



SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY  
SKONSOLIDOWANY  
RAPORT FINANSOWY  
GRUPY  
CAPITAL PARK  
ZA 9 MIESIĘCY 2017



## SPIS TREŚCI

<b>WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE.....</b>	<b>2</b>
1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	4
2. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	5
3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM .....	6
4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	7
5. INFORMACJE OGÓLNE .....	8
6. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	15
<i>Nota 1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....</i>	<i>21</i>
<i>Nota 2. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE .....</i>	<i>23</i>
<i>Nota 3. POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE .....</i>	<i>24</i>
<i>Nota 4. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE .....</i>	<i>24</i>
<i>Nota 5. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE .....</i>	<i>24</i>
<i>Nota 6. NALEŻNOŚCI HANDLOWE .....</i>	<i>25</i>
<i>Nota 7. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE .....</i>	<i>25</i>
<i>Nota 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY .....</i>	<i>25</i>
<i>Nota 9. KAPITAŁY WŁASNE .....</i>	<i>26</i>
<i>Nota 10. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE .....</i>	<i>27</i>
<i>Nota 11. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI .....</i>	<i>31</i>
<i>Nota 12. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY .....</i>	<i>33</i>
<i>Nota 13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE .....</i>	<i>33</i>
<i>Nota 14. PRZYCHODY Z WYNAJMU .....</i>	<i>33</i>
<i>Nota 15. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH .....</i>	<i>34</i>
<i>Nota 16. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE .....</i>	<i>34</i>
<i>Nota 17. UDZIELONE PORĘCZENIA .....</i>	<i>35</i>
<i>Nota 18. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY .....</i>	<i>35</i>
<i>Nota 19. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ .....</i>	<i>36</i>
<i>Nota 20. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....</i>	<i>36</i>
<i>Nota 21. PROGRAM MOTYWACYJNY .....</i>	<i>37</i>
<i>Nota 22. ROZLICZENIA PODATKOWE .....</i>	<i>38</i>
<i>Nota 23. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU .....</i>	<i>38</i>
8. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	40
9. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	41
10. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	42
11. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	43

## 1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b>Aktywa trwałe</b>				
Nieruchomości inwestycyjne	1	2 187 055	2 084 314	2 005 843
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		27 137	15 591	20 887
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	2	34 686	44 697	34 998
Pozostałe aktywa finansowe	3	2 973	4 187	0
Pozostałe aktywa trwałe	4	2 048	2 243	2 378
		<b>2 253 899</b>	<b>2 151 032</b>	<b>2 064 106</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	5	22 070	13 240	15 724
Należności handlowe	6	14 172	10 359	11 351
Pozostałe aktywa finansowe	7	6 441	6 269	13 268
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	132 663	156 550	106 740
		<b>175 346</b>	<b>186 418</b>	<b>147 083</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>2 429 245</b>	<b>2 337 450</b>	<b>2 211 189</b>
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitały własne</b>				
Kapitał zakładowy	9	106 484	106 202	106 202
Kapitał zapasowy		858 320	858 320	858 320
Pozostałe kapitały rezerwowe	9	10 401	17 066	17 881
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego		0	170	0
Różnice kursowe z przeliczenia		2 355	(5 418)	(521)
Niepodzielony wynik finansowy		12 877	(17 062)	(17 062)
Wynik finansowy bieżącego okresu		(1 920)	29 939	(1 526)
<b>Udziały niekontrolujące</b>	9	<b>105 878</b>	<b>71 745</b>	<b>68 597</b>
		<b>1 094 395</b>	<b>1 060 962</b>	<b>1 031 891</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	10	1 061 415	1 003 032	930 535
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	11	110 341	55 374	112 459
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	12	49	47	5 969
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		12 423	5 425	10 187
		<b>1 184 228</b>	<b>1 063 878</b>	<b>1 059 150</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	10	73 593	71 572	48 491
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	11	49 199	113 039	56 236
Zobowiązania handlowe	13	8 467	11 445	4 386
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	12	19 363	16 554	11 035
		<b>150 622</b>	<b>212 610</b>	<b>120 148</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>2 429 245</b>	<b>2 337 450</b>	<b>2 211 189</b>

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

	Nota	9 miesięcy 2017	III kwartał 2017	9 miesięcy 2016	III kwartał 2016
Przychody z wynajmu podstawowego	14	93 288	33 244	82 724	28 742
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(24 212)	(8 394)	(20 022)	(8 242)
<b>Zysk operacyjny netto</b>		<b>69 076</b>	<b>24 850</b>	<b>62 702</b>	<b>20 500</b>
Przychody z tytułu usług zarządzania		654	237	1 095	410
Strata ze sprzedaży nieruchomości		221	221	(4 310)	(230)
Pozostałe przychody		562	359	231	103
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(5 447)	(2 190)	(2 982)	(760)
Koszty ogólnego zarządu		(8 795)	(2 976)	(6 433)	(2 004)
Koszty remontów i napraw nieruchomości		(305)	(40)	(150)	(129)
Koszty wyceny programu motywacyjnego		(1 931)	(483)	(2 238)	(381)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	15	(44 501)	46 920	6 640	(43 613)
Odpisy aktualizujące		(3 009)	(668)	(1 215)	(29)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		1 327	(877)	(2 194)	(1 052)
Zyski/straty ze sprzedaży jednostek zależnych		0	0	124	(640)
<b>Zysk/Strata z działalności operacyjnej</b>		<b>7 852</b>	<b>65 353</b>	<b>51 270</b>	<b>(27 825)</b>
Przychody z tytułu odsetek	16	2 270	763	1 357	195
Koszty odsetek	16	(30 124)	(10 372)	(35 349)	(9 077)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	16	10 964	(26 226)	(17 588)	27 826
<b>Zysk/Strata przed opodatkowaniem</b>		<b>(9 038)</b>	<b>29 518</b>	<b>(310)</b>	<b>(8 880)</b>
Podatek dochodowy		4 181	(1 969)	1 492	1 763
<b>Zysk/Strata netto</b>		<b>(4 857)</b>	<b>27 549</b>	<b>1 182</b>	<b>(7 117)</b>
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		7 773	0	1 613	(2 429)
<b>Suma dochodów całkowitych</b>		<b>2 917</b>	<b>27 549</b>	<b>2 795</b>	<b>(9 547)</b>
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		(1 920)		(1 526)	
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców nie sprawujących kontroli		(2 937)		2 708	
<b>Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)</b>					
Podstawowy za okres obrotowy		(0,02)		(0,01)	
Rozwodniony za okres obrotowy		(0,02)		(0,01)	

Cała strata/zysk dotyczy działalności kontynuowanej

## 3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały rezerwowe	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2017</b>	<b>106 202</b>	<b>858 320</b>	<b>170</b>	<b>17 066</b>	<b>(5 418)</b>	<b>(17 062)</b>	<b>29 939</b>	<b>71 745</b>	<b>1 060 962</b>
Emisja akcji/objęcie udziałów	282	0	(282)	0	0	0	0	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0	112	1 127	0	0	0	0	1 239
Zmiany w strukturze Grupy	0	0	0	(7 792)	0	0	0	41 736	33 944
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	29 939	(29 939)	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	(4 667)	(4 667)
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	7 773	0	(1 920)	(2 937)	2 917
<b>Kapitał własny na dzień 30.09.2017</b>	<b>106 484</b>	<b>858 320</b>	<b>0</b>	<b>10 401</b>	<b>2 355</b>	<b>12 877</b>	<b>(1 920)</b>	<b>105 878</b>	<b>1 094 395</b>
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2016</b>	<b>105 348</b>	<b>858 320</b>	<b>0</b>	<b>15 149</b>	<b>(2 134)</b>	<b>(61 014)</b>	<b>43 952</b>	<b>72 583</b>	<b>1 032 204</b>
Emisja akcji/objęcie udziałów	854	0	170	0	0	0	0	0	1 024
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	1 917	0	0	0	0	1 917
Zmiany w strukturze Grupy	0	0	0	0	0	0	0	(1 753)	(1 754)
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	43 952	(43 952)	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	(4 356)	(4 356)
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	(3 284)	0	29 939	5 272	31 927
<b>Kapitał własny na dzień 31.12.2016</b>	<b>106 202</b>	<b>858 320</b>	<b>170</b>	<b>17 066</b>	<b>(5 418)</b>	<b>(17 062)</b>	<b>29 939</b>	<b>71 745</b>	<b>1 060 962</b>

#### 4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	9 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	9 miesięcy 2016
<b>Zysk / Strata przed opodatkowaniem</b>	<b>(9 038)</b>	<b>33 307</b>	<b>(310)</b>
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	(21 226)	42 591	26 062
Odsetki i udziały w zyskach	32 436	48 584	30 558
Strata (zysk) z działalności inwestycyjnej	51 454	(54 118)	12 096
Zmiana stanu należności handlowych i innych	(13 267)	(427)	(13 304)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 761	(2 875)	1 496
Wycena programu akcji pracowniczych	1 126	3 022	1 626
Zmiana stanu pozostałych aktywów	0	892	1 805
Zmiana stanu rezerw	2 580	1 208	(17 678)
Odpisy aktualizacyjne	3 009	3 881	1 187
Amortyzacja	213	380	196
Zmiany w strukturze Grupy	(796)	0	(1)
<b>Korekty razem</b>	<b>57 290</b>	<b>43 139</b>	<b>44 043</b>
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>48 252</b>	<b>76 446</b>	<b>43 733</b>
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(294)	(566)	(536)
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>47 958</b>	<b>75 880</b>	<b>43 197</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>			
Odsetki od depozytów	568	913	214
Zbycie inwestycji w nieruchomości i zapasów	250	21 011	10 452
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów i certyfikatów	32 601	0	10 530
Nabycie inwestycji w nieruchomości	(97 252)	(111 292)	(90 948)
Wydatki na nabycie udziałów	(9 341)	(7 286)	(5 540)
Udzielone pożyczki	(386)	(6 872)	(451)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(11)	(96)	(172)
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(73 571)</b>	<b>(103 623)</b>	<b>(75 915)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>			
Wpływy z emisji akcji	90	0	0
Wpływy z emisji obligacji	96 697	14 980	14 980
Wpływy z tytułu kredytów	312 686	701 954	69 407
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(4 667)	(4 356)	(4 463)
Odsetki	(35 252)	(72 135)	(37 244)
Wykup obligacji	(108 886)	0	0
Spłaty kredytów i pożyczek, płatności zobowiązań leasingowych	(258 942)	(569 758)	(16 829)
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>1 726</b>	<b>70 686</b>	<b>25 851</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(23 887)</b>	<b>42 943</b>	<b>(6 867)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(23 887)</b>	<b>42 943</b>	<b>(6 867)</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>156 550</b>	<b>113 607</b>	<b>113 607</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>132 663</b>	<b>156 550</b>	<b>106 740</b>

## 5. INFORMACJE OGÓLNE

### 5.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

### 5.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

### 5.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 września 2017 roku i składa się z:

- Sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 30 września 2017 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 429 245 tys. PLN,
- Sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do dnia 30 września 2017 roku, wykazującego stratę w wysokości 1 920 tys. PLN,
- Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia do 30 września 2017 roku, wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 33 433 tys. PLN,
- Sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 30 września 2017 roku, wykazującego zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 23 887 tys. PLN,

- Dodatkowych informacji i objaśnień.

Dane porównawcze skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz za okres od 1 stycznia 2016 roku do 30 września 2016 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na dzień 30 września 2016 dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku dla sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

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



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

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2016- 30.09.2016
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,3091	4,4240	4,3120
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,2566	4,3757	4,3688

#### 5.5. PRAWNICY

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

#### 5.6. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

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

#### 5.7. AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. à r. l.	76 869 836	72,19%	76 869 836	70,36%
Jan Motz	2 823 283	2,65%	5 588 523	5,12%
Metlife	11 876 688	11,15%	11 876 688	10,87%
Pozostali	14 913 743	14,01%	14 913 743	13,65%
<b>Razem</b>	<b>106 483 550</b>	<b>100,00%</b>	<b>109 248 790</b>	<b>100,00%</b>

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. à r. l.	76 894 836	72,21%	76 894 836	70,39%
Jan Motz	2 831 783	2,66%	5 597 023	5,12%
Metlife	11 876 688	11,15%	11 876 688	10,87%
Pozostali	14 880 243	13,98%	14 880 243	13,62%
<b>Razem</b>	<b>106 483 550</b>	<b>100,00%</b>	<b>109 248 790</b>	<b>100,00%</b>

## 5.8. STRUKTURA GRUPY

a) Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie Spółek powiązanych bezpośrednio i pośrednio z jednostką dominującą Capital Park S.A., podlegających konsolidacji na dzień 30 września 2017 r.:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
1	CP Retail B. V.	Holandia	Działalność holdingowa	100%
2	Dakota Investments Sp. z o.o. <sup>1</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
3	SO SPV 50 Sp. z o.o. <sup>2</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	60%
4	Oberhausen Sp. z o.o. <sup>1</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
5	Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych <sup>3</sup>	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	16%
6	CP Property Sp. z o.o. <sup>5</sup>	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
7	SO SPV 106 Sp. z o.o. <sup>5</sup>	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
8	CP Property 2 Sp. z o.o. <sup>5</sup>	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
9	CP Property 3 Sp. z o.o. <sup>5</sup>	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
10	CP Property 4 Sp. z o.o. <sup>5</sup>	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
11	CP Property 5 Sp. z o.o. <sup>5</sup>	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
12	CP Property 6 Sp. z o.o. <sup>5</sup>	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
13	CP Property 7 Sp. z o.o. <sup>5</sup>	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
14	CP Property S.à r.l. <sup>5</sup>	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
15	CP Property S.C SP <sup>6</sup>	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
16	CP Property 2 S.C SP <sup>6</sup>	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
17	CP Property 3 S.C SP <sup>6</sup>	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
18	CP Property 4 S.C SP <sup>6</sup>	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
19	CP Property „SPV1” Sp. z o.o. <sup>7</sup>	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
20	CP Property Sp. z o.o. „SPV2” SK <sup>7</sup>	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
21	CP Property Sp. z o.o. „SPV3” SK <sup>7</sup>	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
22	CP Property „SPV4” Sp. z o.o. <sup>7</sup>	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
23	CP Property Sp. z o.o. „SPV5” SK <sup>7</sup>	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
24	CP Property „SPV6” Sp. z o.o. <sup>7</sup>	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
25	Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych <sup>4</sup>	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	38%
26	Capital Park Raclawicka Sp. z o.o. <sup>8</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	38%
27	CP Retail (“SPV1”) Sp. z o.o. <sup>8</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	38%
28	Marcel Investments Sp. z o.o. <sup>8</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	38%
29	Nerida Investments Sp. z o.o. <sup>8</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	38%
30	Orland Investments Sp. z o.o. <sup>8</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	38%
31	Sagitta Investments Sp. z o.o. <sup>8</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	38%

32	Hazel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
33	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
34	Diamante Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
35	Alferno Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
36	Aspire Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
37	CP Development S. à r. l.	Luksemburg	Działalność holdingowa	100%
38	ArtN Sp. z o. o. <sup>9</sup>	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
39	Sporty Department Store Sp. z o.o. <sup>10</sup>	Warszawa	Sprzedaż detaliczna	100%
40	Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina <sup>10</sup>	Warszawa	Fundacja	100%
41	CP Management Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości; zarządzanie projektami Grupy	100%
42	Capital Park Opole Sp. z o. o. <sup>11</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
43	Elena Investments Sp. z o. o. <sup>11</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
44	DT-SPV 12 Sp. z o. o. <sup>12</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
45	Silverado Investments Sp. z o.o. <sup>13</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
46	Vera Investments – Bis Sp. z o. o. <sup>14</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
47	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska i obsługa nieruchomości	100%
48	IPOPEMA 141 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych <sup>15</sup>	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	100%
49	Roryd Investments Sp. z o. o. <sup>16</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
50	Marlene Investments Sp. z o. o. <sup>17</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
51	Sander Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
52	Patron Wilanow S. à r. l. <sup>18</sup>	Luksemburg	Działalność holdingowa	50%
53	Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. <sup>19</sup>	Warszawa	Działalność deweloperska	50%
54	RM1 Sp. z o. o. <sup>19</sup>	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	50%
55	Emir 30 Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
56	CP Retail ("SPV2") Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
57	CP Invest Spółka Akcyjna	Warszawa	Działalność holdingowa	100%

## Objaśnienia:

<sup>1</sup> Podmioty zależne od CP Retail B.V.

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

<sup>3</sup> Grupa posiada 16% certyfikatów inwestycyjnych funduszu, jednak w świetle MSSF 10, a w szczególności ze względu na sprawowaną pośrednio kontrolę przez podmioty powiązane z Capital Park S.A., konsoliduje REIA FIZAN oraz aktywa do nich należące.

<sup>4</sup> Grupa posiada 45% certyfikatów inwestycyjnych funduszu, jednak w świetle MSSF 10, a w szczególności ze względu na sprawowaną pośrednio kontrolę przez podmioty powiązane z Capital Park S.A., konsoliduje REIA FIZAN oraz aktywa do nich należące.

<sup>5</sup> Spółki zależne od Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Grupa posiada pośrednio 16% udziałów w kapitale tej Spółki.

<sup>6</sup> Spółki zależne od SO SPV 106 sp. z o.o., SO SPV 131 Sp. z o.o., SO SPV 132 Sp. z o.o., SO SPV 133 Sp. z o.o., SO SPV 134 Sp. z o.o.

<sup>7</sup> Spółki zależne od CP Property SCSp, CP Property 2 SCSp, CP Property 3 SCSp, CP Property 4 SCSp oraz CP Property Sp. z o. o. (komplementariusz, posiada po 1% akcji spółek i 1% udziału w zyskach).

Spółka posiada pośrednio 16% udziałów w kapitałach tych spółek, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania.

- <sup>8</sup> Spółki zależne od Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Grupa posiada pośrednio 45% udziałów w kapitale tej Spółki.
- <sup>9</sup> Spółka zależna od CP Development S. à r. l.
- <sup>10</sup> Podmiot zależny od ArtN Sp. z o. o.
- <sup>11</sup> Spółki zależne od CP Management Sp. z o. o.
- <sup>12</sup> Spółka zależna od Vera Investments – Bis Sp. z o.o. i CP Management Sp. z o. o.
- <sup>13</sup> Podmiot zależny od DT-SVPV 12 Sp. z o. o.
- <sup>14</sup> Podmiot zależny od CP S.A. i CP Management Sp. z o.o.
- <sup>15</sup> Podmiot zależny od Capital Park Kraków Sp. z o. o.
- <sup>16</sup> Podmiot zależny od IPOPEMA 141 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych
- <sup>17</sup> Podmiot zależny od Roryd Investments Sp. z o. o.
- <sup>18</sup> Spółka posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółki Patron Wilanów S.à r.l
- <sup>19</sup> Spółki zależne od Patron Wilanów S. à r. l. Spółka pośrednio posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółek: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM1 Sp. z o. o.

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

#### 1. Portfela REIA FIZ AN I tj. podmiotów zależnych od CP Retail B.V. tj.: CP Property Sp. z o. o.; SO SPV 106 Sp. z o.o. CP Property „SPV 1” Sp. z o.o.; CP Property Sp. Z o. o. „SPV 2” SK; CP Property Sp. z o. o. „SPV 3” SK; CP Property „SPV 4” Sp. z o.o.; CP Property Sp. z o. o. „SPV 5” SK; CP Property „SPV 6” Sp. z o.o., CP Property S. C. SP, CP Property 2 S. C. SP, CP Property 3 S. C. SP, CP Property 4 S. C. SP, CP Property S. à r. l.; CP Property 2 Sp. z o.o., CP Property 3 Sp. z o.o., CP Property 4 Sp. z o.o., CP Property 5 Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., CP Property 7 Sp. z o.o. oraz Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych („FIZ AN I”).

#### 2. Portfela REIA FIZ AN II tj. podmiotów zależnych od CP Retail B.V. tj.: Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o., CP Retail (“SPV1”) Sp. z o.o., and Capital Park Raclawicka Sp. z o.o and Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych II (“FIZ AN II”).

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

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

- Realizacja obowiązków zarządczych;

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

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

Biorąc pod uwagę, iż właścicielem CP Management Sp. z o.o. jest Capital Park S.A. powyższe zobowiązania skutkują zwiększoną ekspozycją Grupy Capital Park na zmienność wyników finansowych funduszy i jednocześnie zwiększają dążenie do posiadania praw wystarczających do sprawowania władzy w spółkach celowych, których udziałami dysponują fundusze.

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

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

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

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

Należności i zobowiązania oraz transakcje Grupy z wymienionymi jednostkami nie są wyłączane i są prezentowane w skonsolidowanym bilansie i rachunku wyników.

**b) Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 30 września 2017 r.:**

*Sprzedż certyfikatów REIA FIZ AN II*

W wyniku przeprowadzonych w ciągu 9 miesięcy 2017 trzech ofert sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych Real Estate Income Assets FIZAN przez CP Retail B.V., podmiot zależny od Spółki, Grupa sprzedała 103 398 certyfikatów inwestycyjnych funduszu, stanowiących 62% certyfikatów funduszu, uzyskując łączne wpływy ze sprzedaży brutto w wysokości 32,6 mln PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa sprzedała kolejne 23% certyfikatów inwestycyjnych funduszu uzyskując wpływy ze sprzedaży brutto w wysokości 12,4 mln PLN, w związku z czym na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania udział Grupy w funduszu wyniósł 15%.

*Nabycie udziałów Oberhausen Sp. z o.o.*

W dniu 27 kwietnia 2017 r. CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, jednostka zależna od Capital Park S.A. nabyła 47% udziałów w spółce Oberhausen Sp. z o.o., która jest właścicielem centrum handlowego Zaspas w Gdańsku. Tym samym, od dnia umowy Grupa Capital Park posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Oberhausen Sp. z o.o. i sprawuje pełną kontrolę nad jednostką.

Zgodnie z MSSF 3 Grupa dokonała wyceny aktywów netto nabytej jednostki. Aktywa netto nabytej jednostki ustalone na moment przejścia kontroli zostały wycenione na 9 264 tys. PLN. Łączna cena nabycia udziałów Oberhausen Sp. z o.o., które Grupa nabyła w 2015 roku (53% udziałów) oraz w 2017 roku (pozostałe 47% udziałów)

wyniosła 5 833 tys. PLN. Łączny zysk z okazynego nabycia skalkulowany dla dwóch części akwizycji wyniósł 4 507 tys. PLN.

*Zmiany własnościowe związane z IPOPEMA 141 Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym Aktywów Niepublicznych*

W dniu 5 maja 2017 r. spółka Capital Park SA podjęła uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w jednostce zależnej Capital Park Kraków sp. z o.o. w zamian za aport 100% udziałów posiadanych w jednostce zależnej Roryd Investments sp. z o.o., będącej pośrednio właścicielem gruntu położonego na Mazurach w gminie Harsz. W dniu 25 maja 2017 r. CP Kraków Sp. z o.o. nabyła 21 591 certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez Ipopema 141 FIZAN, które pokryte zostały wkładem niepieniężnym w postaci 100% udziałów w spółce Roryd Investments o wartości 21 700 tys. PLN.

*Zmiany w strukturze REIA FIZAN*

W związku z kontynuacją zaplanowanych zmian w strukturze Funduszu mających na celu uproszczenie struktury poprzez wycofanie się z inwestycji w akcje spółek SCSp i lokowanie środków w udziały spółek kapitałowych oraz obligacje, podjęto kroki prawne, które mają doprowadzić do uzyskania jednorodnej struktury pod Funduszem. W ramach kolejnego etapu Fundusz Real Estate Income Assets FIZAN w dniu 7 czerwca 2017 r. nabył po 100% udziałów w spółkach CP Property 2 (dawniej: SO SPV 131) Sp. z o.o., CP Property 3 (dawniej: SO SPV 132) Sp. z o.o., CP Property 4 (dawniej: SO SPV 133) Sp. z o.o., CP Property 5 (dawniej: SO SPV 134) Sp. z o.o., CP Property 6 (dawniej: SO SPV 135) Sp. z o.o., CP Property 7 (dawniej: SO SPV 136) Sp. z o.o. o kapitale zakładowym po 5 tys. PLN każda spółka. Następnie, w dniu 30 czerwca 2017 r., z uwagi na wymogi dotyczące dywersyfikacji, akcje poszczególnych spółek SCSp zostały przeniesione do odrębnych spółek kapitałowych.

Następnie rozpoczęto proces rejestracji w KRS przekształcenia polskich spółek komandytowych w spółki kapitałowe. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania przekształcono trzy z sześciu spółek, tj.:

- CP Property Sp. z o.o. „SPV 1” SK w CP Property „SPV 1” Sp. z o.o.,
- CP Property Sp. z o.o. „SPV 4” SK w CP Property „SPV 4” Sp. z o.o.,
- CP Property Sp. z o.o. „SPV 6” SK w CP Property „SPV 6” Sp. z o.o.

Kolejnym etapem będzie połączenie następujących spółek:

- SO SPV 106 sp. z o.o. (spółka przejmująca) oraz CP Property („SPV 1”) sp. z o.o. (spółka przejmowana),

- CP Property 2 sp. z o.o. (dawniej: SO SPV 131 sp. z o.o.; spółka przejmująca) oraz aktualnie: CP Property sp. z o.o. („SPV 2”) SK zaś na dzień połączenia: CP Property („SPV 2”) sp. z o.o. (spółka przejmowana),
  - CP Property 3 sp. z o.o. (dawniej: SO SPV 132 sp. z o.o.; spółka przejmująca) oraz aktualnie: CP Property sp. z o.o. („SPV 3”) SK zaś na dzień połączenia: CP Property („SPV 3”) sp. z o.o. (spółka przejmowana 1) i aktualnie: CP Property sp. z o.o. („SPV 5”) SK zaś na dzień połączenia: CP Property („SPV 5”) sp. z o.o. (spółka przejmowana 2),
  - CP Property 5 sp. z o.o. (dawniej: SO SPV 133 sp. z o.o.; spółka przejmująca) oraz CP Property („SPV 4”) sp. z o.o. (spółka przejmowana),
  - CP Property 6 sp. z o.o. (dawniej: SO SPV 134 sp. z o.o.; spółka przejmująca) oraz CP Property („SPV 6”) sp. z o.o. (spółka przejmowana),
- a następnie likwidacja spółek SCSp, Sarl oraz CP Property sp. z o.o.

### 5.9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Niniejszy śródroczny skrócony raport finansowy został sporządzony zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę

Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 września 2017 roku.

### 5.10. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejszy śródroczny skrócony raport finansowy został zatwierdzony do publikacji i podpisany przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 13 listopada 2017 roku.

**Warszawa, dnia 13 listopada 2017 r.**

#### PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

**Małgorzata Koc**

Główna Księgowa

#### PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

**Jan Motz**

Prezes Zarządu

**Kinga Nowakowska**

Członek Zarządu

**Marcin Juszczyk**

Członek Zarządu

## 6. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 6.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejszy śródroczny skrócony raport finansowy został sporządzony zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej, zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez

Unię Europejską i obowiązującym na dzień 30 września 2017 roku.

Zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, MSSF składają się z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR) i Interpretacji wydanych przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

### 7.2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Niniejszy śródroczny skrócony raport finansowy został sporządzony w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za

wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w rachunku zysków i strat; oraz zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji, kredytów i leasingów wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

### 7.3. ZASADY KONSOLIDACJI

#### *Jednostki zależne*

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

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

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

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

#### *Jednostki współkontrolowane*

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

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

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

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

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

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

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

#### *Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym*

Niniejszy skrócony śródroczny skonsolidowany raport finansowy za okres kończący się 30 września 2017 roku obejmuje jednostki wymienione w punkcie 5.8 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

#### *Metody konsolidacji*

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

W przypadku jednostek zależnych od REIA FIZ AN oraz REIA FIZ AN II (wymienionych w punkcie 5.8 powyżej), w których Grupa posiada odpowiednio 16% oraz 38% udziałów w kapitale zakładowym, ustalono w skonsolidowanym kapitale własnym udziały/akcje udziałowców/akcjonariuszy niesprawujących kontroli.

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

Podstawy konsolidacji danych finansowych jednostek zależnych zostały szczegółowo opisane są w punkcie 5.8 niniejszego skróconego raportu.



#### 7.4 WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

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

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

#### 7.5 ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

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

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

#### 7.6 ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU

**Założenie sprawowania kontroli nad REIA FIZ AN oraz REIA FIZ AN II pomimo posiadania pakietu mniejszościowego, tj. odpowiednio 16% oraz 38% certyfikatów inwestycyjnych**

Założenia przyjęte przy ustalaniu sprawowania kontroli nad REIA FIZ AN oraz REIA FIZ AN II zostały zawarte w nocie 5.8.

**Ujmowanie nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej**

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

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Wartość godziwa to cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny. Wartość godziwa odzwierciedla w szczególności wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów najmu oraz racjonalne i uzasadnione założenia co do rynkowej oceny przychodów z czynszów z

przyszłych umów najmu, jak również wiarygodnie oszacowane wpływy pieniężne dotyczące nieruchomości.

Dla ustalenia wartości godziwej nieruchomości niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednie dla wyceny wartości danej nieruchomości. Sposób ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych został przedstawiony w Nocie 1.

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. Wpływ zmian kursów walutowych na wartość nieruchomości został ujęty w Nocie 15.

### **Podatek odroczony od aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych**

Grupa nie rozpoznaje aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową nieruchomości, w przypadku których Grupa planuje wyjście z inwestycji poprzez sprzedaż udziałów spółek posiadających nieruchomości.

Gdyby wymienione transakcje nie doszły do skutku na warunkach założonych przez Grupę oznaczałoby to konieczność ujęcia rezerwy na podatek odroczony do wysokości 109 639 tys. PLN, co z kolei wpłynęłoby na obniżenie wartości aktywów netto Grupy na dzień 30 września 2017 o taką samą kwotę (za rok 2016 kwota ta wynosiła 59 666 tys. PLN).

## **7.7 NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU**

### ***Sprzedaż certyfikatów REIA II FIZAN***

W wyniku przeprowadzonych w I półroczu 2017 dwóch ofert sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych Real Estate Income Assets II FIZAN przez CP Retail B.V., podmiot zależny od Spółki, Grupa sprzedała 103.398 certyfikatów inwestycyjnych funduszu, stanowiących 62% certyfikatów funduszu, uzyskując łączne wpływy ze sprzedaży brutto w wysokości 32,5 mln PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa sprzedała pozostałe 23% certyfikatów inwestycyjnych funduszu uzyskując wpływy ze sprzedaży brutto w wysokości 12,4 mln PLN, w związku z czym na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania udział Grupy w funduszu wyniósł 15%. Grupa planuje pozostać właścicielem 15% certyfikatów funduszu przez co najmniej 3 lata.

### ***Nabycie pozostałych 47% udziałów spółki Oberhausen***

W dniu 27 kwietnia 2017 r. CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, jednostka zależna od Capital Park SA, nabyła pozostałe 47% udziałów w spółce Oberhausen sp. z o.o, która jest właścicielem centrum handlowego Zaspas w Gdańsku. Tym samym, od dnia nabycia Grupa Capital Park posiada 100% kapitału zakładowego Oberhausen sp. z o.o. i sprawuje pełną kontrolę nad jednostką.

### ***Nabycie nieruchomości***

W dniu 15 września 2017 r. Alferno Investments Sp. z o.o., jednostka zależna od Capital Park S.A., nabyła nieruchomość zlokalizowaną przy ulicy Belgradzkiej w Warszawie o łącznej powierzchni użytkowej 3,5 tys. m<sup>2</sup>, która składa się z 9 lokali użytkowych. Łączna cena nabycia inwestycji wyniosła 24 000 tys. PLN. Zakup został częściowo sfinansowany kredytem inwestycyjnym udzielonym przez Alior Bank.

### ***Zmiany własnościowe związane z Ipopema 141 FIZAN***

W dniu 5 maja 2017 r. spółka Capital Park SA podjęła uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w jednostce zależnej Capital Park Kraków sp. z o.o. („CP Kraków”) w zamian za aport 100% udziałów posiadanych w jednostce zależnej Roryd Investments sp. z o.o., będącej pośrednio właścicielem gruntu położonego na Mazurach w gminie Harsz. W dniu 25 maja 2017 r. CP Kraków nabyła certyfikaty wyemitowane przez Ipopema 141 FIZAN, które pokryte zostały wkładem niepieniężnym w postaci 100% udziałów w spółce Roryd Investments.

### ***Podwyższenie kapitału zakładowego***

Dnia 26 stycznia 2017 r. Krajowy Rejestr Sądowy dokonał rejestracji nowych 170 378 akcji serii D, tym samym nastąpiło podwyższenie kapitału akcyjnego Capital Park S.A. z kwoty 106 201 813 do 106 372 191 PLN.

W dniu 19 lipca 2017 r. Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował zmianę wysokości kapitału zakładowego Spółki do kwoty 106 483 550 PLN w związku z wydaniem 111 359 akcji na okaziciela serii D w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w wyniku wykonania praw z 111 359 warrantów subskrypcyjnych serii D.

### ***Pozwolenie na budowę***

W dniu 5 lipca 2017 r. Spółka RM 1 sp. z o.o., podmiot wspólnie kontrolowany przez Spółkę, otrzymała pozwolenie na budowę Parku Handlowego „Vis à Vis” o powierzchni najmu 4,2 tys. m<sup>2</sup> zlokalizowanego przy ul. Przyczółkowej róg Pałacowej w Warszawie. Projekt ten realizowany jest w ramach wspólnej inwestycji Capital Park oraz Real Management sp. z o.o. Budowa inwestycji rozpoczęła się w sierpniu 2017 r. i potrwa 11 miesięcy. Otwarcie inwestycji zaplanowane jest na trzeci kwartał 2018 r.

## 7.8 ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU PRZEZ PODMIOTY Z GRUPY KAPITAŁOWEJ

### *Umowa kredytu Bank BGŻ BNP Paribas*

W dniu 30 czerwca 2017 r. spółka. Hazel Investments sp. z o.o. zawarła z Bankiem BGŻ BNP Paribas S.A. oraz z ING Bank Śląski („Kredytodawcy”) umowę kredytu („Umowa Kredytu”), na podstawie której Kredytodawcy na warunkach określonych w Umowie Kredytu wyrazili zgodę na udzielenie Hazel kredytu w wysokości 62,5 mln EUR, wymagalnego w ciągu 5 lat od wypłaty kredytu na podstawie Umowy Kredytu, przeznaczonej na spłatę bieżącego zadłużenia spółki Hazel z tytułu dotychczasowej umowy kredytowej, opłacenie prowizji i opłat, ustanowienie wymaganej rezerwy obsługi długu oraz innych depozytów, oraz ogólne cele spółki Hazel. Oprocentowanie kredytu udzielonego na podstawie Umowy Kredytu zostało ustalone w oparciu odpowiednio o wskaźnik EURIBOR plus marża Kredytodawców. Strony zobowiązały się ponadto do zawarcia transakcji zabezpieczającej ryzyko stopy procentowej IRS. Kredyt został wypłacony 13 lipca 2017 roku.

### *Umowa kredytu Alior Bank SA*

W dniu 13 września 2017 r. Alferno Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park SA, podpisała z Alior Bank SA umowy kredytowe – kredyt inwestycyjny oraz kredyt VAT z przeznaczeniem na sfinansowanie zakupu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Belgradzkiej. Kredyt inwestycyjny został udzielony w kwocie 4.800 tys. EUR z przeznaczeniem na zapłatę ceny netto, sfinansowanie wydatków na wykończenie powierzchni dla najemców oraz obsługę kosztów odsetkowych obu kredytów w okresie karencji (do dnia 29 września 2018 r.) . Kredyt VAT w kwocie 5.520 tys. PLN został udzielony w celu pokrycia kwoty VAT od ceny zakupywanej nieruchomości a także w celu refinansowania zapłaconego przez spółkę podatku VAT związanego z zaliczką na poczet ceny sprzedaży. Kredyt inwestycyjny oprocentowany jest w oparciu o stopę EURIBOR 1M+marża, kredyt VAT oprocentowany jest w oparciu o stopę WIBOR 1M+marża.

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

W III kwartale 2017 nie zanotowano występowania takich czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

## 7.10 OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Działalność Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

## 7.11 INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU

### *Obligacje serii J*

Dnia 17 marca 2017 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 20 000 sztuk trzyletnich 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 zostało ustalone na stałym poziomie 3,75% w skali roku i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

### *Obligacje serii K*

Dnia 27 kwietnia 2017 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 156 000 sztuk trzyletnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii K o wartości nominalnej 100 EUR

każda, o łącznej wartości 15 600 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 27 kwietnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone na stałym poziomie 4,10% w skali roku 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.

### *Obligacje serii L*

Dnia 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.

#### **Przedterminowy wykup obligacji serii D**

W dniu 23 września 2017 roku Spółka dokonała całościowego przedterminowego wykupu 538.855 sztuk 3-letnich obligacji na okaziciela serii D Spółki, o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 53.885,5 tys. złotych, wyemitowanych w trybie oferty publicznej w dniu 23 grudnia 2014 r.

#### **Wykup obligacji serii C**

W dniu 23 września 2017 roku Spółka dokonała wykupu w terminie zapadalności 200.000 tysięcy sztuk 3-letnich obligacji na okaziciela serii C Spółki, o wartości 100 zł każda i łącznej wartości nominalnej 20.000 tys. zł, wyemitowanych w trybie oferty prywatnej w dniu 23 września 2014 r.

Więcej informacji o Zobowiązaniach z tytułu wyemitowanych obligacji znajduje się w Nocie 11 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

### **7.12 INFORMACJE O UDZIELONYCH W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 30 WRZEŚNIA 2017 ROKU POŻYCZKACH**

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2017 r. Grupa nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

Udzielone pożyczki prezentowane w Sprawozdaniu z sytuacji Finansowej oraz w Sprawozdaniu z Przepływów

Pieniężnych dotyczą wsparcia finansowego wspólnych przedsięwzięć (Patron Wilanów i ETC Swarzędz), zgodnie z zawartymi umowami JV.

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

W ciągu 9 miesięcy 2017 roku FIZ AN I i FIZ AN II, fundusze pośrednio kontrolowane przez Grupę, wypłaciły posiadaczom certyfikatów inwestycyjnych łącznie 4 667 tys. PLN w formie dywidendy.

### **7.14 STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI 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**

Nie wystąpiły.

### **7.17 WSKAZANIA CZYNNIKÓW, KTÓRE ZDANIEM GRUPY BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU**

Nie wystąpiły.

## DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Nota 1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Zarząd ściśle monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na

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

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 30.09.2017	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Inwestycje ukończone	56	81%	1 761 784	1 681 659	1 602 898
W tym w strukturach FIZ	47	15%	328 384	337 142	338 574
Inwestycje w budowie	3	18%	394 227	370 609	366 650
Pozostałe inwestycje	6	1%	31 044	32 046	36 295
<b>Razem</b>	<b>65</b>	<b>100%</b>	<b>2 187 055</b>	<b>2 084 314</b>	<b>2 005 843</b>

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>2 084 314</b>	<b>1 934 579</b>	<b>1 934 579</b>
<b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>	<b>145 535</b>	<b>164 393</b>	<b>85 103</b>
nabycie nieruchomości	25 560	0	0
objęcie kontroli nad Oberhausen Sp. z o.o.	62 003	0	0
aktywowanie późniejszych nakładów <sup>1</sup>	57 972	89 541	70 139
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	0	74 852	14 964
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	<b>(42 794)</b>	<b>(14 658)</b>	<b>(13 839)</b>
zbycie nieruchomości	(1 000)	(14 658)	(13 839)
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	(41 794)	0	0
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]</b>	<b>2 187 055</b>	<b>2 084 314</b>	<b>2 005 843</b>
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]</b>	<b>507 543</b>	<b>471 138</b>	<b>465 177</b>

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

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

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd jednostki dominującej przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 września 2017 r. oraz na dzień 31 grudnia 2016 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 odpowiednio dla wyceny wartości danej nieruchomości. Są to:

*Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna*

W metodzie tej stosuje się dwie techniki: dyskontowania strumieni pieniężnych oraz kapitalizacji prostej. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości o zakończonym procesie inwestycyjnym i przeznaczeniu komercyjnym. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa suma zdyskonto-

wanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w przyjętym okresie prognozy, która na potrzeby tej wyceny wynosi 10 lat, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji.

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 81% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	NOI (w tys. PLN)	Yield	Wartość księgowa (w tys. PLN)
<b>Eurocentrum Office Complex Etap I - Beta, Gamma</b>	Warszawa	ukończony	43	32 745	6,66%	483 310
<b>Eurocentrum Office Complex Etap II - Delta</b>	Warszawa	ukończony	27	20 032	6,66%	271 480
<b>Eurocentrum Alfa</b>	Warszawa	ukończony	14	9 549	8,00%	116 777
<b>Royal Wilanów</b>	Warszawa	ukończony	36	30 556	7,00%	428 996
<b>Raławicka Point</b>	Warszawa	ukończony	2	2 310	7,35%	31 443
<b>Galeria Zaspą</b>	Gdańsk	ukończony	8,7	4 855	7,50%	63 662
<b>Sobieskiego 104</b>	Warszawa	ukończony	4	2 550	7,87%	32 387
<b>Vis à Vis Radom</b>	Radom	ukończony	4	2 478	8,14%	30 458
<b>Vis à Vis Łódź</b>	Łódź	ukończony	6	3 057	8,00%	37 948
<b>Vis à Vis Toruń</b>	Toruń	ukończony	3	1 479	8,14%	18 184
<b>Olsztyn, Piłsudskiego</b>	Olsztyn	ukończony	0,3	452	7,61%	5 952
<b>Topos</b>	Kraków	ukończony	1	670	7,10%	9 441
<b>Warszawa, KEN</b>	Warszawa	ukończony	0,4	378	7,75%	4 753
<b>Warszawa, Pileckiego</b>	Warszawa	ukończony	1	819	7,61%	10 755

\* NOI – docelowy średni roczny zysk operacyjny netto

*Podejście mieszane, metoda pozostałościowa*

Najczęściej stosowana przy wycenie wartości nieruchomości w trakcie budowy, uwzględniająca jej wartość docelową (oszacowaną w podejściu dochodowym lub porównawczym), pomniejszoną o wielkość nakładów inwestycyjnych pozostających do poniesienia na dany dzień wyceny. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości z rozpoczętym lecz niezakończonym procesem inwestycyjnym tj.: obiekty o przeznaczeniu komercyjnym, biurowym oraz mieszanym komercyjno-

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

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	NOI (w tys. PLN)	Stopa kapitalizacji	Nakłady do poniesienia po 30.09.2017	Wartość księgową (w tys. PLN)
ArtN	Warszawa	w budowie	65	66 091	5,60%	734 416	299 805
Neptun House	Gdańsk	w budowie	7	5 416	7,25%	24 200	50 077

*Podejście porównawcze (metoda porównywania parami lub korygowania ceny średniej)*

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

## Nota 2. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Patron Wilanów	26 060	26 324	21 008
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Oberhausen*	0	8 624	9 474
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	8 626	9 749	4 516
<b>Razem</b>	<b>34 686</b>	<b>44 697</b>	<b>34 998</b>

\*W dniu 26 kwietnia 2017 r. Grupa nabyła 47% udziałów w spółce Oberhausen Sp. z o.o. tym samym uzyskując pełną kontrolę nad jednostką w związku z posiadaniem 100% udziałów w kapitale zakładowym tej Spółki

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

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

W dniu 27 kwietnia 2017 r. CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, jednostka zależna od Capital Park S.A. nabyła 47% udziałów w spółce Oberhausen Sp. z o.o., która jest

właścicielem centrum handlowego Zaspas w Gdańsku. Tym samym, od dnia umowy Grupa Capital Park posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Oberhausen Sp. z o.o. i sprawuje pełną kontrolę nad jednostką.

Zgodnie z MSSF 3 Grupa dokonała wyceny aktywów netto nabytej jednostki. Aktywa netto nabytej jednostki ustalone na moment przejęcia kontroli zostały wycenione na 9 264 tys. PLN. Łączna cena nabycia udziałów Oberhausen Sp. z o.o., które Grupa nabyła w 2015 roku (53% udziałów) oraz w 2017 roku (pozostałe 47% udziałów) wyniosła 5 833 tys. PLN. Łączny zysk z okazynego nabycia skalkulowany dla dwóch części akwizycji wyniósł 4 507 tys. PLN.

**Nota 3. POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE**

POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Pochodne instrumenty finansowe	2 973	4 187	0
<b>Razem</b>	<b>2 973</b>	<b>4 187</b>	<b>0</b>

W pozycji pozostałych aktywów długoterminowych Grupa prezentuje instrument finansowy (CAP) związany

z kredytem w Bank of China zawartym w 2016 r. Zabezpiecza on maksymalną stopę procentową na poziomie 0,35% dla 70% wartości kredytu.

**Nota 4. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE**

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Rzeczowe aktywa trwałe	688	802	830
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	245	249	273
Wartości niematerialne i prawne	589	666	749
Należności długoterminowe	526	526	526
<b>Razem</b>	<b>2 048</b>	<b>2 243</b>	<b>2 378</b>

Na rzeczowe aktywa trwałe będące w posiadaniu Grupy składają się przede wszystkim inwestycje w obcych środkach trwałych w siedzibie Grupy. W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała rzeczowe aktywa trwałe w grupach: budynki i budowle, maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe.

Grupa nie tworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych. Grupa zlikwidowała

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

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała wartości niematerialne i prawne w grupach: oprogramowanie komputerowe i inne. Grupa nie stworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych.

**Nota 5. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE**

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Należności publiczno-prawne	18 549	5 788	5 877
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 521	1 715	3 355
Pozostałe należności	0	137	212
Zapłacone zaliczki na poczet nieruchomości	0	5 600	6 280
<b>Razem</b>	<b>22 070</b>	<b>13 240</b>	<b>15 724</b>

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

Zapłacone zaliczki na poczet nieruchomości wynoszą zero w związku z nabyciem nieruchomości w Warszawie

przy ulicy Belgradzkiej. Wartość nieruchomości prezentowana jest obecnie jako Nieruchomości inwestycyjne.

Pozostałe rozliczenia międzyokresowe obejmują głównie podatki od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów ujemowane w wyniku finansowym na zasadzie memoriałowej.



**Nota 6. NALEŻNOŚCI HANDLOWE**

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Należności handlowe brutto	21,774	14 630	12 958
Odpisy aktualizujące	(7,602)	(4 271)	(1 607)
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>14,172</b>	<b>10 359</b>	<b>11 351</b>

Grupa nie posiada istotnych należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej.

Grupa stale monitoruje należności handlowe oraz ujmuje odpowiednie odpisy aktualizujące dotyczące należności, których ściągальność jest wątpliwa lub są one przedmiotem postępowania sądowego.

**Nota 7. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE**

OZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Udzielone pożyczki krótkoterminowe*	6 441	6 269	6 211
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0	0	7 057
<b>Razem</b>	<b>6 441</b>	<b>6 269</b>	<b>13 268</b>

\* pożyczki udzielone na nabycie nieruchomości w Krynicy

**Nota 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY**

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Bank Pekao S.A.	56 236	92 663	38 520
Bank of China	9 766	9 459	0
Raiffeisen Bank	6 833	6 574	4 333
PKO BP S.A.	200	23 900	30 679
BOŚ Bank	5 061	5 551	5 233
mBank S.A.	0	131	1 248
Getin Bank	1 663	1 897	1 383
BNP Paribas Bank	27 401	30	3 283
Alior Bank	2 932	713	739
Środki pieniężne jednostek zagranicznych oraz kasa	7 745	4 155	2 126
<b>Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:</b>	<b>117 837</b>	<b>145 073</b>	<b>87 544</b>
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	14 826	11 477	19 196
<b>Inne środki pieniężne:</b>	<b>14 826</b>	<b>11 477</b>	<b>19 196</b>
<b>Razem</b>	<b>132 663</b>	<b>156 550</b>	<b>106 740</b>

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania. Na dzień 30 września 2017 r. wynosiły one 52 938 tys. PLN (odpowiednio na dzień 31 grudnia 2016 r. 37 710

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 9. KAPITAŁY WŁASNE**

Struktura kapitału zakładowego jednostki dominującej na dzień 30 września 2017 przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w PLN)	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	2010-12-17
Seria B, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	2011-10-13
Seria C, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	2014-02-14
Seria D, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	1 739 443	1,0	1 739 443	wkład pieniężny	2017-01-26
Seria E, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	2014-02-14
Seria F, akcje zwykłe imienne, uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	2013-12-05
<b>Razem</b>	<b>106 483 550</b>		<b>106 483 550</b>		

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

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat Spółki na dzień 30 września 2017 r., w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,19%	76 869 836	70,36%
Jan Motz	2 823 283	2,65%	5 588 523	5,12%
Marcin Juszczyk	860 882	0,81%	860 882	0,79%
Pozostali	25 929 549	24,35%	25 929 549	23,73%
<b>Razem</b>	<b>106 483 550</b>	<b>100,00%</b>	<b>109 248 790</b>	<b>100,00%</b>

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat Spółki na dzień publikacji niniejszego skróconego śródrocznego skonsolidowanego raportu finansowego za III kwartał 2017 r. w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 894 836	72,21%	76 894 836	70,39%
Jan Motz	2 831 783	2,66%	5 597 023	5,12%
Marcin Juszczyk	860 882	0,81%	860 882	0,79%
Pozostali	25 896 049	24,32%	25 896 049	23,70%
<b>Razem</b>	<b>106 483 550</b>	<b>100,00%</b>	<b>109 248 790</b>	<b>100,00%</b>

W dniu 17 maja 2017 r. Marcin Juszczyk i Jan Motz, wraz z innymi uprawnionymi osobami, skorzystali ze swoich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych i nabyli, odpowiednio 46 840 i 8 840 akcji serii D, po cenie nominalnej 1 PLN za akcję.

19 lipca 2017 r. akcje serii D zostały zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy. W konsekwencji, kapitał zakładowy Spółki wzrósł z kwoty 106 372 191 PLN do kwoty

106 483 550, w drodze emisji 111 359 akcji zwykłych na okaziciela serii D, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez wykonywanie praw z 111 359 warrantów subskrypcyjnych.

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Kapitał wynikający ze zmian w strukturze Grupy	0	7 792	8 898
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego	10 401	9 274	8 983
<b>Razem</b>	<b>10 401</b>	<b>17 066</b>	<b>17 881</b>

W wyniku przeprowadzonych w ciągu 9 miesięcy 2017 trzech ofert sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych Real Estate Income Assets FIZAN przez CP Retail B.V., podmiot zależny od Spółki, Grupa sprzedała 103 398 certyfikatów inwestycyjnych funduszu, stanowiących 62% certyfikatów funduszu, uzyskując łączne wpływy ze sprzedaży brutto w wysokości 32,6 mln PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa sprzedała kolejne 23% certyfikatów inwestycyjnych funduszu uzyskując wpływy ze sprzedaży brutto w wysokości 12,4 mln PLN, w związku z czym na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania udział Grupy w funduszu wyniósł 15%.

Zmniejszenie wartości kapitałów dotyczących zmian w strukturze Grupy wynika z ujęcia kosztów związanych ze zbyciem 62% certyfikatów FIZ AN II (7 792 tys. PLN). Zgodnie z MSR 10 pkt 23 wszelkie skutki zmian w strukturze Grupy, które nie powodują utraty kontroli powinny znajdować swoje odzwierciedlenie w pozycji kapitałów własnych Grupy.

Zwiększenie wartości kapitałów dotyczących wyceny programu motywacyjnego w porównaniu do stanu na koniec 2016 r. wynika z aktualizacji wyceny tego programu na dzień 30 września 2017 r. Szczegółowy opis programu motywacyjnego oraz zasad jego wyceny znajduje się w Nocie 21 niniejszego sprawozdania finansowego.

#### Kapitał przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli

ZMIANA STANU KAPITAŁU PRZYPADAJĄCEGO NA UDZIAŁOWCÓW	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b>Na początek okresu</b>	<b>71 745</b>	<b>72 583</b>	<b>72 583</b>
Sprzedaż certyfikatów inwestycyjnych niepowodujących utraty kontroli (Zmiany w strukturze Grupy)	41 736	(1 754)	(2 231)
Dywidendy wypłacone inwestorom	(4 667)	(4 356)	(4 463)
Udział w wyniku jednostek zależnych	(2 937)	5 272	2 708
<b>Na koniec okresu</b>	<b>105 878</b>	<b>71 745</b>	<b>68 597</b>

Zwiększenie wartości kapitałów dotyczących udziałowców niesprawujących kontroli wynika z ujęcia wartości aktywów netto związanych ze zbyciem 62% certyfikatów FIZ AN II.

#### Nota 10. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Grupa wycenia zobowiązania z tytułu kredytów bankowych oraz leasingów wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR

39), co oznacza, że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją.

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Kredyty bankowe	1 128 434	1 063 652	924 304
Zobowiązania leasingowe	0	0	42 520
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)*	6 574	10 952	12 202
<b>Razem</b>	<b>1 135 008</b>	<b>1 074 604</b>	<b>979 026</b>
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	1 061 415	1 003 032	930 535
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	73 593	71 572	48 491

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

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Zobowiązania poniżej roku	73 593	71 572	48 491
Płatne od 1 roku do 3 lat	225 362	131 317	105 775
Płatne od 3 do 5 lat	806 516	269 023	497 003
Płatne powyżej 5 lat	29 537	602 692	327 757
<b>Razem</b>	<b>1 135 008</b>	<b>1 074 604</b>	<b>979 026</b>

Na dzień 30 września 2017 roku zobowiązania wymagalne w ciągu roku zawierają:

- krótkoterminową część kredytów długoterminowych w kwocie 71 795 tys. PLN,

- krótkoterminową część wycen instrumentów finansowych na dzień bilansowy w kwocie 1 798 tys. PLN.

### NAJISTOTNIEJSZE KREDYTY BANKOWE

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

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

#### Umowa kredytu Getin Noble Bank

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

oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada dnia 20 grudnia 2018 r. Na dzień 30 września 2017 r. saldo zadłużenia kredytu wyniosło 7 500 tys. EUR.

#### Umowa kredytu Bank of China

W dniu 22 września 2016 r. Dakota Investments Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bank of China (Luxembourg) SA Oddział w Polsce w kwocie 124 430 tys. EUR w celu refinansowania kredytów udzielonych spółce przez Bank Polska Kasa Opieki SA związanych z zakupem nieruchomości (projekt Alfa) oraz finansowanie budowy Eurocentrum (projekty Beta Gamma i Delta). Refinansowanie kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa Opieki SA nastąpiło w dniu 3 października 2016 r.

Kredyt udzielony przez Bank of China jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża banku. Termin spłaty kredytu przypada na 22 września 2022 r. Na dzień 30 września 2017 r. saldo zadłużenia wyniosło 121 940,9 tys. EUR.

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

#### Umowa kredytu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA

W dniu 29 czerwca 2012 r. Hazel Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z PKO BP S.A. umowę kredytową, na mocy której kredytobiorca pozyskał kredyt inwestycyjny w wysokości 61 131 tys. EUR oraz 20 000 tys. PLN w celu finansowania inwestycji budowlanej Royal Wilanów oraz wszelkich związanych z tym dodatkowych wydatków. W dniu 31 marca 2016 r. kredyt w kwocie 57 131

tys. EUR został przekształcony w kredyt inwestycyjny, rozpoczęła się obsługa raty kapitałowo – odsetkowej.

W dniu 13 lipca 2017 r. kredyt PKO BP SA został zrefinansowany kredytem konsorcjalnym udzielonym przez banki BGŻ BNP Paribas SA oraz ING Bank Śląski SA. Szczegóły nowego kredytu zostały opisane poniżej.

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

W dniu 30 czerwca 2017 r. Hazel Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park SA, podpisała umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 62 500 tys. EUR z konsorcjum banków

BGŻ BNP Paribas SA i ING Bank Śląski (zaangażowanie każdego z banków wynosi po 50% udzielonej kwoty kredytu). Kredyt

został zawarty w celu zrefinansowania kredytu inwestycyjnego udzielonego przez PKO BP SA. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej równej EURIBOR 3M + marża. Termin spłaty kredytu przypada na 30 czerwca 2022 r. Kredyt został uruchomiony w dniu 13 lipca 2017 r.

#### Umowa kredytowa z Hypo Noe Gruppe Bank AG

W dniu 30 kwietnia 2015 r. jednostki zależne od Spółki, tj. CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k., zawarły z HYPO NOE Gruppe Bank AG z siedzibą w Austrii umowę kredytową, na podstawie której Bank udzielił kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 26 150 tys. EUR w celu refinansowania zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego zawartych przez wymienione jednostki z Raiffeisen-Leasing Polska S.A.

#### Umowa kredytowa z Hypo Noe Gruppe Bank AG

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

#### Umowa kredytowa z Bankiem Ochrony Środowiska

W dniu 16 marca 2015 r. spółka Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. podpisała z bankiem Bank Ochrony Środowiska S.A. umowę kredytu nieodnawialnego (budowlanego) na kwotę 49 650 tys. PLN oraz umowę kredytu odnawialnego (na VAT) na kwotę 1 430 tys. PLN z przeznaczeniem na realizację inwestycji Neptun House w Gdańsku. Zgodnie z umową, kredyt nieodnawialny ma zostać spłacony do 30 listopada 2031 r. natomiast kredyt odnawialny do 31 marca 2017 r. Oprocentowanie kredytów zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M + marża Banku.

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

#### Umowa kredytu Alior Bank SA

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

stępnione kredyty w łącznej wysokości 32 366 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie budowy centrum handlowego w Łodzi oraz spłatę wcześniej zaciągniętego kredytu.

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

Na dzień 30 września 2017 r. saldo zadłużenia wyniosło 61.992,2 tys. EUR.

Oprocentowanie kredytu udzielonego przez HYPO NOE Gruppe Bank AG zostało ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 3M plus marża Banku. Okres trwania umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat. Na dzień 30 września 2017 r. saldo zadłużenia wyniosło 24 449 tys. EUR.

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

Investments Sp. z o.o.). Oprocentowanie kredytu udzielonego przez HYPO NOE Gruppe Bank AG zostało ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 6M plus marża Banku. Okres trwania umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat. Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,5%, który zabezpiecza 100% salda kredytu.

Na dzień 30 września 2017 r. saldo zadłużenia wyniosło 20 554 tys. EUR.

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

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

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

W dniu 31 marca 2015 r. kredyt został skonwertowany na kredyt inwestycyjny w kwocie 6 961 tys. EUR. Oprocentowanie kredytu wynosi EURIBOR 1M + marża.

#### Umowa kredytu Alior Bank SA

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

#### Umowa kredytu Alior Bank SA

W dniu 13 września 2017 r. Alferno Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park SA, podpisała z Alior Bank SA umowy kredytowe – kredyt inwestycyjny oraz kredyt VAT z przeznaczeniem na sfinansowanie zakupu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Belgradzkiej. Kredyt inwestycyjny został udzielony w kwocie 4.800 tys. EUR z przeznaczeniem na zapłatę ceny netto, sfinansowanie wydatków na wykończenie powierzchni dla najemców oraz obsługę kosztów odsetkowych obu kredytów w okresie karencji (do dnia 29 września 2018 r.). Kredyt VAT w kwocie 5.520 tys. PLN został udzielony w celu pokrycia kwoty VAT od ceny zakupuwanej nieruchomości a także w celu refinansowania zapłaconego

Na dzień 30 września 2017 r. saldo zadłużenia kredytu wyniosło 6 375,4 tys. EUR.

kredyt inwestycyjny a bieżąca obsługa raty kapitałowo-odsetkowej rozpoczęła się 30 września 2016 r. Na dzień 30 września 2017 r. spółka posiada jedynie kredyt inwestycyjny, którego saldo wynosiło 9.336,1 tys. EUR. Oprocentowanie kredytu wynosi EURIBOR 3M+marża. Spółka zawarła także umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,03% , który zabezpiecza 75% salda kredytu. Termin zapadalności kredytu przypada na 7 lipca 2021 r.

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

Na dzień 30 września 2017 r. saldo kredytu inwestycyjnego wyniosło 4.055,1 tys. EUR, dostępne środki w kwocie 744,9 tys. PLN mogą zostać wykorzystane do dnia 28 września 2018 r. Saldo kredytu VAT na 30 września 2017 wyniosło 5.520 tys. PLN. Termin zapadalności kredytu inwestycyjnego przypada na 31 sierpnia 2022 r., kredytu VAT 30 listopada 2018 r.

Nazwa banku	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016	Kwota kredytu wg umowy*	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Bank of China	519 502	542 444	0	124 430	EUR	3M EURIBOR + margin	2022
BGŻ NBP Paribas	264 675	0	0	65 500	EUR	3M EURIBOR + margin	2022
Getin Noble Bank S.A.	32 122	32 259	42 771	10 000	EUR	3M EURIBOR + margin	2018
Alior Bank S.A.	27 388	28 909	28 408	6 972	EUR	3M EURIBOR + margin	2025
Hypo Noe Gruppe Bank AG (FIZ 1)	104 807	110 006	107 680	26 150	EUR	3M EURIBOR + margin	2020
Hypo Noe Gruppe Bank AG (FIZ 2)	88 484	91 305	0	20 838	EUR	6M EURIBOR + margin	2021
Bank Ochrony Środowiska	28 976	8 612	5 259	52 650	PLN	3M WIBOR + margin	2033
Alior Bank S.A. **	39 957	0	0	9 656	EUR	3M EURIBOR + margin	2021
Alior Bank S.A.	22 523	0	0	5 227	EUR	1M EURIBOR + margin	2022
PKO BP S.A.	0	250 117	244 131	57 131	EUR	1M EURIBOR + margin	repaid
PKO BP S.A.	0	0	5 348	1 240	EUR	3M EURIBOR + margin	repaid
Pekao S.A.	0	0	369 911	445 992	PLN	3M EURIBOR + margin	repaid
Pekao S.A.	0	0	99 616	31 146	EUR	1M EURIBOR + margin	repaid
Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	0	0	21 180	6 000	EUR	1M EURIBOR + margin	repaid
<b>Razem</b>	<b>1 128 434</b>	<b>1 063 652</b>	<b>924 304</b>				

\* kwoty w walucie z umowy

\*\* Kredyt zaciągnięty przez Oberhausen Sp. z o.o., która wcześniej nie była konsolidowana metodą pełną, ale wyceniana metodą praw własności

## Nota 11. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Spółka wycenia obligacje wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR 39), co oznacza, że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją z uwzględnieniem efektywnej stopy

procentowej. Na żadnej z wyemitowanych serii obligacji nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

### Obligacje serii E notowane na rynku Catalyst

W dniu 18 marca 2015 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 111 145 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 11 115 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 18 marca 2018 r. Oprocentowanie

obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,3 % i jest wypłacane w cyklach 3-miesięcznych. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania bieżącej działalności inwestycyjnej.

### Obligacje serii F notowane na rynku Catalyst

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

wykupu przypadającym 3 czerwca 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,3 % i jest wypłacane w cyklach 3-miesięcznych. Obligacje

zostały wyemitowane w celu finansowania bieżącej działalności inwestycyjnej.

#### *Obligacje serii G notowane na rynku Catalyst*

W dniu 14 sierpnia 2015 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 18 840 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 1 884 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 14 sierpnia 2018 r. Oprocentowanie

obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,3 % i jest wypłacane w cyklach 3-miesięcznych. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania bieżącej działalności inwestycyjnej.

#### *Obligacje serii H notowane na rynku Catalyst*

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

kupu przypadającym 15 kwietnia 2019 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,8 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było pozyskanie finansowania projektu Neptun House w Gdańsku oraz Centrum handlowego ETC w Swarzędzu.

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

było pozyskanie finansowania na bieżącą działalność inwestycyjną Grupy.

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

#### *Obligacje serii J*

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

przypadającym 17 marca 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 3,75 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

#### *Obligacje serii K notowane na rynku Catalyst*

Dnia 27 kwietnia 2017 r. Spółka 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.

#### *Obligacje serii L notowane na rynku Catalyst*

Dnia 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.



Obligacje notowane na rynku Catalyst	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii B	0	34 875	33 293	0	PLN	6M WIBOR + 5,5%	splacone
Obligacje serii C	0	20 171	19 752	0	PLN	6M WIBOR + 5,3%	splacone
Obligacje serii D	0	52 138	54 433	0	PLN	3M WIBOR + 4,3%	splacone
Obligacje serii E	11 084	11 013	10 985	11 115	PLN	3M WIBOR + 4,3%	marzec 2018
Obligacje serii F	32 915	32 454	32 380	33 116	PLN	3M WIBOR + 4,3%	czerwiec 2018
Obligacje serii G	1 877	1 861	1 856	1 884	PLN	3M WIBOR + 4,3%	sierpień 2018
Obligacje serii H,I	14 947	14 924	14 760	15 000	PLN	3M WIBOR + 4,8%	kwiecień 2019
Obligacje serii J	8 431	0	0	2 000	EUR	Stałe 3,75%	marzec 2020
Obligacje serii K	64 328	0	0	15 670	EUR	Stałe 4,1%	Kwiecień 2020
Obligacje serii L	24 253	0	0	5 705	EUR	Stałe 4,1%	Kwiecień 2020
Odsetki naliczone	1 705	977	1 236	0		---	2017
<b>Razem</b>	<b>159 540</b>	<b>168 413</b>	<b>168 695</b>				
Obligacje długoterminowe	110 341	55 374	112 459				
Obligacje krótkoterminowe	49 199	113 039	56 236				

#### Nota 12. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Kaucje od najemców	10 251	9 161	9 945
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	2 065	2 860	2 161
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	3 150	2 460	740
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	300	0	190
Pozostałe zobowiązania	867	574	188
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	2 779	1 546	3 968
<b>Razem</b>	<b>19 412</b>	<b>16 601</b>	<b>17 004</b>
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	49	47	5 969
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	19 363	16 554	11 035

#### Nota 13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Wobec jednostek pozostałych	8 467	11 445	4 386
<b>Razem</b>	<b>8 467</b>	<b>11 445</b>	<b>4 386</b>

#### Nota 14. PRZYCHODY Z WYNAJMU

Przychody z najmu obejmują przychody uzyskiwane z wynajmu oraz opłaty eksploatacyjne i bezpośrednie refaktury kosztów eksploatacyjnych.

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

PRZYCHODY Z WYNAJMU	2017 udział	9 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	9 miesięcy 2016
Inwestycje ukończone	99%	92 159	106 573	81 860
W tym w strukturach FIZ	23%	21 799	29 692	22 345
Inwestycje w budowie	0%	210	126	90
Pozostałe inwestycje	1%	919	1 033	775
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>93 288</b>	<b>107 732</b>	<b>82 724</b>

Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu,

co oznacza, że zmiany stawek czynszu w okresie najmu (wakacje czynszowe) są ujmowane memoriałowo.

#### Nota 15. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

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

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

AKTUALIZACJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Udział 2017	9 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	9 miesięcy 2016
Inwestycje ukończone	77%	(32 232)	77 248	11 250
W tym w strukturach FIZ	22%	(9 170)	3 049	4 367
Inwestycje w budowie	23%	(9 540)	660	3 704
Pozostałe inwestycje	0%	(21)	(3 057)	9
	<b>100%</b>	<b>(41 793)</b>	<b>74 852</b>	<b>14 964</b>
Korekta aktualizacji nieruchomości inwestycyjnych z tytułu memoriałowej prezentacji przychodów z umów najmu		(2 708)	(5 963)	(8 174)
Aktualizacja wartości nieruchomości mieszkaniowych		0	0	(150)
<b>Razem</b>		<b>(44 501)</b>	<b>68 889</b>	<b>6 640</b>

Strata z aktualizacji wartości nieruchomości wynika głównie ze spadku kursu EUR w porównaniu do kursu na dzień 31 grudnia 2016 r. Wartość tak ustalonej straty za 9 miesięcy 2017 wyniosła 50 803 tys. PLN.

Korekta aktualizacji nieruchomości z tytułu memoriałowej prezentacji przychodów z umów najmu wynika z prezentacji tych przychodów z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu.

#### Nota 16. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	9 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	9 miesięcy 2016
Odsetki od lokat i depozytów	599	913	221
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 671	1 741	1 136
<b>Razem</b>	<b>2 270</b>	<b>2 654</b>	<b>1 357</b>

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	9 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	9 miesięcy 2016
Odsetki od kredytów i leasingu finansowego	(18 534)	(40 663)	(26 668)
Odsetki od obligacji	(9 567)	(10 805)	(8 093)
Pozostałe odsetki	(2 023)	(248)	(588)
<b>Razem</b>	<b>(30 124)</b>	<b>(51 716)</b>	<b>(35 349)</b>

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	9 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	9 miesięcy 2016
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	16 270	(31 226)	(6 124)
Koszty emisji	(1 427)	(1 385)	0
Wycena instrumentów pochodnych	3 330	(1 750)	(6 777)
Pozostałe	(7 209)	(7 684)	(4 686)
<b>Razem</b>	<b>10 964</b>	<b>(42 045)</b>	<b>(17 588)</b>

Niższe koszty odsetek od kredytów wiążą się z przeprowadzonym refinansowaniem zadłużenia.

Grupa wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu, zgodnie z MSR 39. Wynik tej wyceny odnoszony jest na wynik finansowy jako korekta kosztów odsetek od kredytów i obligacji. Korekta wartości kosztów odsetek z tego tytułu za 9 miesięcy 2017 spowodowała spadek kwoty odsetek o 2 011 tys. PLN.

Nadwyżka dodatnich różnic kursowych wynika z wyceny zobowiązań walutowych, głównie kredytów i obligacji.

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

#### Nota 17. UDZIELONE PORĘCZENIA

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

Ponadto Capital Park SA zobowiązała się wobec Banku Ochrony Środowiska tj. banku finansującego budowę inwestycji Neptun House w Gdańsku do wsparcia projektu w przypadku wystąpienia braku środków w spółce celowej realizującej inwestycję (Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.) pozwalających na obsługę raty kapitałowo odsetkowej w terminie jej wymagalności. Umowa wsparcia obowiązuje do czasu przedłożenia zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2019 r. oraz spełnienia łącznie następujących warunków:

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

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

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

#### Nota 18. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

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

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

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

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach, których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. Łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień 30 września 2017 roku wyniosła 233 711 tys. PLN oraz 705 351 tys. EUR.

**Nota 19. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ**

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

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

WYLICZENIE STRATY (ZYSKU) NA JEDNĄ AKCJĘ - ZAŁOŻENIA	9 miesięcy 2017	12 miesięcy 2016	9 miesięcy 2016
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	(1 920)	29 939	(1 526)
Zysk/strata na działalności zaniechanej			
<b>Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>(1 920)</b>	<b>29 939</b>	<b>(1 526)</b>
Efekt rozwodnienia			
<b>Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>(1 920)</b>	<b>29 939</b>	<b>(1 526)</b>
LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b>Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.</b>	<b>106 387</b>	<b>105 629</b>	<b>105 416</b>
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	827	745	748
opcje na akcje	1 012	886	886
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.</b>	<b>107 214</b>	<b>105 629</b>	<b>105 417</b>
<b>Strata (zysk) netto na jedną akcję (w PLN)</b>			
Podstawowy za okres obrotowy	(0,02)	0,28	(0,01)
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,02)	0,28	(0,01)

Cała strata/zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

**Nota 20. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM**

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do aktywów razem.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	1 294 548	1 243 017	1 147 721
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(132 663)	(156 550)	(106 740)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>1 161 885</b>	<b>1 086 467</b>	<b>1 040 981</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>2 429 245</b>	<b>2 337 450</b>	<b>2 211 189</b>
Zadłużenie netto do aktywów razem	<b>48%</b>	<b>46%</b>	<b>47%</b>

**Nota 21. PROGRAM MOTYWACYJNY**

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

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

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego:

- W ramach Programu Motywacyjnego Spółka może wyemitować nie więcej niż 7 218 738 imiennych warrantów subskrypcyjnych uprawniających łącznie do objęcia 7 218 738 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki po cenie emisyjnej wynoszącej 1,00 PLN.
- Warranty subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne.
- Ilość warrantów przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału zależy od następujących kryteriów ekonomicznych: wzrost wartości aktywów netto oraz wzrost ceny akcji, co zapewnia zrównanie interesów kadry zarządzającej oraz akcjonariuszy Capital Park S.A.
- Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osobom Uprawnionym zostały przydzielone warrant w ramach serii A-H.
- Warranty subskrypcyjne serii A-G zostały objęte wyłączenie przez Pierwotne Osoby Uprawnione, warrant serii H zostały objęte przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione, natomiast warrant subskrypcyjne kolejnych serii I-M mogą być obejmowane przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione.
- Daty przydziału warrantów serii A-H zaprezentowane zostały w tabeli poniżej, natomiast daty przydziału kolejnych serii I-M przypadają nie później niż dwa miesiące po opublikowaniu rocznego lub półrocznego sprawozdania finansowego, które będą podlegały badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta.
- Daty wykonania praw z warrantów serii A-D zaprezentowane zostały w tabeli poniżej. Wykonanie praw z warrantów serii E-G wygaśnie dnia 31 grudnia 2019 r. natomiast warrantów serii H-M wygaśnie 30 czerwca 2021 r.
- Pan Jerzy Kowalski oraz Pan Michał Koślacz, pomimo nie pełnienia już funkcji Członków Zarządu, posiadają prawa do objęcia w przyszłości akcji serii D w wykonaniu praw z warrantów odpowiednio serii E oraz serii E-G.
- Warranty serii F oraz Warranty serii G zostały wyemitowane w dniach odpowiednio 17 maja 2017 r. oraz 15 maja 2017 r. na rzecz Pani Kingi Nowakowskiej, zgodnie z uchwałą NWZA z dnia 21 marca 2017 r., z datą wydania przypadającą dla Warrantów serii F w dniu 31 maja 2016 r. dla Warrantów serii G w dniu 29 września 2016 r.
- Na dzień 19 września 2017 roku zwołane zostało NWZA Spółki, na którym zaplanowano podjęcie uchwały o zmianach w Regulaminie Programu Motywacyjnego dotyczących ograniczenia liczby Wtórnych Osób Uprawnionych, maksymalnie do 149 osób.

**WARRANTY PRZYDZIELONE I ZREALIZOWANE**

Seria	Data przydziału warrantów	Data wykonania prawa z warrantów	Jan Motz	Jerzy Kowalski	Marcin Juszczyk	Michał Koślacz	Kinga Nowakowska	Wtórne Osoby Uprawnione
A	03.01.2014	14.01.2015	-	-	302 012	302 012	-	-
B	31.05.2014	01.06.2016	-	-	426 841	426 841	-	-
C	29.09.2014	30.09.2016	-	-	85 189	85 189	-	-
D	24.04.2015	24.04.2017	8 840	8 839	46 840	46 840	-	-
E	25.12.2015	-	45 089	45 090	10 590	10 590	-	-
F	31.05.2016	-	45 089	-	10 590	10 590	45 089	-
G	29.09.2016	-	127 874	-	30 034	30 034	127 874	-
H	17.05.2017	-	141 918	-	94 612	-	94 612	141 918

Szczegółowe informacje na temat akcji Spółki posiadanych przez Członków Zarządu w znajdujących się w nocie 11 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 30 września 2017 r. założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 2 846 128 warrantów.

Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 14 091 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień 31 grudnia 2016 wyniosło 9 240 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono różnicę pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień 30 września 2017 r. a 31 grudnia 2016 r. co przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
Koszty z tytułu wyceny programu	1 126	1 917	1 626
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	805	1 105	612
<b>Razem</b>	<b>1 931</b>	<b>3 022</b>	<b>2 238</b>

## Nota 22. ROZLICZENIA PODATKOWE

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

organami państwowymi i przedsiębiorstwami, powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów.

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

## Nota 23. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

### *Sprzedaż certyfikatów inwestycyjnych REIA II FIZ AN*

W dniu 27 października 2017 roku CP Retail B.V. jednostka zależna od Capital Park S.A., sprzedała 39 410 certyfikatów inwestycyjnych REIA II FIZ AN, co stanowi 23,5% wszystkich certyfikatów inwestycyjnych funduszu.

Łączne wpływy ze sprzedaży wyniosły 12,4 miliona PLN. Tym samym, na dzień publikacji niniejszego raportu Grupa posiada łącznie 15% wszystkich certyfikatów inwestycyjnych funduszu.

SKRÓCONE KWARTALNE  
JEDNOSTKOWE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
SPÓŁKI CAPITAL PARK S.A.  
ZA III KWARTAŁ 2017

## 8. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2016
<b>Aktywa trwałe</b>			
Inwestycje w jednostkach zależnych	615 346	618 308	624 089
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	26 060	26 324	21 008
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym	333 664	276 726	581 062
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25 992	27 606	31 936
Pozostałe aktywa finansowe	6 756	12 667	6 102
Pozostałe aktywa trwałe	3	12	13
	<b>1 007 821</b>	<b>961 643</b>	<b>1 264 210</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym	193 782	212 088	0
Należności handlowe i pozostałe należności	8 764	8 661	7 533
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	59	23	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	40 510	86 168	10 940
	<b>243 115</b>	<b>306 940</b>	<b>18 473</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 250 936</b>	<b>1 268 583</b>	<b>1 282 683</b>
<b>PASYWA</b>	<b>30.09.2017</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>30.09.2016</b>
<b>Kapitały własne</b>			
Kapitał zakładowy	106 484	106 202	106 202
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	858 320	858 320	858 320
Kapitał zapasowy pozostały	5 795	14 740	24 543
Kapitał oczekujący na rejestrację	0	170	0
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	10 401	9 274	8 983
Niepodzielony wynik finansowy	(3 461)	(20 815)	(30 619)
Wynik finansowy bieżącego okresu	(9 641)	8 410	8 528
	<b>967 898</b>	<b>976 301</b>	<b>975 957</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	8 753	8 317	65 300
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	110 341	55 374	112 459
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11 549	21 904	32 368
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22 052	22 518	21 441
	<b>152 695</b>	<b>108 113</b>	<b>231 568</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	57 561	57 703	0
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	50 579	113 039	56 236
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	20 573	11 643	16 100
Zobowiązania handlowe	336	461	126
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	1 294	1 323	2 696
	<b>130 343</b>	<b>184 169</b>	<b>75 158</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 250 936</b>	<b>1 268 583</b>	<b>1 282 683</b>



## 9. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	9 miesięcy 2017	9 miesięcy 2016
Przychody ze sprzedaży	146	134
Przychody z tytułu odsetek	16 193	28 527
Koszty z tytułu odsetek	(12 781)	(12 735)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych	(2 457)	0
Koszty osobowe	(552)	(473)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(1 956)	(1 231)
Pozostałe przychody finansowe	2 138	1 851
Pozostałe koszty finansowe	(3 594)	(2 227)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	(1 931)	(2 238)
Udział w stracie/zysku jednostek współkontrolowanych	(1 117)	(988)
Strata na sprzedaży jednostek zależnych	(2 581)	(640)
<b>Strata (zysk) przed opodatkowaniem</b>	<b>(8 492)</b>	<b>9 980</b>
Podatek dochodowy	(1 149)	(1 454)
<b>Strata (zysk) netto</b>	<b>(9 641)</b>	<b>8 528</b>
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>(9 641)</b>	<b>8 528</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	(0,09)	0,08
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,09)	0,08

## 10. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Kapitał z wycofania programu motywacyjnego	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2017</b>	<b>106 202</b>	<b>858 320</b>	<b>14 739</b>	<b>170</b>	<b>9 274</b>	<b>(20 815)</b>	<b>8 410</b>	<b>976 301</b>
Emisja akcji	282	0	0	(170)	0	0	0	111
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0		1 126	0		1 126
Podział zysku netto	0	0	(8 943)	0	0	17 354	(8 410)	0
Wynik okresu	0	0	0	0	0	0	(9 641)	(9 641)
<b>Kapitał własny na dzień 30.09.2017</b>	<b>106 484</b>	<b>858 320</b>	<b>5 796</b>	<b>0</b>	<b>10 401</b>	<b>(3 461)</b>	<b>(9 641)</b>	<b>967 898</b>
<b>Kapitał własny na dzień 01.01.2016</b>	<b>105 348</b>	<b>858 320</b>	<b>24 543</b>	<b>0</b>	<b>7 357</b>	<b>(20 815)</b>	<b>(9 804)</b>	<b>964 949</b>
Emisja akcji	854	0	0	170	0	0	0	1 024
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	0	1 917	0	0	1 917
Podział zysku netto	0	0	(9 804)	0	0	0	9 804	0
Wynik okresu	0	0	0	0	0	0	8 410	8 410
<b>Kapitał własny na dzień 31.12.2016</b>	<b>106 202</b>	<b>858 320</b>	<b>14 739</b>	<b>170</b>	<b>9 274</b>	<b>(20 815)</b>	<b>8 410</b>	<b>976 301</b>

## 11. JEDNOSTKOWE SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	9 miesięcy 2017	9 miesięcy 2016
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
<b>Zysk / Strata przed opodatkowaniem</b>	<b>(8 492)</b>	<b>9 980</b>
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 261	568
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(8 315)	(7 686)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	1 621	(313)
Zmiana stanu należności	(103)	(1 587)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(864)	960
Wycena programu akcji pracowników	1 891	1 626
Zmiana stanu pozostałych aktywów	5 876	(52)
Zmiana stanu rezerw	0	297
Amortyzacja	9	4
Odpisy aktualizujące	2 457	0
<b>Korekty razem</b>	<b>3 833</b>	<b>(6 183)</b>
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(4 659)</b>	<b>3 797</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
Splata pożyczek wewnątrzgrupowych	28 083	11 027
Odsetki otrzymane	3 542	884
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(53 569)	(32 591)
Nabywanie niefinansowych składników aktywów trwałych	0	(13)
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(21 944)</b>	<b>(20 693)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
Wpływy z tytułu zbycia udziałów	0	10 530
Wpływy z tytułu kredytów	0	0
Emisja dłużnych papierów wartościowych	98 963	14 980
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(108 886)	0
Odsetki zapłacone	(9 132)	(8 705)
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(19 055)</b>	<b>16 805</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(45 658)</b>	<b>(91)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>(45 658)</b>	<b>(91)</b>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>86 168</b>	<b>11 031</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>40 510</b>	<b>10 940</b>

Warszawa dnia 13 listopada 2017 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

**Małgorzata Koc**

Główna Księgowa

---

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

**Jan Motz**

Prezes Zarządu

---

**Kinga Nowakowska**

Członek Zarządu

---

**Marcin Juszczyk**

Członek Zarządu

---

