredytem w PEKAO S.A. zawartym w 2019 r. i przeznaczonym na inwestycję zlokalizowaną w Warszawie przy ulicy Żelaznej.

Nota 5. POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	31.12.2019	31.12.2018
Udzielona odroczone płatność	5 000	-
Razem	5 000	-

Kwota 5 000 tys. PLN obejmuje odroczone długoterminową płatność w związku ze sprzedażą struktury Ipopema 141 FIZ AN. Kwota 5 000 tys. PLN zostanie powiększona o odsetki w wysokości 8% naliczane od pierwszego dnia następującego

po upływie roku od dnia zawarcia umowy do dnia zapłaty i zostanie zapłacona w terminie 2 lat od zawarcia umowy. Zarząd jednostki dominującej oświadcza brak utraty wartości ww. aktywa.

Nota 6. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2019	31.12.2018
Rzeczowe aktywa trwałe	795	573
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	533	424
Wartości niematerialne	599	466
Należności długoterminowe	404	526
Razem	2 331	1 989

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

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

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

Nota 7. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2019	31.12.2018
Należności publiczno-prawne	8 540	7 938
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	503	8 603
Pozostałe należności	74	699
Memoriałowa korekta okresów bezczynszowych	1 179	(612)
Razem	10 296	16 628

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. Zmiana pozostałych

należności oraz memoriałowej korekty okresów bezczynszowych w stosunku do okresu porównawczego wynika w szczególności z utraty kontroli nad jednostką zależną Dokota Investments Sp. z o.o.

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2019	31.12.2018
Rozliczenie usług pomocniczych w czasie	-	-
Koszty projektów w toku	422	342
Rozliczenia przychodów w czasie	-	-
Prowizje zapłacone dotyczące niewypłaconych kredytów	-	8 154
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym podatki	81	107

Razem	503	8 603
--------------	------------	--------------

Zmiana prowizji dotyczących niewypłaconych kredytów wynika z wypłaty kredytu dla jednostki zależnej ArtN Sp. z o.o.

i przeniesienia ww. prowizji do wartości wyceny kredytów zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości.

Nota 8. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	31.12.2019	31.12.2018
Należności handlowe brutto	10 454	25 945
Odpisy aktualizujące	(3 865)	(9 843)
Należności handlowe netto	6 589	16 102

Grupa dokonała oszacowania odpisów aktualizujących w drodze indywidualnej analizy sald należności, zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Grupy. Zmiana poziomu odpisów aktualizujących należności wynika także z

wyłączenia z konsolidacji Dakota Investments sp. z o.o. w związku z dokonaną sprzedażą jednostki zależnej.

Nota 9. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	31.12.2019	31.12.2018
Udzielone pożyczki krótkoterminowe*	6 273	6 477
Razem	6 273	6 477

* pożyczki udzielone na nabycie nieruchomości w Krynicy

Pożyczka udzielona na nabycie nieruchomości w Krynicy nie jest zabezpieczona. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6% w skali roku. Zarząd jednostki dominującej oświadcza brak

utruty wartości ww. pożyczki. Pożyczka została udzielona bezpośrednio do Jana Motza Prezesa Zarządu Capital Park S.A. Dalsze ujawnienia znajdują się w nocie 36.

Nota 10. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	31.12.2019	31.12.2018
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	1 300	-
Razem	1 300	-

Nota 11. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	31.12.2019	31.12.2018
Środki na rachunkach bankowych	539 483	63 788
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	51 505	46 550
Razem	590 988	110 338
Środki na rachunkach bankowych aktywów przeznaczonych do sprzedaży	13 262	-
Razem	604 250	110 338

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 31 grudnia 2019 r. wynosiły one 16 073 tys. PLN (odpowiednio na 31 grudnia 2018 r. 45 872 tys. PLN, na 31 grudnia 2017 r. 61 501 tys. PLN). Środki te są ulokowane na rachunkach technicznych banku z tytułu uruchomionych,

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

Nota 12. 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	74 458 541	1,0	74 458 541	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	3 589 891	1,0	3 589 891	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
Razem	108 333 998		108 333 998		

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

AKCJONARIUSZ	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Townsend Holding BV	71 500 438	66,00%	71 500 438	66,00%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Jan Motz	2 728 911	2,52%	2 728 911	2,52%
Marcin Juszczak	926 479	0,86%	926 479	0,86%
Kinga Nowakowska	343 346	0,32%	343 346	0,32%
Metlife OFE	13 138 825	12,13%	13 138 825	12,13%
Pozostali	12 643 006	11,66%	12 643 006	11,66%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Struktura kapitału zakładowego na dzień sporządzenia niniejszego rocznego 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	74 458 541	1,0	74 458 541	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	3 589 891	1,0	3 589 891	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
Razem	108 333 998		108 333 998		

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

AKCJONARIUSZ	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	13 339 943	12,31%	13 339 943	12,31%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%

Jan Motz	2 728 911	2,52%	2 728 911	2,52%
Marcin Juszczak	926 479	0,86%	926 479	0,86%
Kinga Nowakowska	343 346	0,32%	343 346	0,32%
Pozostali	11 977 970	11,05%	11 977 970	11,05%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał wynikający ze zmian w strukturze Grupy	(3 423)	(3 423)
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla uprawnionych osób	16 178	14 014
Pozostały kapitał rezerwowy (utworzony z zysków zatrzymanych)	60 665	60 665
Razem	73 420	71 256

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

ZMIANA STANU KAPITAŁU PRZYPADAJĄCEGO NA UDZIAŁOWCÓW NIESPRAWUJĄCYCH KONTROLI	31.12.2019	31.12.2018
Na początek okresu	114 904	114 918
Nabycie/zbycie certyfikatów	-	350
Dywidendy wypłacone inwestorom	-	(4 608)
Udział w wyniku jednostek zależnych	-	5 739
Nabycie własnych certyfikatów	-	(1 197)
Umorzenie certyfikatów	-	(263)
Pozostałe	-	(36)
Utrata kontroli w jednostkach zależnych	(114 904)	-
Na koniec okresu	-	114 904

Nota 13. 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	31.12.2019	31.12.2018
Kredyty bankowe	498 426	1 120 230
Zobowiązania leasingowe*	49 533	-
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)**	14 988	5 318
Razem	562 947	1 125 548
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	289 283	1 094 576
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	273 664	30 972

* Ujawnienie użytkownika wieczystego zgodnie z MSSF 16

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

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania poniżej roku	273 664	30 972
Płatne od 1 roku do 3 lat	164 720	293 200
Płatne od 3 do 5 lat	27 532	744 486
Płatne powyżej 5 lat	97 031	56 890
Razem	562 947	1 125 548

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.

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. 19 kwietnia 2019 r. został zawarty aneks nr 2 zwiększający kredyt do wysokości 15 000 tys. EUR.

Na dzień raportowy saldo kredytu wynosiło 13 455 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.

W związku ze sprzedażą spółki Dakota Investments Sp. z o.o., kredyt udzielony przez Bank of China został całkowicie spłacony w 27 listopada 2019 r.

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.

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%).

Na dzień raportowy saldo zadłużenia wyniosło 57 422 tys. EUR.

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 11 441 tys. EUR. 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 5 795 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.

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.

Na dzień raportowy saldo kredytu wynosiło 8 725 tys. EUR.

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.

Na dzień raportowy saldo kredytu inwestycyjnego wyniosło 4 254 tys. EUR. Saldo kredytu VAT zostało spłacone 1 lipca 2019 r.

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 Fabryka Norbina zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej.

W związku z pozyskaniem finansowania na budowę inwestycji Fabryka Norblina 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.

Pierwsza transza kredytu budowlanego i kredytu VAT została wypłacona w 31 maja 2019 r.

Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (CAP), który zabezpiecza wysokość stopy procentowej do maksymalnego poziomu 0,5% dla 70% łącznej kwoty obu udzielonych kredytów budowlanych (Pekao i EBI) a także serię kontraktów forward zabezpieczających 80% łącznej kwoty obu kredytów.

Spółka zawarła także instrument zabezpieczający (IRS), który zabezpiecza wysokość stopy procentowej do maksymalnego poziomu 0,5% dla 70% łącznej kwoty obu kredytów inwestycyjnych (tj. po konwersji kredytu budowlanego). Ponadto umowa kredytowa zawiera ograniczenie stopy procentowej na poziomie nie niższym niż 0,0%.

Na dzień raportowy saldo zadłużenia kredytu budowlanego wyniosło 11 846 tys. EUR, natomiast kredytu VAT 6 427 tys. PLN.

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 Fabryka Norblina zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej.

Pierwsza transza kredytu budowlanego została wypłacona 31 maja 2019 r.

Na dzień raportowy saldo zadłużenia kredytu budowlanego wyniosło 7 158 tys. EUR.

Nazwa banku	31.12.2019*	31.12.2018*	Kwota kredytu wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Przeznaczenie kredytu
BNP Paribas Bank Polska S.A. / ING Bank Śląski S.A.	241 780	251 818	62 500	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
Getin Noble Bank S.A.	56 916	42 682	15 000	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022	operacyjny
BOŚ Bank S.A.	49 357	50 517	11 920	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2033	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	37 119	38 572	9 656	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	24 620	26 019	6 972	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2025	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	18 181	19 106	4 800	EUR	1M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
Bank PEKAO S.A./EBI	70 453	-	159 300	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021	budowlany
Hypo Noe (REIA FIZ AN)	-	100 454	26 150	EUR	3M EURIBOR + marża	utrata kontroli	inwestycyjny
Hypo Noe (REIA II FIZ AN)	-	84 172	20 838	EUR	6M EURIBOR + marża	utrata kontroli	inwestycyjny
Bank of China	-	506 890	124 430	EUR	3M EURIBOR + marża	utrata kontroli	inwestycyjny

Getin Noble Bank S.A.	-	- 10 000	EUR	3M EURIBOR + margin	spłacony	operacyjny
BOŚ Bank S.A.	-	- 49 650	PLN	3M WIBOR + marża	spłacony	inwestycyjny
Total	498 426	1 120 230				

* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

** Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zadłużenia z tytułu kredytów bez uwzględnienia odsetek naliczonych oraz wyceny w zamortyzowanym koszcie oraz pozostałych kosztów, w tym aktywowanych wyniosła na dzień raportowy 517 859 tys. PLN (121 606 tys. EUR). Wartość godziwa kredytów odpowiada ich wartości 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 643 293 tys. PLN oraz 475 755 tys. EUR.

ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU KREDYTÓW	31.12.2019	31.12.2018
Na początek okresu	1 120 230	1 093 568
Wpływy z tytułu kredytów	117 716	59 198
Odsetki naliczone	22 302	26 706
Spłaty kredytów	(38 794)	(69 997)
Odsetki zapłacone	(22 302)	(26 706)
Niezrealizowane różnice kursowe	(3 946)	32 842
Zrealizowane różnice kursowe	(1 260)	229
Utrata kontroli w jednostkach zależnych	(184 626)	-
Zapłata przez kupującego zobowiązania sprzedawanej jednostki zależnej	(502 932)	-
Przeklasyfikowanie kredytu do zobowiązań Grupy do zbycia klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(241 780)	-
Wycena zamortyzowanym kosztem	(7 962)	4 390
Na koniec okresu	256 646	1 120 230

ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU LEASINGU	31.12.2019	31.12.2018
Na początek okresu	-	-
Kapitalizacja prawa użytkowania wieczystego zgodnie z MSSF 16	49 533	-
Płatności z tytułu leasingu	(2 135)	-
Efekt dyskontowania zobowiązania	2 135	-
Na koniec okresu	49 533	-

Nota 14. 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 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.

Na dzień raportowy obligacje serii J zostały wykupione.

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	31.12.2019*	31.12.2018*	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii H, I	-	14 957	15 000	PLN	3M WIBOR + 4,8%	splacone
Obligacje serii J**	8 437	8 461	2 000	EUR	Stałe 3,75%	marzec 2020
Obligacje serii K, L	90 552	90 804	21 375	EUR	Stałe 4,1%	kwiecień 2020
Obligacje serii M	63 597	63 989	15 125	EUR	Stałe 4,1%	grudzień 2020
Obligacje serii N	29 403	25 928	7 000	EUR	Stałe 4,3%	czerwiec 2021
Odsetki naliczone	799	1 014	-	-	-	2019
Razem	192 788	205 153				
Obligacje długoterminowe	29 361	192 758				
Obligacje krótkoterminowe	163 427	12 395				

* 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, w tym aktywowanych, związanych z obligacjami wyniosła na dzień raportowy 193 672 tys. PLN (45 500 tys. EUR). W 2019 r. Grupa wykupiła obligacje serii H w kwocie 15 000 tys. PLN.

Wartość godziwa obligacji odpowiada ich wartości bilansowej.

ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OBLIGACJI	31.12.2019	31.12.2018
Na początek okresu	205 153	209 834
Wpływy z emisji obligacji	-	29 639
Odsetki naliczone	8 601	9 570
Wykup obligacji	(15 000)	(46 115)
Odsetki zapłacone	(8 500)	(9 812)
Koszty emisji	1 323	1 455
Zrealizowane różnice kursowe	(14)	(261)
Niezrealizowane różnice kursowe	(1 870)	4 875
Wycena zamortyzowanym kosztem	3 095	5 968
Na koniec okresu	192 788	205 153

Nota 15. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	31.12.2019	31.12.2018
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	14 717	6 800
Kaucje od najemców	5 849	11 325
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	1 751	3 340
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	988	9 249
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	300
Pozostałe zobowiązania	874	755
Razem	24 179	31 769
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	6 802	19 776
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	17 377	11 993

POZOSTAŁE REZERWY	31.12.2018	31.12.2018
Rezerwa na audyt	180	539
Rezerwy na niezafakturowane nakłady na nieruchomości	9 556	3 094
Rezerwy na koszty utrzymania nieruchomości	1 684	1 769
Rezerwa na true-up ceny sprzedaży jednostki zależnej	3 297	-
Rezerwy na bonusy	-	1 398
Razem	14 717	6 800

ZMIANA STANU REZERW	31.12.2019	utworzone	rozwiązane	Wykorzystane	01.01.2019
Rezerwa na audyt	180	180	-	(539)	539
Rezerwy na niezafakturowane nakłady na nieruchomości	9 556	9 556	-	-	-
Rezerwy na koszty utrzymania nieruchomości	1 684	1 684	-	(4 863)	4 863
Rezerwa na true-up ceny sprzedaży jednostki zależnej	3 297	3 297	-	-	-
Rezerwy na bonusy	-	-	-	(1 398)	1 398
Razem	14 717	14 717	-	(6 800)	6 800

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
Razem	6 800	6 363	-	(2 912)	3 349

Nota 16. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	31.12.2019	31.12.2018
Wobec jednostek pozostałych	3 575	7 631
Wobec jednostek powiązanych	-	-
Razem	3 575	7 631

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania:

Stan na dzień 31.12.2019	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-
Wobec jednostek pozostałych	3 575	3 141	413	-	-	21
Zobowiązania handlowe	3 575	3 141	413	-	-	21

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

Nota 17. PRZYCHODY OPERACYJNE

A. PRZYCHODY Z WYNAJMU

Przychody z najmu obejmują przychody uzyskiwane z wynajmu ukończonych nieruchomości inwestycyjnych. Grupa prezentuje przychody z wynajmu w podziale na segmenty sprawozdawcze. Portfel najemców jest bardzo zdwersyfikowany tym samym udział w całości przychodów pojedynczego najemcy jest niewielki i nie przekracza kilku procent.

Spadek przychodów z tytułu czynszów wynika z utraty kontroli nad jednostkami zależnymi tj. sprzedażą projektu

„Eurocentrum” oraz strukturą funduszy inwestycyjnych (REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN) oraz ich jednostkami zależnymi. W okresach porównawczych fundusze i ich jednostki zależne były konsolidowane przy zastosowaniu metody pełnej.

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 Z WYNAJMU	Udział 2019	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018
Inwestycje ukończone	15%	14 392	115 779
W tym w strukturach FIZ	-	-	24 566
Inwestycje w budowie	-	-	-
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	83%	82 084	-
Pozostałe inwestycje	2%	1 461	1 324
Razem	100%	97 937	117 103

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI PRZYCHODÓW Z ZAWARTYCH UMÓW WYNAJMU	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018
poniżej roku	44 291	117 996
od 1 roku do 2 lat	37 522	111 205
od 2 do 3 lat	32 587	95 765
od 3 do 4 lat	24 041	72 284
od 4 do 5 lat	20 468	47 923
powyżej 5 lat	88 804	143 518
Razem	247 711	588 693

B. PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI

PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI	Udział 2019	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018
Przychody z tytułu service charge	100%	25 792	28 432
Inwestycje ukończone	8%	2 273	28 432
<i>W tym w strukturach FIZ</i>	-	-	4 027
Inwestycje w budowie	-	-	-
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	92%	23 667	-
Pozostałe inwestycje	-	(147)	301
Przychody netto z tytułu refaktur i pozostałe przychody	-	-	301
Pozostałe inwestycje	-	-	301
Razem	-	25 793	28 733

Nota 18. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE RODZAJOWYM

KOSZTY OPERACYJNE	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018
Amortyzacja	(550)	(432)
Zużycie materiałów i energii	(8 177)	(6 362)
Usługi obce	(34 874)	(32 665)
Podatki i opłaty	(6 492)	(8 282)
Wynagrodzenia	(4 977)	(2 263)
Koszty programu motywacyjnego	(2 228)	(5 609)
Pozostałe koszty	(2 117)	(2 404)
Razem	(59 415)	(58 017)

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.

Nota 19. 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	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018
Inwestycje ukończone	(19)	40 780
<i>W tym w strukturach FIZ</i>	-	(6 630)
Inwestycje w budowie	118 529	38 465
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	43 694	-
Pozostałe inwestycje	213	(47)
Razem	162 417	79 198

Zysk z aktualizacji wartości nieruchomości wynika głównie ze wzrostu wartości projektu Fabryka Norblina, oraz Eurocentrum Hotel i Rezydencje, w stosunku do 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. Aktualizacja nieruchomości nie generujących przychodów wyniosła 118 674 tys. PLN (zysk), w tym w ramach segmentu w budowie 118 529 tys. PLN oraz w ramach segmentu pozostałego 145 tys. PLN.

Nota 20. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z DYWIDEND	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018
REIA FIZ AN	223	-
REIA II FIZ AN	376	-
Razem	599	-

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018
Odsetki od lokat i depozytów	430	424
Odsetki od udzielonych pożyczek	2 842	2 221
Razem	3 272	2 645

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018
Odsetki od kredytów	(25 546)	(31 716)
Odsetki od obligacji	(8 023)	(9 206)
Odsetki od leasingu	(690)	-
Pozostałe odsetki	(98)	(32)
Razem	(34 357)	(40 954)

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	(850)	(36 609)
Koszty emisji	(1 323)	(1 455)
Wycena instrumentów pochodnych	(4 108)	(1 063)
Zrealizowany strata na instrumentach pochodnych	-	(937)
Pozostałe	(4 831)	2 965
Razem	(11 112)	(37 099)

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

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

Wyceny instrumentów pochodnych obejmują wyceny kontraktów instrumentów zabezpieczających IRS, forward oraz instrumenty opcyjnego typu CAP, które zabezpieczają przyszłe przepływy związane z planowanymi spłatami kredytów oraz ich przewalutowaniem.

Nota 21. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018
Bieżący podatek dochodowy	(3 023)	(4 459)

Odroczony podatek dochodowy	(59 742)	(1 007)
(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(62 765)	(5 466)
BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	325 703	96 544
Podatek dochodowy	(62 765)	(5 466)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)	(19,27%)	(5,66%)

UZGODNIENIE EFEKTYWNEJ STOPY PODATKOWEJ	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018
Zysk przed opodatkowaniem	325 703	96 544
Wg stawki podatkowej 19%	(61 884)	(18 343)
Różnice trwale nie objęte podatkiem dochodowym, w tym:	(881)	12 877
- wycena programu motywacyjnego	(411)	(755)
- efekt podatkowy związany z inwestycjami w jednostki zależne	10 130	565
- rezerwa na true-up ceny sprzedaży jednostki zależnej	(626)	-
- pozostałe	(9 974)	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	(62 765)	(5 466)
Efektywna stawka podatkowa	(19,27%)	(5,66%)

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

Straty podatkowe z lat ubiegłych	Ogółem kwota	Do wykorzystania w latach:
Straty z lat 2015	14 938	2020
Straty z lat 2016	19 581	2021
Straty z lat 2017	24 932	2022
Straty z lat 2018	16 650	2023
Straty z roku 2019	11 088	2024
Straty podatkowe 2015-2019, razem	87 189	
Straty podatkowe, od których nie utworzono aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	33 929	
Razem straty z lat ubiegłych możliwe do odliczenia	53 260	

Utrata wartości aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych została rozpoznana w wysokości 6 395 tys. PLN (wartość ujemnej różnicy przejściowej – 33 929 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. W ramach Grupy funkcjonują spółki o stawce podatku dochodowego bieżącego 19% i 9%. Podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są poszczególne jednostki zależne, nie Grupa kapitałowa jako całość.

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.12.2019	utworzone	Rozwiązane	wykorzystane	1.01.2019
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	10 111	2 093	(23 259)	(3 281)	34 558
Niezapłacone odsetki od zobowiązań finansowych	9 641	2 159	-	(1 740)	9 222
Aktualizacja inwestycji w nieruchomości	4 260	4 260	2 064	(298)	2 362
Ujemne różnice kursowe z wyceny	1 227	1 227	(2 746)	-	2 746
Wycena instrumentów finansowych	2 848	2 848	-	-	-
Pozostałe	1 127	-	-	(2 691)	3 818
Razem	29 214	12 587	(28 069)	(8 010)	52 706
Kompensata aktywów z rezerwą	(23 379)	-	-	-	(49 362)
Razem	5 835	-	-	-	3 344

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.12.2019	Utworzone	Rozwiązane	wykorzystane	1.01.2019
Niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	28 434	7 676	-	(4 458)	25 216
Aktualizacja inwestycji w w nieruchomości	97 031	31 163	-	(63 955)	129 823
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	1 919	1 919	(747)	-	747
Dodatnie różnice przejściowe związane z inwestycjami w jednostkach zależnych	10 130	10 130	-	-	-
Pozostałe	3 547	3 547	-	(3 602)	3 602
Razem	141 061	54 435	(747)	(72 015)	159 388
Kompensata aktywów z rezerwą	(23 379)	-	-	-	(49 362)
Razem	117 682	-	-	-	110 026
Przeniesienie rezerwy do zobowiązań Grupy do zbycia	(27 142)	-	-	-	-
Razem	90 540	-	-	-	110 026

Na 31 grudnia 2019 r. Grupa rozpoznała rezerwę z tytułu podatku odroczonego w kwocie 10 130 tys. PLN wynikającą z dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycjami w spółki zależne. Grupa tworzy rezerwę na podatek odroczonego z inwestycjami w jednostki zależne, jeśli wg planów Zarządu w dającej się przewidzieć przyszłości Grupa dokona zbycia udziałów w jednostkę zależną i transakcja ta skutkować będzie koniecznością zapłaty podatku dochodowego. W stosunku do dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycjami w spółki zależne, wobec których Zarząd na 31 grudnia 2019 roku nie miał planów zbycia w dającej się przewidzieć przyszłości tj. 12 miesięcy od dnia raportowego, nie utworzono rezerwy z tytułu podatku odroczonego. W tych przypadkach w ocenie Zarządu spełnione są oba warunki przewidziane w MSR 12 par 39, tj. jednostka dominująca ma kontrolę nad momentem realizacji różnic przejściowych, a także Zarząd ocenia, że z dużym prawdopodobieństwem w przewidywalnej przyszłości nie dojdzie do ich realizacji. Jeżeli zobowiązania związane z powyższymi dodatnimi różnicami przejściowymi wynikającymi z inwestycji w spółki zależne posiadające nieruchomości było rozpoznane, jego wartość na 31 grudnia 2019 wyniosłaby 10 677 tys. PLN.

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.12.2018	utworzone	Rozwiązane	Wykorzystane	1.01.2018
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	34 558	20 502	(4 133)	(1 366)	19 555
ezapłacone 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
Razem	52 706	37 549	(6 541)	(4 962)	26 661
Kompensata aktywów z rezerwą	(49 362)	-	-	-	-
Razem	3 344	-	-	-	26 661

REZERWA Z TYTUŁU ODROČZONEGO PODATKU	31.12.2018	utworzone	Rozwiązane	Wykorzystane	1.01.2018
Niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	25 216	7 707	-	-	17 509
Aktualizacja inwestycji w w nieruchomości	129 823	20 834	-	-	108 989
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	747	-	(5 091)	-	5 838
Pozostałe	3 602	3 602	-	-	-
Razem	159 388	32 143	(5 091)	-	132 336
Kompensata aktywów z rezerwą	(49 362)	-	-	-	-
Razem	110 026	-	-	-	132 336

Nota 22. POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY

POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	(12)	2 725
Razem	(12)	2 725

Nota 23. UDZIELONE PORĘCZENIA

Zgodnie z przyjętą polityką Grupa kapitałowa Capital Park wykorzystuje poręczenia wewnętrzne tj. nie mające wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Nota 24. 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 25. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE

Na 31 grudnia 2019 r. Grupa posiadała zobowiązanie inwestycyjne wynikające z:

- zawartego kontraktu dotyczącego realizacji budowy projektu Fabryka Norblina w wysokości 564 898 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 26. 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	31.12.2019	31.12.2018
Nieruchomości inwestycyjne	16 183	16 998
Razem	16 183	16 998

Nota 27. 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 2019	12 miesięcy 2018
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	262 938	85 339
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	-	-
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	262 938	85 339
Efekt rozwodnienia	-	-
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	262 938	85 339

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	31.12.2019	31.12.2018
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. szt.	107 893	106 667
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	-	689
Opcje na akcje	-	839
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w tys. szt.	107 893	107 356

Zysk/(strata) netto na jedną akcję (w PLN)	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018
Podstawowy za okres obrotowy	2,44	0,80
Rozwodniony za okres obrotowy	2,44	0,79
Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.		

Nota 28. 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	31.12.2019	31.12.2018	
Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	63 983	67 723	Aktywa finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Należności handlowe	6 589	16 102	
Pozostałe należności	-	-	
Udzielone pożyczki w zamortyzowanym koszcie	52 394	51 621	
Odroczona płatność	5 000	-	
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	29 437	695	Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pochodne instrumenty finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	7 361	695	
Certyfikaty inwestycyjne	22 076	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	604 250	110 338	Aktywa finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2019	31.12.2018	
Pozostałe zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie, w tym:	691 214	1 325 382	Zobowiązania finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	498 426	1 135 394	
Oprocentowane wg stałej stopy procentowej	192 788	189 988	
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	64 521	5 318	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	49 533	-	Zobowiązania leasingowe
Pochodne instrumenty finansowe (IRS) wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	14 988	5 318	Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	25 129	35 005	Zobowiązania finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe	3 575	7 631	
Pozostałe zobowiązania finansowe	21 554	27 374	

Hierarchia aktywów i zobowiązań wycenianych w sprawozdaniu w wartości godziwej

W grupie występują następujące aktywa wyceniane w wartości godziwej:

- instrumenty pochodne (poziom 2 hierarchii) – ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie wycen pozyskanych 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 zobowiązań finansowych wartość bilansowa równa jest wartości godziwej. Wynika to z faktu, iż Grupa prezentuje instrumenty pochodne w wartości godziwej a pozostałe pozycje są równe wartościom po jakim dane aktywo lub zobowiązanie mogłoby być sprzedane lub kupione.

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	31.12.2019	31.12.2018
Należności i pożyczki	1 612	1 854
- należności handlowe	-	48
- pozostałe należności	300	2 665

- udzielone pożyczki	1 312	204
- pochodne instrumenty finansowe	-	(1 063)
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
	31.12.2019	31.12.2018
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	(42 076)	(80 198)
- oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	(32 615)	(64 786)
- oprocentowane wg stałej stopy procentowej	(9 461)	(15 412)
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(6 870)	2 935
- zobowiązania handlowe	(328)	(33)
- pozostałe zobowiązania	(6 542)	2 968

Nota 29. 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 2019 r. i na 31 grudnia 2018 r.

Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	31.12.2019		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	890 770	881 437	-
Zobowiązania finansowe	755 735	706 203	513 414
Środki pieniężne i należności	620 939	526 440	604 251

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

RYZYKO 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 2019 oraz 12 miesięcy 2018 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 2019		12 miesięcy 2018	
	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	(1 283)	311	1 090	90
Pożyczki i należności	(107)	107	514	(514)
Razem	(1 390)	418	1 604	(424)

Jeżeli, na dzień 31 grudnia 2019 r. oprocentowanie kredytów i papierów dłużnych, wynosiłaby w skali roku 1 punkt procentowy powyżej obecnego poziomu przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy za rok obrotowy oraz kapitały Grupy za okres 12 miesięcy 2019 r. byłby o 1 283 tys. PLN niższy, jeśli zaś analogiczne oprocentowanie byłoby o 1 punkt procentowy poniżej obecnego poziomu, to wynik finansowy za rok obrotowy oraz kapitały Grupy za okres 12 miesięcy 2018 byłby o 311 tys. PLN powyżej obecnego poziomu (za okres 12 miesięcy 2018 r.

RYZYKO 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 osiągnięte są przychody z walutą, w której dokonywane są wydatki lub

odpowiednio 1 090 tys. PLN powyżej obecnego poziomu oraz 514 tys. PLN powyżej obecnego poziomu), głównie w wyniku wyższych/nniższych 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 13 niniejszego sprawozdania.

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

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 2019		12 miesięcy 2018	
	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	12 765	(12 765)	22 776	(22 776)

* do kalkulacji zastosowano kursy: bilansowy 31 grudnia 2019 równy 4,2585 oraz powiększony o 1 p.p. tj. 4,3010.

Gdyby PLN osłabił/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 12 765 tys. PLN (za analogiczny okres roku 2018 odpowiednio o 22 776 tys. PLN), głównie w

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 Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

rezultacie dodatnich/ujemnych różnic kursowych z przeliczenia wyrażonych w walucie EUR nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań finansowych.

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

trzymiesięcznego czynszu oraz poprzez dywersyfikację w deponowaniu aktywów pieniężnych (Grupa współpracuje z kilkunastoma bankami) – patrz nota nr 13.

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

Struktura przeterminowania należności na 31 grudnia 2019 i na 31 grudnia 2018 przedstawia się następująco:

31.12.2019	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	> 360
Należności handlowe brutto	10 454	1 900	2 596	731	1 075	4 152
Pozostałe należności	10 099	10 099	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	46 121	46 121	-	-	-	-
Razem	66 674	58 120	2 596	731	1 075	4 152

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	-	-	-	-
Razem	94 194	71 134	8 220	1 749	6 135	6 956

RYZIKO BRAKU PŁYNNOŚCI

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

Zarząd Grupy zarządza ryzykiem płynności monitorując realizację budżetów inwestycyjnych prowadzonych

projektów, terminów wymagalności/zapadalności zobowiązań finansowych, oraz prognozując przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

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

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na 31 grudnia 2019 r. i na 31 grudnia 2018 roku wg zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

31.12.2019	Razem	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty, pożyczki	517 745	8 367	260 681	147 774	23 448	77 475
Zobowiązania z tytułu leasingu	49 533	509	11 674	3 050	3 050	31 250
Wyemitowane obligacje	193 416	9 122	154 846	29 448	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	18 292	17 858	413	21	-	-
Kaucje otrzymane	6 837	3 763	1 118	1 783	103	70
Instrumenty pochodne	14 988	1 361	4 081	9 546	-	-
Razem	800 811	40 980	432 813	191 622	26 601	108 795

31.12.2018	Razem	> 3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty, pożyczki,	1 119 175	5 260	24 496	291 122	741 407	56 890
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-	-	-	-
Wyemitowane obligacje	205 519	1 010	11 751	192 758	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	35 006	33 721	1 105	157	23	-

Instrumenty pochodne	5 319	-	162	2 077	3 080	-
Razem	1 365 019	39 991	37 514	486 114	744 510	56 890

Nota 30. 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	31.12.2019	31.12.2018
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	706 202	1 330 701
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(604 250)	(110 338)
Zadłużenie netto	101 952	1 220 363
Aktywa razem w wyłączenie MSSF 16 - PWUG	2 092 444	2 569 908
Zadłużenie netto do aktywów razem	4,87%	47,49%

Wskaźnik zadłużenia netto do aktywów razem w bieżącym okresie uległ istotnemu obniżeniu, jest to głównie rezultat sprzedaży udziałów w jednostce zależnej Dakota Investments Sp. z o.o. będącej właścicielem nieruchomości „Eurocentrum”. W związku z realizacją celu inwestycyjnego

Zarząd jednostki dominującej Capital Park S.A. zarekomendował wypłatę dywidendy zgodnie z uchwałą z 16 kwietnia 2020 r. w wysokości 2,10 PLN na akcję, tj. łącznie 227 501 tys. PLN.

Nota 31. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z UMÓW O PRACĘ	31.12.2019	31.12.2018
Zarząd	3	3
Administracja	9	8
Pozostali	9	-
Razem	21	11

Nota 32. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2019	31.12.2018
Zarząd	11 495	5 710
Rada Nadzorcza	404	403
Razem	11 899	6 113

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2019
Zarząd	11 495
Jan Motz	4 708
Marcin Juszczyk	3 410
Kinga Nowakowska	3 377
Rada Nadzorcza	404
Derek Jacobson	-
Kimberly Adamek	-
Matthias Cordier	-
Anna Frankowska-Gzyra	140
Katarzyna Ishikawa	138
Jacek Kseń	126

Jednostka dominująca, ani jednostki zależne nie udzielały pożyczek Członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 r.

Nota 33. 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

Szczegółowe informacje na temat akcji Spółki posiadanych przez Członków Zarządu w znajdują się w nocie 12 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 3 589 891 warrantów.

Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 16 178 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień raportowy wyniosło 16 178 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono następujące kwoty:

objęcia 7 218 738 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki po cenie emisyjnej wynoszącej 1,00 PLN,

- warrantów subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne.
- ilość warrantów przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału zależała 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,
- do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osobom Uprawnionym zostały przydzielone warrantów w ramach serii A-K.
- do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osoby Uprawnione wykonały prawa z warrantów serii A-K,
- na dzień raportowy zgodnie z uchwałą 16/06/2019 z 20 czerwca 2019 r. program motywacyjny został zamknięty, zaś warrantów serii L-M nie zostaną wydane.

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	31.12.2019	31.12.2018
Koszty z tytułu wyceny programu	(2 164)	(3 975)
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	(64)	(1 634)
Razem	(2 228)	(5 609)

Nota 34. 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 35. TRANSAKcje 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

sprawozdania finansowego Capital Park S.A. za rok 2019 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park za rok 2019.

YNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY	31.12.2019	31.12.2018
Za badanie rocznego oraz przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	390	539
Za inne usługi poświadczające	-	-
Razem	390	539

Nota 36. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Typ powiązania	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek
		31.12.2019	31.12.2019
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	27 783	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	13 338	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	6 273	-
REIA FIZ AN	powiązanie osobowe	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
REIA II FIZ AN	powiązanie osobowe	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-

	Typ powiązania	Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych
		31.12.2019	31.12.2019
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	64	-
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	4	-
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	-	-
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	20	-
REIA FIZ AN	powiązanie osobowe	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	481	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	318	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	397	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	268	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	291	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	40	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	40	-
REIA II FIZ AN	powiązanie osobowe	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	15	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	18	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	5	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	17	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	43	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	186	-
RM1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	174
Marcin Paweł Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	94
Kinga Teresa Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	-	-
Marta Motz	powiązanie osobowe	-	-
Ishikawa, Broclawik, Sajna, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	24

	Typ powiązania	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek oraz dywidendy	Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek
		12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2019
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	1 331	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	829	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	196	-
REIA FIZ AN	powiązanie osobowe	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
REIA II FIZ AN	powiązanie osobowe	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-
		Przychody z tytułu sprzedaży usług	Koszty z tytułu nabycia usług
	Typ powiązania	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2019

SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	785	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	6 090
Marcin Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	4 418
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	-	4 239
Marta Motz	powiązanie osobowe	4	165
Ishikawa, Broclawik, Sajna, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	284
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	101
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	29
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	46	205
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	296	-
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	243	-
REIA FIZ AN	powiązanie osobowe	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	269	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	186	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	233	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	163	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	178	11
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	34	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	34	-
REIA II FIZ AN	powiązanie osobowe	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	204	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	212	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	55	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	181	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	249	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	117	-
RM1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	285	-

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 37. UTRATA KONTROLI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH (DEKONSOLIDACJA STRUKTURY FUNDUSZY)

W odniesieniu do pkt 6.9 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park za 2018 r. Zarząd Capital Park S.A. stwierdził brak kontroli nad strukturą funduszy inwestycyjnych REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN na dzień raportowy.

Czynnikiem determinującym ponowną ocenę posiadanej przez Grupę kontroli były zmiany Zarządów w spółkach zależnych od REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN. Analiza została przeprowadzona na 31 marca 2019 r. na potrzeby rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3 miesiące 2019 r. Wpływ 3 miesięcy uznano za nieistotny z punktu widzenia sprawozdania finansowego.

Na podstawie MSSF 10 Zarząd CP S.A. oświadcza o utracie kontroli nad strukturą funduszy inwestycyjnych tj.: REIA FIZAN and REIA II FIZAN obejmującą jednostki zależne funduszy.

- REIA FIZAN: 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., CP Property 5 Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., CP Property 7 Sp. z o.o.,

- REIA II FIZAN: Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o., CP Retail ("SPV1") Sp. z o.o., and Capital Park Raclawicka Sp. z o.o.

Na podstawie MSSF 10 i wiarygodnej oceny Zarządu CP S.A. Grupa utraciła kontrolę nad REIA FIZAN i REIA II FIZAN począwszy od 1 stycznia 2019 r. Inwestycja w certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ I REIA FIZ II wyceniana jest na dzień raportowy zgodnie z MSSF 9 w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Zarząd Spółki dokonał analizy utraty kontroli w oparciu o regulacje MSSF 10. MSSF 10 w definicjach [MSSF 10.6] wskazuje, że inwestor sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji w przypadku, gdy z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub gdy ma prawo do zmiennych wyników finansowych oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką.

MSSF 10 pkt 7 stanowi, iż inwestor sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, wtedy i tylko wtedy, gdy inwestor ten jednocześnie:

- sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji,
- z tytułu swojego zaangażowania w jednostce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

Sprawowanie władzy

Zgodnie z MSSF 10 [MSSF 10.10] inwestor posiada władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, w przypadku, gdy dysponuje aktualnymi prawami dającymi mu możliwość bieżącego kierowania istotnymi działaniami, tj. działaniami, które znacząco wpływają na wyniki finansowe tej jednostki. Władza zatem może wynikać zarówno z posiadanych aktualnych praw głosu dających możliwość bieżącego kierowania znaczącymi działaniami, jak również z dodatkowych ustaleń umownych zmieniających proces podejmowania decyzji. Na uwagę zasługuje również zapis MSSF 10 pkt 14 stanowiący, iż podmiot, który dysponuje jedynie prawami ochronnymi, nie posiada władzy nad jednostką, w której dokonuje inwestycji.

Na 31 marca 2019 r. CP Retail B.V., podmiot w 100% zależny od Capital Park S.A., posiadał 19% Certyfikatów Inwestycyjnych REIA FIZAN oraz 15% Certyfikatów Inwestycyjnych REIA II FIZAN. Zgodnie z zapisami Statutu Funduszy, każdy Certyfikat Inwestycyjny daje Uczestnikowi prawo do jednego głosu na zgromadzeniu Inwestorów. Uchwały zapadają zwykłą większością głosów, z zastrzeżeniem:

- uchwały o rozwiązaniu Funduszu, która jest podjęta, jeżeli głosy za rozwiązaniem Funduszu oddali Uczestnicy reprezentujący łącznie, co najmniej 2/3 (kworum: dwie trzecie inwestorów musi być obecna) ogólnej liczby certyfikatów inwestycyjnych; decyduje większość;
- uchwały o zmianie zarządzającego Funduszem na towarzystwo funduszy inwestycyjnych inne niż Mount TFI określać będzie termin w jakim ma nastąpić powyższa zmiana oraz podmiot, który ma przejąć zarządzanie Funduszem od Mount TFI. Uchwała taka może zostać podjęta, jeżeli w Zgromadzeniu Inwestorów biorą udział Uczestnicy reprezentujący łącznie co najmniej 10% ogólnej liczby certyfikatów inwestycyjnych (kworum), zwykłą większością głosów;
- uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zmianę Statutu, jeżeli głosy za wyrażeniem zgody na tą zmianę oddali

Uczestnicy Funduszu reprezentujący łącznie co najmniej 2/3 (kworum: dwie trzecie inwestorów musi być obecna) ogólnej liczby certyfikatów inwestycyjnych; decyduje większość.

Pozostałe decyzje podejmowane przez Zgromadzenie inwestorów zwykłą większością głosów (bez konieczności kworum) mają co do zasady charakter administracyjny i poza ww. decyzjami są to:

- zatwierdzenie rocznego sprawozdania,
- wyrażenie zgody na zmianę depozytariusza,
- wyrażenie zgody na emisję nowych certyfikatów.

Natomiast decyzje inwestycyjne, np. nabycie/zbycie nieruchomości/udziałów w spółkach celowych, decyzje dotyczące lokat/obligacji nie wymagają zgody Zgromadzenia Inwestorów bez względu na wartość Aktywów Funduszu, których decyzja dotyczy. Decyzje te podejmuje w pełnym zakresie Mount TFI. Zakres decyzji inwestycyjnych/parametry inwestycyjne nie są wąsko zdefiniowane, np. rodzaj nieruchomości, czy też określona stopa zwrotu; inwestycje dotyczące nieruchomości nie są ograniczone w żaden sposób. Zarówno w przypadku aktywów (spółki celowe) jak i lokat, Mount TFI kieruje się ogólną zasadą maksymalizacji wartości aktywów przy uwzględnieniu minimalizacji ryzyka inwestycyjnego.

Aktywami Funduszu są: udziały w spółkach celowych (100%) oraz obligacje wyemitowane przez te spółki celowe (100%).

Na 31 marca 2019 r. Mount TFI powołało nowych członków do zarządów powyższych spółek celowych, nie będących członkami zarządu Capital Park S.A. ani innych osób pracujących w Capital Park S.A.

Członkowie Zarządu spółek celowych wybierani są przez Mount TFI jako podmiot reprezentujący Fundusze, z uwagi na to, że jedynymi właścicielami spółek celowych są fundusze. Brak obecności osób z Capital Park S.A. w zarządach jest potwierdzeniem braku wpływu na decyzje spółek na podejmowane decyzje. Zarządy Spółek celowych podejmują decyzje w zakresie:

- wyboru firmy zarządzającej nieruchomościami (CP Management Sp. z o.o. – patrz opis poniżej),
- decyzje dotyczące finansowania, np. emisje obligacji, pozyskanie kredytów bankowych,
- decyzje dot. podpisania umowy z nowym najemcą,
- decyzje dot. generalnych remontów.

Natomiast transakcje nabywania/zbycia nieruchomości przez SPV wymagają zgody Mount TFI.

Uwzględniając przytoczone powyżej zasady podejmowania decyzji w ramach Funduszy oraz Spółek celowych oraz zaistniałe zmiany w zarządach spółek celowych jak i

możliwość podjęcia decyzji przez Zgromadzenie Inwestorów o likwidacji funduszy należy przyjąć, że Capital Park S.A. Nie pełni władzy nad funduszami, a kierowanie ich istotnymi działaniami, które wynikają jedynie z wykorzystywanych praw głosu nie pozwalają na potwierdzenie sprawowania władzy.

Ekspozycja na zmienność wyników finansowych

Kolejnym aspektem stanowiącym o kontroli jest ekspozycja na zmienne wyniki finansowe lub posiadanie prawa do zmiennych wyników finansowych przez inwestora.

CP Retail B.V., Spółka zależna w 100% od Capital Park S.A., Z uwagi na posiadane certyfikaty inwestycyjne Funduszy uzyskuje prawo do wypłaty dochodów na zasadach określonych w statutach Funduszy proporcjonalnie do posiadanych certyfikatów. Celem inwestycyjnym Funduszy jest dążenie do osiągnięcia regularnych dochodów z lokat Funduszu, które podlegają wypłacie w dwóch półrocznych transzach (REIA II FIZAN), oraz jest wzrost wartości aktywów funduszu w wyniku wzrostu wartości lokat (REIA FIZAN). Uczestnicy Funduszy podlegają zatem ekspozycji na zmienne wyniki finansowe z uwagi na różne kryteria doboru lokat. Ponieważ CP S.A. utraciło możliwość podejmowania decyzji w zakresie zarządzania posiadanymi aktywami przez Fundusze, a decyzje inwestycyjne są wyłącznie podejmowane są przez Mount TFI. W związku z powyższym to decyzje Mount TFI mają znaczący wpływ na osiągnięte przez Uczestników Funduszy dochody.

Dodatkowo, istnieje możliwość podjęcia przez Uczestników decyzji o likwidacji Funduszy, którzy posiadają bezwzględna większość bez głosów CP S.A.

Możliwość wykorzystania sprawowanej władzy do wywierania wpływu na wysokość wyników finansowych

Ostatnim kryterium pozwalającym ocenić zakres kontroli jest możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość wyników finansowych.

Fakt, iż spółki celowe zarządzane są przez Zarządy tych spółek, które powoływane i odwoływane są przez Mount TFI nie są od 31 marca 2019 r. powiązane osobowo z Capital Park S.A. jest dostateczny, by stwierdzić, że władza wynikająca z możliwości kierowania polityką inwestycyjną spółek celowych, a tym samym brak wpływu na wyniki finansowe funduszu i potwierdza brak sprawowania kontroli nad funduszem.

Mount TFI, w sposób osobowy powiązane z Capital Park S.A. (osoba prezesa) zobowiązane jest do zapewnienia nieprzerwanego funkcjonowania funduszy, w sposób zaplanowany poprzez przygotowywanie odpowiednich budżetów, zarządzania płynnością spółek celowych, jak również zarządzania rentownością projektów, niemniej jednak obowiązkiem ustawowym Mount TFI jest dbanie o interesy wszystkich uczestników Funduszu i Capital Park S.A. jako mniejszościowy udziałowiec nie ma możliwości wpływu na politykę decyzyjną Mount TFI.

Dokonawszy analizy ww. kryteriów Zarząd Spółki stwierdza fakt utraty kontroli nad REIA FIZAN I REIA II FIZAN oraz jednostkami zależnymi od funduszy na 1 stycznia 2019 r. W opinii Zarządu Spółki określenie 1 stycznia 2019 r. jako dnia utraty kontroli w sposób rzetelny odzwierciedla zdarzenie gospodarcze oraz zwiększa czytelności dla inwestorów Grupy.

W prezentowanym okresie nie nastąpiła zmiana zasad rachunkowości.

UTRATA KONTROLI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH		1 stycznia 2019
A.	Aktywa netto podlegające dekonsolidacji	(133 297)
	- w tym środki pieniężne podlegające dekonsolidacji	(18 690)
B.	Udziały niekontrolujące podlegające dekonsolidacji	114 904
C.	Wycena certyfikatów inwestycyjnych w wartości godziwej przez wynik finansowy na dzień utraty kontroli	22 835
D.	Wynik na utracie kontroli nad jednostkami zależnymi	4 442

Nota 38. SPRZEDAŻ JEDNOSTKI ZALEŻNEJ IPOPEMA 141 FIZ AN

3 czerwca 2019 r. CP Kraków Sp. z o.o. (spółka zależna od jednostki dominującej) zawarła umowę sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych funduszu inwestycyjnego zamkniętego Ipopema 141 FIZ Aktywów Niepublicznych. Cena sprzedaży ww. certyfikatów inwestycyjnych wyniosła 24 071 tys. PLN. Certyfikaty inwestycyjne zostały zbyte do podmiotu niepowiązanego. W wyniku zawarcia ww. umowy Grupa utraciła kontrolę nad Ipopema 141 FIZ AN Aktywów Niepublicznych oraz nad jednostkami zależnymi od funduszu

tj. Roryd Investments Sp. z o.o. oraz Marlene Investments Sp. z o.o., które w okresach raportowych, sprzed podpisania umowy sprzedaży, były konsolidowane metodą pełną. Na dzień raportowy należność z tytułu sprzedaży ww. certyfikatów została uregulowana w kwocie 19 072 tys. PLN.

Zgodnie z zawartą umową sprzedaży kupujący dodatkowo spłacił wewnątrzgrupowe pożyczki udzielone przez CP Kraków Sp. z o.o. do Roryd Investments Sp. z o.o. w kwocie 1 918 tys. PLN. Kwota 21 000 tys. PLN otrzymana przez CP

Kraków Sp. z o.o. została ujawniona w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w liniach: 19 082 tys. PLN „Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów i

certyfikatów”, 1 918 tys. PLN w linii „Spłata udzielonych pożyczek”. Grupa zbyła wszystkie posiadane certyfikaty inwestycyjne w Ipopema 141 FIZ AN.

UTRATA KONTROLI W JEDNOSTCE ZALEŻNEJ WSKUTEK SPRZEDAŻY		3 czerwca 2019
A.	Aktywa netto podlegające dekonsolidacji	(20 111)
	- w tym środki pieniężne podlegające dekonsolidacji	(23)
B.	Przychód ze sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych	24 071
C.	Wynik na utracie kontroli nad jednostkami zależnymi	3 960

Nota 39. SPRZEDAŻ JEDNOSTKI ZALEŻNEJ DAKOTA INVESTMENTS SP. Z O.O.

27 listopada 2019 r. spółka zależna CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii zawarła ze spółką CPI FIM SA z siedzibą w Luksemburgu umowę sprzedaży 103 246 (sto trzy tysiące dwieście czterdzieści sześć) udziałów spółki Dakota Investments Sp. z o.o., które stanowią 100% kapitału zakładowego tej spółki i dają prawo do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników Dakota Investments, o wartości nominalnej 500 złotych jeden udział i łącznej wartości nominalnej 51 623 000 złotych za łączną cenę sprzedaży 105 359 244,61 EUR (sto pięć milionów trzysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście czterdzieści cztery euro 61/100), z zastrzeżeniem szeregu ewentualnych korekt uzgodnionych na warunkach rynkowych w umowie sprzedaży, w tym na podstawie bilansu Dakota Investments na dzień zawarcia umowy. Dakota Investments jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy Alejach Jerozolimskich 132-136, na której znajdują budynki biurowe tworzące Eurocentrum Office Complex. Zgodnie z

postanowieniami umowy sprzedaży udziałów, przejście własności udziałów nastąpiło z chwilą jej zawarcia. Warunki umowy sprzedaży udziałów nie odbiegają od standardowych, ogólnie przyjętych przy tego typu umowach. W ramach transakcji nastąpiła również spłata pożyczek wewnątrzgrupowych udzielonych na rzecz Dakota Investments Sp. z o.o. przez Capital Park S.A. oraz finansowania bankowego Dakota Investments Sp. z o.o. Grupa zbyła wszystkie posiadane udziały w Dakota Investments sp. z o.o.

Grupa oszacowała kwotę, którą będzie musiała zwrócić do nabywcy w związku z urealnieniem ceny sprzedaży. Kwota ta została oszacowana na poziomie 3 297 tys. PLN. W momencie transakcji sprzedaży Dakota Investments Sp. z o.o. został także spłacony kredyt udzielony przez BoCH w kwocie 502,9 mln zł, przy czym transakcja spłaty kredytu miała miejsce poza Grupą (Patrz nota 13).

UTRATA KONTROLI W JEDNOSTCE ZALEŻNEJ WSKUTEK SPRZEDAŻY		27 listopada 2019
A.	Aktywa netto podlegające dekonsolidacji	(414 269)
	- w tym środki pieniężne podlegające dekonsolidacji	(9 846)
B.	Przychód ze sprzedaży udziałów (w formie środków pieniężnych)	540 849
	- otrzymany w formie środków pieniężnych	454 193
	- zobowiązanie warunkowe z tytułu urealnienia ceny sprzedaży zgodnie z umową	(3 297)
	- spłata pożyczki wewnątrzgrupowej	89 953
C.	Wynik na utracie kontroli nad jednostkami zależnymi	126 580

Nota 40. WPŁYW 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 obowiązek 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 jest okres pozostały w wieczystym użytkowaniu od dnia zastosowania standardu,
- 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 wycień, Grupa oszacowała, 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 wzrosła o kwotę: 49 533 tys. PLN. Dodatkowo, na 1 stycznia 2019 r. Grupa rozpoznała w swoich księgach 49 533 tys. PLN aktywów z tytułu używania przedmiotów w leasingu w kategorii „Nieruchomości inwestycyjne”.

Stopa procentowa leasingu: 3,71% (przeciętna stopa procentowa).

Grupa nie zastosowała innych uproszczeń dopuszczonych przez MSSF 16.

WPŁYW ZASTOSOWANIA MSSF 16 OD 1 STYCZNIA 2019 R. – podejście uproszczone	01.01.2019*	Korekta	31.12.2018*
AKTYWA TRWAŁE	2 469 896	49 533	2 420 363
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>2 409 691</i>	<i>49 533</i>	<i>2 360 158</i>
AKTYWA RAZEM	2 619 441	49 533	2 569 908
KAPITAŁY WŁASNY	1 089 781	-	1 089 781
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	1 464 627	47 491	1 417 136
<i>Zobowiązania z tyt. leasingu – część długoterminowa</i>	<i>47 491</i>	<i>47 491</i>	-
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	65 033	2 042	62 991
<i>Zobowiązania z tyt. leasingu – część krótkoterminowa</i>	<i>2 042</i>	<i>2 042</i>	-
PASYWA RAZEM	2 619 441	49 533	2 569 908

* wartości zaprezentowane na 31 grudnia 2018 r. zostały opublikowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy kapitałowej Capital Park za 2018 r., wartości zaprezentowane na 1 stycznia 2019 r. nie uwzględniają utraty kontroli nad strukturą funduszy inwestycyjnych ujawnioną w nocy 31.

W związku z przeniesieniem wybranych projektów inwestycyjnych (patrz nota 41 do aktywów dostępnych do sprzedaży na dzień raportowy, Grupa dokonała także reklasyfikacji prawa wieczystego użytkowania gruntów dotyczących tych projektów do pozycji aktywów dostępnych do sprzedaży w kwocie 10 657 tys. PLN, jak również do zobowiązań krótkoterminowych.

KAPITALIZACJA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W WARTOŚCI AKTYWÓW ZGODNIE Z MSSF 16 NA DZIEŃ RAPORTOWY	31.12.2019
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>38 876</i>

Aktywa dostępne do sprzedaży	10 657
Razem aktywa	49 533
Zobowiązania z tyt. leasingu – część długoterminowa	37 351
Zobowiązania z tyt. leasingu – część krótkoterminowa	12 182
Razem zobowiązania	49 533

Nota 41. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

7 sierpnia 2019 roku CP Retail „SPV2” Sp. z o.o. jednostka zależna od Capital Park S.A., która to jednostka zależna jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej w Warszawie, składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 7/5 oraz 47 o łącznym obszarze 5 984 m² („Nieruchomość”), zawarła ze spółką Premium Properties 5 Sp. z o.o. („Kupujący”) warunkową umowę przedwstępną sprzedaży Nieruchomości. Uzgodniona cena sprzedaży wynosi 85 490 tys. PLN netto plus VAT. Pomimo wycofania się Kupującego z umowy przedwstępnej Zarząd jednostki dominującej postanowił wycenić nieruchomość wg zasad opisanych poniżej.

Zgodnie z warunkową umową sprzedaży Zarząd jednostki dominującej wycenił ww. działkę w wartości godziwej na poziomie 85 490 tys. PLN. Następnie ww. nieruchomość została przeklasyfikowana do kategorii aktywów przeznaczonych do sprzedaży ze względu na zamiar przeprowadzenia transakcji w terminie do 12 miesięcy.

19 września 2019 r. Spółka otrzymała oświadczenie o odstąpieniu kupującego od powyższej umowy. Zarząd Capital Park S.A. postanowił utrzymać wycenę i prezentację na dzień raportowy. Zarząd stwierdza również, że kwota wyceny odzwierciedla wartość godziwą wyżej wymienionej nieruchomości.

Na dzień raportowy Zarząd jednostki dominującej podjął również decyzję o ujawnieniu projektu Royal Wilanów zlokalizowanego w Warszawie jako aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Łączna kwota ujawnień została oszacowana na podstawie bieżących wycen rzeczoznawców w 433 941 tys. PLN (dodatkowo korekta MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów 10 657 tys. PLN i środki pieniężne 12 892 tys. PLN), a następnie przeniesiona do kategorii aktywów przeznaczonych do sprzedaży z uwagi na zamiar przeprowadzenia transakcji sprzedaży w ciągu 12 miesięcy.

AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31.12.2019	31.12.2018
Royal Wilanów, Warszawa	457 490	-
- w tym środki na rachunkach bankowych	12 892	-
Eurocentrum Hotel i Rezydencje, Warszawa	85 860	-
- w tym środki na rachunkach bankowych	370	-
Total	543 350	-
- w tym środki na rachunkach bankowych	13 262	-
ZOBOWIĄZANIA DO ZBYCIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31.12.2019	31.12.2018
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	241 780	-
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	3 424	-
Zobowiązania z tytułu leasingów	10 657	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 142	-
Total	283 003	-

Nota 42. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

Pandemia Covid-19

W pierwszych miesiącach 2020 roku na całym świecie gwałtownie rozprzestrzenił się nowy koronawirus wywołując ogólnoswiatową pandemię. W celu ograniczenia rozprzestrzeniania się wirusa w Polsce administracja rządowa

podjęła szereg działań zapobiegawczych, w tym m.in. w drugiej połowie marca 2020 roku wprowadziła zakaz prowadzenia działalności dla pewnych typów podmiotów gospodarczych, w tym w szczególności dla najemców powierzchni w nieruchomościach inwestycyjnych Grupy.

Powyższa sytuacja nie ma wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 2019 rok. Jednakże, zgodnie z posiadaną na chwilę obecną wiedzą, Grupa przewiduje, że skutki związane z pandemią koronawirusa mogą mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Grupy w 2020 roku oraz w zależności od czasu trwania ograniczeń związanych z epidemią koronawirusa, również na dalszy okres. W ocenie Zarządu, w związku z czasowym wygaszeniem umów najmu dla pewnych typów podmiotów gospodarczych na czas zamknięcia galerii handlowych, epidemia Covid-19 może wpłynąć na obniżenie skonsolidowanego zysku operacyjnego netto (NOI) Grupy za drugi kwartał 2020 roku o około 45%.

Poza wyżej wymienionym, Zarząd zidentyfikował następujące obszary, w jakich wpływ epidemii może być istotny dla Grupy:

- brak możliwości ukończenia projektów zgodnie z ustalonym harmonogramem i / lub budżetem z powodu przestoju w działalności kontrahentów, niedoborów siły roboczej, zakłóceń łańcucha dostaw, przedłużenia terminów uzyskania pozwoleń i innych procedur administracyjnych,
- utrudniony dostęp do finansowania i / lub żądanie przez banki dodatkowych zabezpieczeń umów kredytowych,
- spadek aktywności najemców i partnerów biznesowych na rynku nieruchomości w Polsce skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu czy realizacji procesu inwestycyjnego,

Zarząd na bieżąco monitoruje proces rozprzestrzeniania się epidemii i podejmuje działania mające na celu zminimalizowanie opisanych powyżej ryzyk w szczególności, by umożliwić:

- realizację budowy Fabryki Norblina zgodnie z uzgodnionym harmonogramem i budżetem,
- prowadzenie regularnej działalności operacyjnej Grupy z jak najmniejszymi zakłóceniami,
- realizację rozpoczętych procesów sprzedażowych i inwestycyjnych,
- utrzymanie płynności Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego realizacja budowy przebiega bez zakłóceń a sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Grupa posiada obecnie blisko 606 mln złotych dostępnej gotówki, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań spowodowanych epidemią koronawirusa.

Grupa nie identyfikuje znaczącego ryzyka niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów, w szczególności umów kredytów bankowych czy dotyczących obligacji.

Grupa wycenia swoje nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. Ogólne pogorszenie koniunktury gospodarczej spowodowanej pandemią może mieć negatywny wpływ na wycenę tych nieruchomości. W obliczu braku transakcji na rynku nieruchomości, Zarząd nie jest w stanie ocenić wpływu zaistniałej sytuacji na wycenę nieruchomości.

Powyższa ocena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą na dzień sporządzenia niniejszego raportu, przy czym rozmiar i skutki wpływu pandemii są niemożliwe do oszacowania oraz uzależnione od czynników, które pozostają poza wpływem i kontrolą Grupy.

Rekomendacja wypłaty dywidendy przez Zarząd jednostki dominującej

Zarząd jednostki dominującej Capital Park S.A. zarekomendował wypłatę dywidendy zgodnie z uchwałą z 16 kwietnia 2020 r. wysokości 2,10 PLN na akcje, tj. łącznie 227 501 tys. PLN.

Po dniu raportowym nie wystąpiły pozostałe istotne zdarzenia podlegające ujawnieniu.

Warszawa, 16 kwietnia 2020 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Marcin Jeremicz

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu
