Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
+48 22 318 88 88
biuro@capitalpark.pl

www.capitalpark.pl
www.inwestor.capitalpark.pl

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT FINANSOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 6 MIESIĘCY 2020 ROKU

2020

GRUPA CAPITAL PARK

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*

	30.06.2020		31.12.2019	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	1 000 148	223 947	890 770	209 175
Nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej	*949 615*	*212 632*	*851 894*	*200 046*
MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	*50 533*	*11 315*	*38 876*	*9 129*
Aktywa dostępne do sprzedaży	563 681	126 216	543 350	127 592
Aktywa dostępne do sprzedaży w wartości godziwej	*533 876*	*119 542*	*519 431*	*121 975*
MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	*10 657*	*2 386*	*10 657*	*2 502*
Środki pieniężne w ramach aktywów dostępnych do sprzedaży	19 148	4 288	*13 262*	*3 115*
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	163 768	36 670	590 988	138 778
Aktywa razem	1 837 455	411 432	2 141 977	502 989
Zobowiązania oprocentowane, w tym instrumenty finansowe	611 836	136 999	706 202	165 833
Zobowiązania razem	854 138	191 253	901 171	211 617
Aktywa netto (NAV)	983 318	220 179	1 240 806	291 371
Liczba akcji	108 333 998		108 333 998	
NAVPS	9,08	2,03	11,45	2,69
Zobowiązania netto do aktywów razem	24,15%		4,87%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,44		0,08	

	6 miesięcy 2020		6 miesięcy 2019	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	28 720	6 467	64 060	14 939
Zysk operacyjny netto	20 524	4 621	47 448	11 065
Marża	71%		74%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(8 297)	(1 868)	(14 822)	(3 456)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	13 029	2 934	42 634	9 943
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	8 553	1 926	72 998	17 024
Zysk/strata z działalności operacyjnej	21 582	4 859	115 632	26 966
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	(30 016)	(6 758)	80 546	18 784
EPS (rozwodniony)	(0,28)	(0,06)	0,74	0,17
Przepływy z działalności operacyjnej	6 818	1 535	48 468	11 303
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(100 061)	(22 530)	(44 538)	(10 387)
Przepływy z działalności finansowej	(352 940)	(79 469)	1 235	288

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

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK **ZA 6 MIESIĘCY 2020 ROKU**

SPIS TREŚCI

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE* 2
1. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 5
2. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 6
3. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM 7
4. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 8
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU 9
6. INFORMACJE OGÓLNE 10
7. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRODROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 13
8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 17

NOTA 1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE 17
NOTA 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE 18
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE 23
NOTA 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY 24
NOTA 5. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE 24
NOTA 6. NALEŻNOŚCI HANDLOWE 24
NOTA 7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY 24
NOTA 8. KAPITAŁY WŁASNE 25
NOTA 9. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE 25
NOTA 10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI 26
NOTA 11. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY 27
NOTA 12. PRZYCHODY OPERACYJNE 27
NOTA 13. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH 27
NOTA 14. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE 28
NOTA 15. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROCZONY 29
NOTA 16. UDZIELONE PORĘCZENIA 29
NOTA 17. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY 29
NOTA 18. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE 29
NOTA 19. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO 30
NOTA 20. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ 30
NOTA 21. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM 30
NOTA 22. ROZLICZENIA PODATKOWE 31
NOTA 23. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZNYMI 31
NOTA 24. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16 33
NOTA 25. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY 33
NOTA 26. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM 33

1. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2020 /Dane niebadane/	31.12.2019 /Dane badane/
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	2	1 000 148	890 770
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	41 704	51 107
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	4	20 735	28 138
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		-	5 000
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		-	5 835
Pozostałe aktywa trwałe		3 537	2 331
		1 066 124	**983 181**
Aktywa obrotowe			
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	5	22 424	10 296
Należności handlowe	6	10 037	6 589
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy		2	1 300
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		11 419	6 273
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	163 768	590 988
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	25	563 681	543 350
		771 331	**1 158 796**
AKTYWA RAZEM		**1 837 455**	**2 141 977**

PASYWA	Nota	30.06.2020 /Dane niebadane/	31.12.2019 /Dane badane/
Kapitały własne			
Kapitał zakładowy	8	108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		852 525	778 139
Pozostałe kapitały rezerwowe	8	73 420	73 420
Różnice kursowe z przeliczenia		5 036	5 007
Niepodzielony wynik finansowy		(25 981)	12 968
Wynik finansowy bieżącego okresu		(30 016)	262 938
		983 318	**1 240 806**
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9	291 562	228 929
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	9	17 879	9 546
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	10	-	29 361
Zobowiązania z tytułu leasingów	9, 24	48 545	37 351
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	11	8 003	6 802
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15	87 937	90 540
		453 926	**402 529**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9	41 302	27 717
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	9	6 000	2 018
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	10	30 925	163 427
Zobowiązania z tytułu leasingów	9, 24	1 988	1 525
Zobowiązania handlowe		5 779	3 575
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	11	21 045	17 377
Zobowiązania Grupy klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	25	293 172	283 003
		400 211	**498 642**
PASYWA RAZEM		**1 837 455**	**2 141 977**

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

	Nota	6 m-cy 2020 /Dane niebadane/	3 m-ce zakończone 30.06.2020 /Dane niebadane/	6m-cy 2019 /Dane niebadane/	3 m-ce zakończone 30.06.2019 /Dane niebadane/
Przychody z wynajmu	12	23 638	11 723	50 678	25 290
Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości	12	5 082	2 611	13 382	6 428
Przychody operacyjne		**28 720**	**14 334**	**64 060**	**31 718**
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(8 196)	(3 796)	(16 612)	(8 039)
Zysk operacyjny netto (NOI)		**20 524**	**10 538**	**47 448**	**23 679**
Pozostałe przychody, w tym z tytułu usług zarządzania		2 007	634	1 817	1 074
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(1 706)	(690)	(2 581)	(1 494)
Koszty ogólnego zarządu		(6 592)	(3 409)	(12 241)	(6 716)
Koszty remontów i napraw nieruchomości		(2)	-	(34)	(5)
Koszty wyceny programu motywacyjnego		-	-	(2 228)	(1 937)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	13	8 553	(83 021)	72 998	69 399
Pozostałe koszty		(1 964)	(90)	(214)	(56)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		762	(412)	2 265	(988)
Zyski/straty ze sprzedaży jednostek zależnych		-	-	3 960	3 960
Zysk z utraty kontroli nad jednostkami zależnymi		-	-	4 442	
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		**21 582**	**(76 451)**	**115 632**	**86 916**
Przychody z tytułu dywidend	14	190	-	249	
Przychody z tytułu odsetek	14	1 735	1 111	2 015	1 289
Koszty odsetek	14	(9 673)	(5 010)	(18 298)	(9 946)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	14	(40 115)	9 136	1 154	4 418
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		**(26 281)**	**(71 213)**	**100 752**	**82 677**
Podatek dochodowy	15	(3 735)	9 879	(20 206)	(17 781)
Zysk/Strata netto		**(30 016)**	**(61 334)**	**80 546**	**64 896**
Pozostałe całkowite dochody netto		**29**	**(331)**	**10**	**770**
- pozycje, które nie zostaną przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat - różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		29	(331)	10	770
Suma dochodów całkowitych netto		**(29 987)**	**(61 621)**	**80 556**	**65 666**
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		(30 016)	(61 334)	80 546	64 896
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli		-	-	-	-
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)					
Podstawowy za okres obrotowy	20	(0,28)		0,75	
Rozwodniony za okres obrotowy	20	(0,28)		0,74	

3. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
Kapitał własny na 01.01.2020	**108 334**	**778 139**	**-**	**73 420**	**5 007**	**12 968**	**262 938**	**-**	**1 240 806**
Podział zysku netto	-	74 386	-	-	-	(38 949)	(35 437)	-	**-**
Wypłata dywidendy							(227 501)		**(227 501)**
Razem transakcje z właścicielami	**-**	**74 386**	**-**	**-**	**-**	**(38 949)**	**(262 938)**	**-**	**(227 501)**
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	(30 016)	-	**(30 016)**
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	29	-	-	-	**29**
Suma dochodów całkowitych	**-**	**-**	**-**	**-**	**29**	**-**	**(30 016)**	**-**	**(29 987)**
Kapitał własny na 30.06.2020	**108 334**	**852 525**	**-**	**73 420**	**5 036**	**(25 981)**	**(30 016)**	**-**	**983 318**

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
Kapitał własny na 01.01.2019	**107 495**	**797 655**	**-**	**71 256**	**5 019**	**(91 888)**	**85 339**	**114 904**	**1 089 781**
Emisja akcji/objęcie udziałów	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Płatności w formie akcji własnych	-	-	839	2 164	-	-	-	-	**3 003**
Podział zysku netto	-	(19 516)	-	-	-	104 855	(85 339)	-	**-**
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Zmiany w strukturze Grupy	-	-	-	-	-	-	-	(114 904)	**(114 904)**
Razem transakcje z właścicielami	**-**	**(19 516)**	**839**	**2 164**	**-**	**104 855**	**(85 339)**	**(114 904)**	**(111 901)**
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	-	80 546	-	**80 546**
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	10	-	-	-	**10**
Suma dochodów całkowitych	**-**	**-**	**-**	**-**	**10**	**-**	**80 546**	**-**	**80 556**
Kapitał własny na 30.06.2019	**107 495**	**778 139**	**839**	**73 420**	**5 029**	**12 968**	**80 546**	**-**	**1 058 436**

4. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	6 m-cy 2020 /Dane niebadane/	6 m-cy 2019 /dane niebadane/
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wpływy ze sprzedaży	34 250	96 744
Płatność zobowiązań (dostawy i usługi)	(27 357)	(46 488)
Odsetki od depozytów	185	208
Gotówka z działalności operacyjnej	**7 078**	**50 464**
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(260)	(1 996)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**6 818**	**48 468**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów i certyfikatów	-	19 082
Wydatki z tytułu nakładów na inwestycje w nieruchomości	(106 191)	(45 635)
Udzielone pożyczki	-	(150)
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek współkontrolowanych	5 940	2 317
Dywidendy otrzymane	190	249
Utrata kontroli w jednostkach zależnych	-	(18 690)
Pozostałe wydatki inwestycyjne	-	(1 711)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**(100 061)**	**(44 538)**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wypłata dywidendy	(227 501)	-
Wpływy z tytułu kredytów	84 752	51 608
Odsetki	(11 134)	(22 238)
Wykup obligacji	(173 083)	(15 000)
Spłaty kredytów i pożyczek	(24 469)	(11 000)
Płatności z tytułu leasingów	(1 505)	(2 135)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**(352 940)**	**1 235**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**(446 183)**	**5 165**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych zawierająca zmianę środków ujętych w aktywach przeznaczonych do sprzedaży, w tym:	**(421 334)**	**5 165**
-różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych	***24 849***	**-**
F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	**604 250**	**110 338**
G. Środki pieniężne na koniec okresu w tym dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	**182 916**	**115 503**
- w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	*16 797*	*43 544*

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

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

6. INFORMACJE OGÓLNE

6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Nazwa:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	• działalność holdingowa, • realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, • kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, • wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi.
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	373001
Numer statystyczny REGON:	142742125

6.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

6.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku i składa się z:

- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 30 czerwca 2020 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 837 455 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku wykazującego stratę netto w wysokości 30 016 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku wykazującego spadek stanu kapitału własnego o kwotę 257 488 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o kwotę 421 334 tys. PLN,
- wprowadzenia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Dane porównawcze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 r. dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 r. dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- według stanu na 31 grudnia 2019 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

i jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 – Śródroczna sprawozdawczość finansowa.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z 33 kolejno numerowanych stron.

Poprzez dzień raportowy uważa się 30 czerwca 2020 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku.

6.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2019-30.06.2019
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,4660	4,2585	4,2520
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,4413	4,3018	4,2880

6.5. PRAWNICY

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

6.6. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank PEKAO S.A. PKO BP S.A., Alior Bank S.A., Getin Noble Bank S.A., mBank S.A., BOŚ Bank S.A., ING Bank Śląski S.A.; ABN AMRO Bank N.V., BNP Paribas Bank Polska S.A., Erste Group Bank AG, Europejski Bank Inwestycyjny.

6.7. AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	15 149 772	13,98%	15 149 772	13,98%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	14 166 877	13,08%	14 166 877	13,08%
Razem	**108 333 998**	**100,00%**	**108 333 998**	**100,00%**

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	13 610 418	12,56%	13 610 418	12,56%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	15 706 231	14,50%	15 706 231	14,50%
Razem	**108 333 998**	**100,00%**	**108 333 998**	**100,00%**

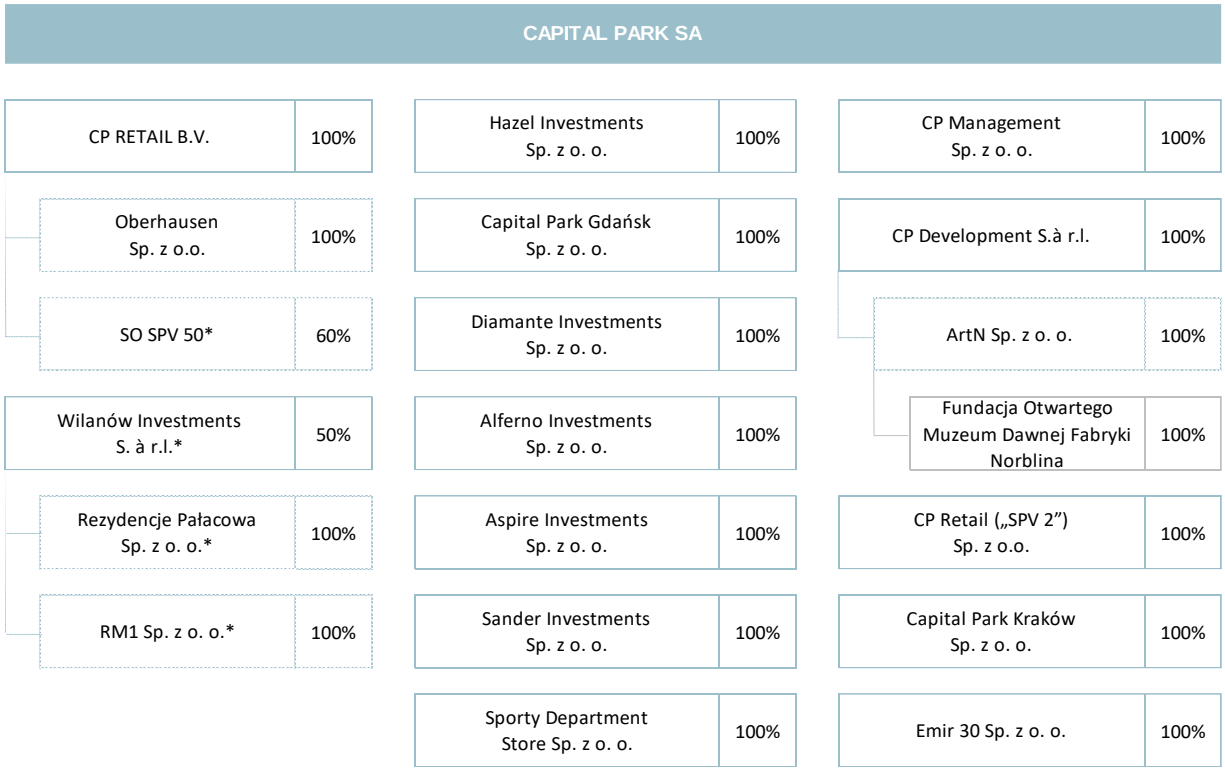
Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawiała się następująco:

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

Na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Ronald Dickerman osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty MIRELF IV B.V. (spółka posiadająca 100% udziałów w Townsend Holding B.V.) posiadającej 66,43 % akcji Capital Park S.A.

6.8. STRUKTURA GRUPY

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



**jednostki współkontrolowane*

Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 r.:

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy kapitałowej.

6.9. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostanie opublikowane 4 września 2020 roku i podpisane przez Zarząd jednostki dominującej 3 września 2020 roku.

7. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRODROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 – Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską (MSSF UE).

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

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2020 roku jednostka dominująca stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2019.

Zmiany do standardów i nowe standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2020 r. nie miały istotnego wpływu na prezentowane informacje finansowe.

7.2. ZASADY PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

7.3. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ROKU

Pandemia Covid-19

W pierwszych miesiącach 2020 roku na całym świecie gwałtownie rozprzestrzenił się nowy koronawirus wywołując ogólnoświatową pandemię. W celu ograniczenia rozprzestrzeniania się wirusa w Polsce administracja rządowa podjęła szereg działań zapobiegawczych, w tym m.in. w drugiej połowie marca 2020 roku wprowadziła zakaz prowadzenia działalności dla pewnych typów podmiotów gospodarczych a także czasowo wygasiła umowy najmu w galeriach handlowych o powierzchni powyżej 2.000 m^2.

Wpływ Covid-19 na wyniki finansowe

W związku z zakazami i ograniczeniami wprowadzonymi dla poszczególnych działalności, a także pogorszeniem sytuacji gospodarczej najemców, epidemia Covid-19 miała negatywny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za I półrocze 2020 roku. Na skutek redukcji opłat z tytułu najmu w wyniku czasowego wygaszenia umów przez tzw. Tarczę Antykryzysową a także w wyniku porozumień z najemcami, na mocy których zostały udzielone czasowe obniżki w czynszu w zamian za m.in. wydłużenie umów najmu, nastąpiło obniżenie skonsolidowanych przychodów z wynajmu Grupy za drugi kwartał 2020 roku o 39%.

Ponieważ zgodnie z MSSF 16 Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu (tzw. „straight-line rent"), co oznacza, że zmiany stawek czynszu w okresie najmu (w tym redukcje w wyniku Covid-19, rabaty czy wakacje czynszowe) są ujmowane memoriałowo, negatywny wpływ koronawirusa na przychody zrealizowane w II kwartale 2020 roku został rozłożony („wypłaszczony") w całym okresie trwania umów najmu. Szczegóły przedstawia tabela poniżej.

Dane w mln zł	1Q 2020	2Q 2020	Zmiana	Zmiana
Przychody z wynajmu	14,4	9,7	(4,7)	(33%)
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	(4 4)	(3,8)	0,6	(14%)
Zysk operacyjny netto	**10,0**	**5,9**	**(4,1)**	**(41%)**
Korekta "straight-line rent" związana z Covid-19	-	4,7	4,7	
Zysk operacyjny netto z uwzględnieniem korekty przychodów	**10,0**	**10,5**	**0,5**	**5%**

Grupa wycenia swoje nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. W związku z wpływem pandemii Covid-19 na rynek nieruchomości, Grupa dokonała aktualizacji raportów z wycen nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2020 roku. W tabeli poniżej przedstawione zostało porównanie wartości wycen nieruchomości inwestycyjnych sporządzonych na 30 czerwca 2020 r. oraz na dzień 31 grudnia 2019 r.

Nieruchomość	Miasto	Wycena na dzień 31.12.2019 [tys. EUR]	Wycena na dzień 30.06.2020 [tys. EUR]	Zmiana %	Yield 31.12.2019	Yield 30.06.2020
INWESTYCJE UKOŃCZONE						
Royal Wilanów	Warszawa	101 900	100 400	(1%)	6,50%	6,60%
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	16 864	16 864	0%	8,50%	8,50%
Galeria Zaspa	Gdańsk	14 300	13 500	(6%)	8,00%	8,25%
Vis a Vis Łódź Zgierska	Łódź	7 670	7 564	(1%)	7,75%	8,00%
Warszawa Belgradzka	Warszawa	6 118	6 109	0%	7,25%	7,50%
Warszawa KEN	Warszawa	1 260	1 204	(4%)	7,25%	7,00%
Bydgoszcz Krasińskiego	Bydgoszcz	222	191	(14%)	7,25%	8,00%
Suma		**148 334**	**145 832**	**(2%)**		
INWESTYCJE W BUDOWIE I PRZYGOTOWANIU						
Fabryka Norblina	Warszawa	151 420	164 870	9%	4,94%	4,98%
Eurocentrum Hotel i Rezydencje	Warszawa	20 075	19 142	(5%)	-	-
Pozostałe	3 miasta	2 141	2 330	9%	-	-
Suma		**173 636**	**186 342**	**7%**		
Razem		**321 970**	**332 174**	**3%**		

Wpływ opisanej powyżej zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w EUR na skonsolidowany wynik finansowy Grupy brutto za I półrocze 2020 roku wyniósł 13 mln EUR (nie uwzględniając dodatniego wpływu różnic kursowych) i spowodował zmniejszenie skonsolidowanego zysku brutto o tę kwotę. W I półroczu 2020 r. Grupa poniosła nakłady inwestycyjne w łącznej kwocie 23 mln EUR.

Ok 90% wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy na dzień 30 czerwca 2020 r. zostało wycenionych przy zaangażowaniu zewnętrznych rzeczoznawców, pozostała część została wyceniona wewnętrznie/ do dostępnych ofert z uwzględnieniem zmiany stóp oraz pozostałych założeń zgodnych z dostępną praktyką.

Ogólne pogorszenie koniunktury gospodarczej spowodowanej pandemią ma wpływ na wiele dziedzin gospodarki, w tym na branżę nieruchomości. W obliczu ograniczonej liczby nowych transakcji na rynku nieruchomości oraz na zmieniające się, trudne do przewidzenia warunki, rzeczoznawcy zgodnie z wymogami RICS Red Book Global (VPS 3, VPGA 10) w wycenach zwracają uwagę na znaczącą niepewność związaną z wyceną nieruchomości inwestycyjnych („material valuation uncertainty"). Znacząca niepewność wynika z nieznanych przyszłych efektów pandemii koronawirusa (COVID-19) na rynek nieruchomości.

Wpływ Covid-19 na realizację projektu w budowie

W okresie I półrocza 2020 Grupa kontynuowała budowę Fabryki Norblina w Warszawie o powierzchni 65 000 m^2. Pomimo pandemii koronawirusa i wprowadzonych obostrzeń budowa przebiega bez większych zakłóceń a jej ukończenie planowane jest zgodnie z harmonogramem na II kwartał 2020 roku.

Wpływ Covid-19 na przyszłą sytuację firmy

Grupa przeprowdziła testy/ analizy wykazujące, że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu minimalizacje negatywnego wpływu spowodowanego pogorszeniem koniunktury.

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

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

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

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Grupa posiada obecnie blisko 183 mln złotych dostępnej gotówki, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań spowodowanych epidemią koronawirusa.

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

Pandemia Covid-19 – szczegóły zostały opisane w punkcie 7.3 powyżej.

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

Działalność Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

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

W I półroczu 2020 roku Grupa wykupiła obligacje serii J, K, L i M o łącznej wartości 38 500 tys. EUR. W I półroczu 2020 roku Grupa nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

7.7. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

Emitent wypłacił dywidendę w wysokości 227.501 tys. PLN w II kwartale 2020 roku.

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

7.9. 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.

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

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

7.11. WSKAZANIA CZYNNIKÓW, KTÓRE ZDANIEM GRUPY BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

Zmiany kursu EUR/PLN

Zmiany wartości EURO w odniesieniu do złotego mają istotny wpływ na zysk/stratę z aktualizacji wartości nieruchomości i na wyniki finansowe Grupy. Większość nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniana i finansowana w EURO, ponieważ aktywa te są aktualizowane według kursu waluty na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wycena z tytułu zmiany kursu walutowego istotnie wpłynęła na wynik finansowy okresu sprawozdawczego. Szczególnie wpływ zmiany kursu jest obserwowalny w pozycji Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości oraz w Pozostałych kosztach finansowych.

Pandemia Covid-19

Ujawnienie w punkcie 7.3

8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE

Grupa wyodrębnia 4 zaprezentowane poniżej segmenty sprawozdawcze. Segmenty reprezentują nieruchomości inwestycyjne na innym etapie procesu inwestycyjnego. Wyodrębniając segmenty operacyjne Zarząd jednostki dominującej wziął pod uwagę zgodnie z MSSF 8 dwa istotne czynniki: pomoc użytkownikom jej sprawozdań finansowych w ocenie rodzaju i skutków finansowych działań gospodarczych, w które jest zaangażowana, oraz środowiska gospodarczego, w którym prowadzi działalność oraz system raportowania zarządczego ustalony w ramach Grupy.

Obecnie działalność Grupy podzielona jest na: (i) Segment Inwestycji ukończonych, to znaczy takich, które są funkcjonującymi nieruchomościami i przynoszą stabilny dochód, (ii) Segment Inwestycji w budowie, czyli inwestycje bądź to na etapie budowy bądź na etapie przygotowania do budowy, (iii) Segment pozostałych inwestycji, w którym zgrupowane są nieruchomości, które nie stanowią podstawowej działalności Grupy oraz (iv) Aktywa dostępne do sprzedaży, które zgodnie z MSSF 5 zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w tej linii.

Zarząd analizuje segmenty operacyjne według poniższych ogólnych zasad:

- przy inwestycjach zakończonych w oparciu o NOI (zysk operacyjny netto, którego uzgodnienie do zysku brutto jest zaprezentowane w ramach Skonsolidowanego sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów) oraz możliwość generowania nadwyżek finansowych,
- przy inwestycjach w budowie w oparciu w wskaźniki opłacalności realizacji projektu, wynikające z możliwej do uzyskania marży po zakończeniu realizacji budowy,
- inwestycje pozostałe są to projekty nie stanowiące głównego biznesu z punktu widzenia strategii Grupy,
- aktywa dostępne do sprzedaży są to projekty z zamiarem sprzedaży w okresie do 12 miesięcy.

Segment inwestycji ukończonych

Spółka	Inwestycja
Oberhausen Sp. z o.o.	Galeria Zaspa, Gdańsk
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Hampton by Hilton Old Town Gdańsk
Diamante Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis à Vis, Łódź
Alferno Investments Sp. z o.o.	Belgradzka, Warszawa
Aspire Investments Sp. z o.o.	KEN, Warszawa
Sander Investments Sp. z o.o.	Rubinowy Dom, Bydgoszcz

Segment inwestycji w budowie

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

Segment pozostałych inwestycji

Spółka	Inwestycja
CP Management Sp. z o.o.	Kościuszki, Łódź
CP Management Sp. z o.o.	Słomińskiego, Gdańsk
Emir 30 Sp. z o.o.	Unieście

Segment aktywów dostępnych do sprzedaży

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

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 6 miesięcy 2020 roku

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe Inwestycje	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości, w tym przeznaczonych do sprzedaży	220 748	768 994	10 406	544 533	-	**1 544 681**
Zobowiązania oprocentowane	151 109	202 369	-	265 750	84 723	**703 951**
Aktywa razem	246 702	789 568	27 068	568 383	205 734	**1 837 455**
Zobowiązania razem	158 442	261 448	11 671	303 299	119 277	**854 137**
Przychody z tytułu najmu	7 618	-	968	15 052	-	**23 638**
Przychody dotyczące funcjonowania nieruchomości	969	-	63	4 050	-	**5 082**
Obowiązek świadczenia spełniany w czasie	*969*	-	*63*	*4 050*	-	***5 082***
Koszty dotyczące nieruchomości	(1 766)		(973)	(5 457)	-	**(8 196)**
Zysk operacyjny netto (NOI)	6 821	-	58	13 645	-	**20 524**

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 2019 rok

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

W 2020 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy segmentami operacyjnymi. Wszystkie aktywa i zobowiązania w ramach segmentów operacyjnych są zlokalizowane na terytorium Polski.

Nota 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się nieruchomości, co do których Grupa posiada tytuł własności, współwłasności lub prawo wieczystego użytkowania. Zgodnie z MSR 40 – „Nieruchomości inwestycyjne" wszystkie nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej.

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

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

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

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 30.06.2020	30.06.2020	31.12.2019
Inwestycje ukończone	6	22%	220 748	211 298
Inwestycje w budowie	1	77%	768 994	670 139
Pozostałe inwestycje	3	1%	10 406	9 333
Razem	10	100%	1 000 148	890 770
Nieruchomości inwestycyjne			*949 615*	*851 894*
Wdrożenie MSSF 16 – ujęcie prawa do użytkownia aktywa z tytułu wieczystego użytkowania gruntów			*50 533*	*38 876*

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	30.06.2020	31.12.2019
Wartość bilansowa na początek okresu	**890 770**	**2 360 158**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	**109 378**	**336 261**
Aktywowanie późniejszych nakładów[1]	97 922	124 311
- tym aktywowane koszty finansowania	*9 612*	*16 183*
Uśrednienie czynszu	4 091	-
Zysk/(strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	(4 292)	162 417
MSSF 16 – kapitalizacja prawa użytkowania wieczystego	11 657	49 533
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	**-**	**(1 805 649)**
zbycie nieruchomości	-	-
przekwalifikowanie do aktywów dostępnych do sprzedaży	-	(530 088)
- tym MSSF 16 – kapitalizacja prawa użytkowania wieczystego	-	*(10 657)*
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	-	-
utrata kontroli w jednostkach zależnych	-	(1 275 561)
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. PLN]	**1 000 148**	**890 770**
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. EUR]	***223 947***	***209 175***

[1] Na aktywowane nakłady składają się w głównej mierze: koszty budowlane, koszty architektów, usługi doradcze, koszty finansowania (odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, prowizje), koszty prawne oraz koszty usług pomocniczych.

ZMIANA WARTOŚCI AKTYWÓW DOSTĘPNYCH DO SPRZEDAŻY	30.06.2020	31.12.2019
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	**530 088**	**-**
Zwiększenia stanu, z tytułu:	14 445	530 088
reklasyfikacja z nieruchomości inwestycyjnych	-	530 088
aktywowanie późniejszych nakładów	738	-
uśrednienie czynszu	863	-
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	12 844	-
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	**544 533**	**530 088**
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	***121 929***	***124 478***

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

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd jednostki dominującej przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2020 r. oraz na 31 grudnia 2019 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Wynika to z faktu, że nie stwierdzono bieżących transakcji o podobnych warunkach, a do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęto liczne założenia, które w istotny sposób wpłynęły na ustalenie wartości godziwej.

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

Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną

W metodzie tej stosuje się dwie techniki: dyskontowania strumieni pieniężnych oraz kapitalizacji prostej. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości o zakończonym procesie inwestycyjnym i przeznaczeniu komercyjnym. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w przyjętym okresie prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Prognoza strumieni dochodów dla okresu obowiązywania umów najmu dokonywana jest w oparciu o parametry istniejących umów najmu. Prognoza strumieni dochodów dla okresu po zakończeniu obecnych umów najmu przygotowana jest w oparciu o parametry rynkowe, to znaczy rynkowy czynsz najmu możliwy do uzyskania, straty w dochodzie spowodowane rynkowymi okresami poszukiwania najemcy a także okresami wakacji czynszowych oraz ewentualnymi nakładami na wykończenie powierzchni najemców. Prognoza strumieni dochodów w całym okresie prognozy uwzględnia ewentualne straty związane z niepełną przenaszalnością kosztów operacyjnych nieruchomości – to znaczy wpływy z tytułu czynszu zostają pomniejszone o część kosztów operacyjnych pokrywanych przez właściciela nieruchomości. Wszystkie wymienione parametry rynkowe są określane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych i wynikają z aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych. Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji.

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 22% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 30 czerwca 2020 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m²)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Yield****	Nakłady do poniesienia po 30.06.2020 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)**	Wartość docelowa (w tys. PLN)
Galeria Zaspa	Gdańsk	zakończony	9	93%	5 158	8,25%	1 063	60 291	62 524
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	zakończony	7	100%	6 402	8,50%***	-	75 315	75 315
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	91%	2 702	8,00%	718	33 781	34 496
Warszawa, Belgradzka	Warszawa	zakończony	3	63%	2 019	7,25%	589	27 283	27 871
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	100%	376	7,00%	-	5 377	5 377
Bydgoszcz, Krasińskiego	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	68	8,00%	-	853	853
Razem								**202 900**	
PWUG zgodnie z MSSF 16								17 848	
Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje ukończone"								**220 748**	

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

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

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

***** Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla Galerii Zaspa wynosi 8,83%*

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m²)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Yield****	Nakłady do poniesienia po 31.12.2019 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)**	Wartość docelowa (w tys. PLN)
Galeria Zaspa	Gdańsk	zakończony	9	93%	4 974	8,00%	707	60 897	62 174
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	zakończony	7	100%	6 104	8,50%***	-	71 815	71 815
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	89%	2 531	7,75%	-	32 663	32 663
Warszawa, Belgradzka	Warszawa	zakończony	3	63%	1 889	7,25%	-	26 054	26 054
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	100%	389	7,25%	-	5 366	5 366
Bydgoszcz, Krasińskiego	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	69	7,25%	-	945	945
Razem								**197 739**	
PWUG zgodnie z MSSF 16								13 559	
Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje ukończone”								**211 298**	

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

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

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

***** Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla Galerii Zaspa wynosi 8,00%*

Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową

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

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 77% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 30 czerwca 2020 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m2)	Pre-let 30.06. 2019	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Yield**	Nakłady do poniesienia po 30.06.2020	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Fabryka Norblina	Warszawa	w budowie	65	64%	70 169	4,98%	533 939	736 309
Razem								**736 309**
PWUG zgodnie z MSSF 16								32 685
Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje w budowie”								**768 994**

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

*** Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla projektu Fabryka Norblina wynosi 5,10%*

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m2)	Pre-let 31.12. 2019	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Yield**	Nakłady do poniesienia po 31.12.2019	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Fabryka Norblina	Warszawa	w budowie	65	37%	65 919	4,94%	564 898	644 822
Razem								**644 822**
PWUG zgodnie z MSSF 16								25 317
Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje w budowie"								**670 139**

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

*** Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla projektu Fabryka Norblina wynosi 4,94%*

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami

Stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych. Do wyceny tych nieruchomości analizuje się nieruchomości o podobnych atrybutach, które są przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku, znane są cechy nieruchomości od których uzależniana jest cena zakupu oraz warunki przeprowadzonych transakcji. Ze względu na małą liczbę oraz dużą rozbieżność cenową transakcji nieruchomościami porównawczymi, przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami. W ten sposób Grupa wycenia głównie nieruchomości niezabudowane lub zabudowane o nieokreślonym przeznaczeniu, na których nie dokonywano nakładów inwestycyjnych oraz lokale mieszkalne przeznaczone do odsprzedaży.

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 1% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 30 czerwca 2020 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m^2)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Yield*	Nakłady do poniesienia po 30.06.2020 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)	Wartość docelowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	97%	29 947	6,60%	1 894	448 386	453 746
Eurocentrum Hotel i Rezydencje	Warszawa	Grunt przeznaczony na sprzedaż	W oparciu o cenę ofertową	-	-	-	-	-	85 490	-
Razem									**533 876**	
PWUG zgodnie z MSSF 16									10 657	
Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16									**544 533**	

** Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla Royal Wilanów wynosi 7,30%,*

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m²)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Yield*	Nakłady do poniesienia po 31.12.2019 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)	Wartość docelowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	97%	28 483	6,50%	1 715	433 941	438 200
Eurocentrum Hotel i Rezydencje	Warszawa	Grunt przeznaczony na sprzedaż	W oparciu o cenę ofertową	-	-	-	-	-	85 490	-
Razem									**519 431**	
PWUG zgodnie z MSSF 16									10 657	
Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16									**530 088**	

** Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla Royal Wilanów wynosi 6,50%,*

Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	30.06.2020	31.12.2019
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Wilanów Investments	21 071	31 627
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	20 633	19 480
Razem	**41 704**	**51 107**

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. Spadek wartości w stosunku do 31 grudnia 2019 r. wynika głównie z utworzenia odpisów aktualizujących udzielone pożyczki.

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

7 maja 2018 r. SO SPV 50 Sp. z o.o. otrzymała negatywną decyzję Naczelnika Świętokrzyskiego Urzędu Celno-Skarbowego w siedzibą w Kielcach dotyczącą transakcji przeprowadzonej przez SO SPV 50 Sp. z o.o. z partnerem biznesowym w 2015 roku. 8 listopada 2019 roku decyzja została utrzymana w mocy przez Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Warszawie. Spółka złożyła odwołanie od tej decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. W dniu 16 czerwca 2020 r. WSA wydał orzeczenie, którym w całości podzielił stanowisko Spółki i uchylił zaskarżoną Decyzję Dyrektora Izby Administracji Skarbowej oraz poprzedzającą ją decyzję Naczelnika UCS, a także umorzył postępowanie w całości. Spółka oczekuje obecnie na nadanie wyrokowi klauzuli prawomocności.

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

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

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

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	30.06.2020	31.12.2019
Certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN	11 663	12 771
Certyfikaty inwestycyjne REIA II FIZ AN	9 062	9 305
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	10	6 062
Razem	**20 735**	**28 138**

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

Nota 5. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	30.06.2020	31.12.2019
Należności publiczno-prawne	18 915	8 540
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 163	503
Pozostałe należności	346	74
Memoriałowa korekta okresów bezczynszowych	-	1 179
Razem	**22 424**	**10 296**

Wzrost należności publiczno-prawnych związany jest z należnościami z tytułu podatku VAT rozpoznanymi przez ArtN w związku z trwającym procesem budowy Fabryki Norblina.

Wzrost krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych wynika głównie z rozpoznanej opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości za 2020 rok.

Nota 6. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	30.06.2020	31.12.2019
Należności handlowe brutto	15 827	10 454
Odpisy aktualizujące	(5 790)	(3 865)
Należności handlowe netto	**10 037**	**6 589**

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

Nota 7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	30.06.2020	31.12.2019
Środki na rachunkach bankowych	73 780	539 483
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	89 988	51 505
Razem	**163 768**	**590 988**
Środki na rachunkach bankowych aktywów przeznaczonych do sprzedaży	19 148	13 262
Razem	**182 916**	**604 250**

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 30 czerwca 2020 r. wynosiły one 16 797 tys. PLN (odpowiednio na 31 grudnia 2019 r. 16 073 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.

Spadek salda środków pieniężnych wynika głównie z wypłaty dywidendy, które miała miejsce w drugim kwartale 2020 roku.

Nota 8. KAPITAŁY WŁASNE

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

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość nominalna serii / emisji	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	17.12.2010
Seria B akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	74 458 541	1,0	74 458 541	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	13.10.2011
Seria C akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	14.02.2014
Seria D akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	3 589 891	1,0	3 589 891	wkład pieniężny	03.03.2015
Seria E akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	14.02.2014
Razem	**108 333 998**		**108 333 998**		

Struktura akcjonariatu została przedstawiona w punkcie 6.7 Informacji ogólnych.

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	30.06.2020	31.12.2019
Kapitał wynikający ze zmian z strukturze Grupy	(3 423)	(3 423)
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla uprawnionych osób	16 178	16 178
Pozostały kapitał rezerwowy (utworzony z zysków zatrzymanych)	60 665	60 665
Razem	**73 420**	**73 420**

Nota 9. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Grupa wycenia kredyty bankowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSSF 9), co oznacza, że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	30.06.2020	31.12.2019
Kredyty bankowe	**584 627**	498 426
Zobowiązania leasingowe*	**61 190**	49 533
Pochodne instrumenty finansowe (IRS, forward)**	**27 209**	14 988
Razem	**673 026**	**562 947**
Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(265 750)	(255 861)
Razem	**407 276**	**307 068**
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	**357 986**	289 283
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	**315 040**	273 664

** Ujawnienie użytkowania wieczystego zgodnie z MSSF 16*

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

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	30.06.2020	31.12.2019
Zobowiązania poniżej roku	315 040	273 664
Płatne od 1 roku do 3 lat*	228 444	164 720
Płatne od 3 do 5 lat	47 572	27 532
Płatne powyżej 5 lat	81 970	97 031
Razem	**673 026**	**562 947**

**Saldo zawiera zobowiązania z tytułu kredytu zaciągniętego przez ArtN, który zostanie skonwertowany na kredy inwestycyjny po zakończeniu procesu budowy.*

NAJISTOTNIEJSZE ZMIANY W KREDYTACH BANKOWYCH

Grupa współpracuje z większością banków działających w Polsce oraz kilkoma bankami zagranicznymi. Większość kredytów zaciągniętych przez spółki z Grupy to kredyty inwestycyjne lub budowlane. Większość kredytów jest denominowana w euro i wyceniana na dzień raportowy, w związku z tym zmiany kursu EUR/PLN mają istotny wpływ na strukturę bilansową Grupy wyrażoną w PLN. Wszystkie umowy kredytowe wykazane w sprawozdaniu finansowym za okres kończący się 31 grudnia 2019 r. pozostają w mocy na dzień 30 czerwca 2020 r. W okresie zakończonym 30 czerwca 2020 r. nie podpisano nowych umów kredytowych. W pierwszym półroczu 2020 r. ArtN Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A. zaciągnął nowe transze kredytu budowlanego w banku Pekao S.A. oraz Europejskim Banku Inwestycyjnym zgodnie z harmonogramem i stopniem zaawansowanie budowy Fabryki Norblina zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej.

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ani po dniu sprawozdawczym nie wystąpiły przypadki naruszenia warunków umów kredytowych.

Nazwa banku	30.06.2020*	31.12.2019*	Kwota kredytu wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Przeznaczenie kredytu
BNP Paribas Bank Polska S.A. / ING Bank Śląski S.A.	251 764	241 780	62 500	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
Getin Noble Bank S.A.	53 798	56 916	15 000	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022	operacyjny
BOŚ Bank S.A.	49 733	49 357	11 920	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2033	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	38 632	37 119	9 656	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	25 794	24 620	6 972	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2025	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	18 959	18 181	4 800	EUR	1M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
Bank PEKAO S.A./EBI	145 947	70 453	159 300	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021	budowlany
Total	**584 627**	**498 426**					

** Kwoty w zamortyzowanym koszcie.*
*** Kwoty w walucie z umowy.*

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu kredytów wynosi 606 617 tys. PLN (135 830 tys. EUR).

Nota 10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

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

W I półroczu 2020 roku Grupa wykupiła obligacje serii J, K, L i M o łącznej wartości 38 500 tys. EUR. Nie wyemitowano nowych obligacji w pierwszym półroczu 2020 r.

Obligacje notowane na rynku Catalyst	30.06.2020*	31.12.2019*	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii J**	-	8 437	2 000	EUR	Stałe 3,75%	spłacone
Obligacje serii K, L	-	90 552	21 375	EUR	Stałe 4,1%	spłacone
Obligacje serii M	-	63 597	15 125	EUR	Stałe 4,1%	spłacone
Obligacje serii N	30 881	29 403	7 000	EUR	Stałe 4,3%	czerwiec 2021
Odsetki naliczone	44	799	-		-	2020
Razem	**30 925**	**192 788**				
Obligacje długoterminowe	-	29 361				
Obligacje krótkoterminowe	30 925	163 427				

** kwoty w zamortyzowanym koszcie*
*** seria J nienotowana na rynku Catalyst*

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji bez uwzględnienia wyceny w zamortyzowanym koszcie, naliczonych odsetek oraz pozostałych kosztów, w tym aktywowanych, związanych z obligacjami wyniosła na dzień raportowy 31.262 tys. PLN (7.000 tys. EUR).

Wartość godziwa obligacji odpowiada ich wartości bilansowej.

Nota 11. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	30.06.2020	31.12.2019
Pozostałe zobowiązania i rezerwy*	14 560	14 717
Kaucje od najemców	6 964	5 849
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	6 461	1 751
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	1 063	988
Pozostałe zobowiązania	-	874
Razem	**29 048**	**24 179**
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	8 003	6 802
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	21 045	17 377

**Pozostałe zobowiązania i rezerwy dotyczą głównie nakładów inwestycyjnych.*

Nota 12. PRZYCHODY OPERACYJNE

A. PRZYCHODY Z WYNAJMU

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

Spadek przychodów spowodowany jest sprzedaż projektu „Eurocentrum".

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

PRZYCHODY Z WYNAJMU	Udział 2020	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019
Inwestycje ukończone	33%	7 618	49 198
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	63%	15 052	-
Pozostałe inwestycje	4%	968	1 480
Razem	**100%**	**23 638**	**50 678**

B. PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI

PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI	Udział 2020	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019
Przychody z tytułu service charge			
Inwestycje ukończone	19%	969	13 312
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	80%	4 050	-
Pozostałe inwestycje	1%	63	70
Razem	100%	**5 082**	**13 382**

Nota 13. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Nie rzadziej niż na każdy dzień raportowy Grupa wycenia posiadane nieruchomości według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian tych wartości ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu. Wyniki Grupy zależą w dużym stopniu od zmian cen na rynkach nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki: wysokość czynszów, poziom wynajętej powierzchni nieruchomości, zmiany stóp kapitalizacji, zmiany stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania

bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

AKTUALIZACJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019
Inwestycje ukończone	715	(20 237)
Inwestycje w budowie	(5 006)	93 235
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	12 844	-
Razem	**8 553**	**72 998**

Zysk z aktualizacji wartości nieruchomości wynika głównie ze wzrostu kursu EUR, w stosunku do 31 grudnia 2019 r., skompensowanego częściowo przez spadek wartości nieruchomości wynikający z rozpoznania nowych wycen na dzień 30 czerwca 2020 r. Większość nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniana i finansowana w EURO. Ponieważ aktywa te są aktualizowane według kursu waluty na koniec każdego okresu sprawozdawczego, wycena z tytułu zmiany kursu walutowego istotnie wpływa na wynik finansowy okresu sprawozdawczego. Szczegóły dotyczące wpływu COVID-19 na wyceny nieruchomości zostały ujawnione w sekcji informacja dodatkowa w punkcie 7.3.

Nota 14. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z DYWIDEND	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019
REIA FIZ AN	-	80
REIA II FIZ AN	190	169
Razem	**190**	**249**

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019
Odsetki od lokat i depozytów	196	208
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 539	1 807
Razem	**1 735**	**2 015**

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019
Odsetki od kredytów	(5 341)	(13 712)
Odsetki od obligacji	(3 766)	(4 082)
Odsetki od leasingu	(559)	(442)
Pozostałe odsetki	(7)	(62)
Razem	**(9 673)**	**(18 298)**

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	(12 004)	12 600
Koszty emisji	(733)	(707)
Wycena instrumentów pochodnych	(19 376)	(8 335)
Pozostałe	(8 002)	(2 404)
Razem	**(40 115)**	**1 154**

Grupa wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu zgodnie z MSSF 9. Wynik tej wyceny odnoszony jest na wynik finansowy jako korekta kosztów odsetek od kredytów. Nadwyżka ujemnych różnic kursowych wynika z wyceny zobowiązań walutowych głównie kredytów i zobowiązań z tytułu obligacji walutowych. Instrumenty finansowe wyceniane są do wartości godziwej. Wyceny instrumentów pochodnych obejmują wyceny kontraktów instrumentów zabezpieczających IRS, forward oraz instrumenty opcyjnego

typu CAP, które zabezpieczają przyszłe przepływy związane z planowanymi spłatami kredytów oraz ich przewalutowaniem. Wzost kosztów finansowych z tytułu wyceny instrumentów finansowych związany jest ze spadkiem stóp procentowych oraz wzrostem kursu EUR.

Nota 15. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROCZONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019
Bieżący podatek dochodowy	(223)	(1 869)
Odroczony podatek dochodowy	(3 512)	(18 337)
(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	**(3 735)**	**(20 206)**

PODATEK DOCHODOWY	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	**(26 281)**	**100 752**
Podatek dochodowy	(3 735)	(20 206)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)	**(14,21%)**	**20,06%**

Zmiana podatku odroczonego wynika głównie ze wzrostu rezerwy z tytułu podatku odroczonego związanego z wyceną nieruchomości skopensowanego przez wzrost aktywa z tytułu podatku odroczonego na wycenie zobowiązań z tytułu kredytów.

Odpis pożyczki udzielonej jednostce współkontrolowanej oraz nierozpoznanie aktywa z tytułu podatku odrocznonego dla dwóch jednostek zależnych mają nawiększy wpływ na efektywną stawkę podatku.

Nota 16. UDZIELONE PORĘCZENIA

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

Nota 17. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

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

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- hipoteki na nieruchomościach,
- cesje wierzytelności do istniejących i przyszłych umów najmu, umów ubezpieczenia, umów budowlanych i gwarancji dobrego wykonania,
- zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach zależnych,
- depozyty,
- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

Nota 18. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE

Na 30 czerwca 2020 r. Grupa posiadała zobowiązanie inwestycyjne wynikające z:

- zawartego kontraktu dotyczącego realizacji budowy projektu Fabryka Norblina w wysokości 501 476 tys. PLN

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

Nota 19. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Zgodnie z MSR 23 Grupa ujmuje jako zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych koszty finansowania zewnętrznego poniesione w okresie prowadzonego procesu budowlanego. Są to głównie koszty od kredytów i obligacji, które zostały wykorzystane na finansowanie inwestycji (odsetki, prowizje oraz różnice kursowe).

AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019
Nieruchomości inwestycyjne	9 612	7 778
Razem	**9 612**	**7 778**

Nota 20. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

WYLICZENIE ZYSKU/(STRATY) NA JEDNĄ AKCJE – ZAŁOŻENIA	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	**(30 016)**	**80 546**
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	-	**-**
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	**(30 016)**	**80 546**
Efekt rozwodnienia	-	**-**
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	**(30 016)**	**80 546**

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	30.06.2020	31.12.2019
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. szt.	**108 334**	**107 495**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	-	712
Opcje na akcje	-	839
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w tys. szt.	**108 334**	**108 207**

Zysk/(strata) netto na jedną akcję (w PLN)	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019
Podstawowy za okres obrotowy	**(0,28)**	0,75
Rozwodniony za okres obrotowy	**(0,28)**	0,74

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

Nota 21. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	30.06.2020	31.12.2019
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz instrumenty finansowe	611 836	706 202
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(182 916)	(604 250)
Zadłużenie netto	**428 920**	**101 952**
Aktywa razem z wyłączeniem MSSF 16 - PWUG	**1 776 265**	**2 092 444**
Zadłużenie netto do aktywów razem	**24,15%**	**4,87%**

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. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZNYMI

	Typ powiązania	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek	
		30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	22 896	33 864	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	13 728	12 915	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	6 369	6 177	-	-

	Typ powiązania	Pozostałe należności od podmiotów powiązanych		Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
		30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	206	170	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	38
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-		42	5
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	2	1	-	-
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	16	16	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	646	529	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	428	231	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	517	288	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	368	194	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	337	205	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	59	23	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	59	23	-	-
CP Racławicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	94	40	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	45	72	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	18	8	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	61	-	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	56	48	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	105	157	-	-
RM1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	60	71	-	-
Marta Motz	powiązanie osobowe			12	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	-	183	174

Marcin Paweł Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	-	99	94
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	-	-	-	85
Ishikawa, Brocławik, Sajna, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	-	26	-

	Typ powiązania	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek oraz dywidendy		Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek	
		6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	502	683	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	399	411	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	95	99	-	-
REIA FIZ AN	powiązanie osobowe	-	80	-	-
REIA II FIZ AN	powiązanie osobowe	-	169	-	-

		Przychody z tytułu sprzedaży usług		Koszty z tytułu nabycia usług	
	Typ powiązania	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	1 056	340	-	
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-		887	1 567
Marcin Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-		487	1 190
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	-		428	1 132
Marta Motz	powiązanie osobowe	2	2	62	62
Ishikawa, Brocławik, Sajna, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-		164	-
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-		76	48
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-		-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	26	22	149	108
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	3	117	-	-
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	136	132	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	163	123	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	107	891	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	107	121	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	94	82	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	78	80	5	5
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	19	15	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	19	15	-	-
CP Racławicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	146	105	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	124	99	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	48	27	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	111	79	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	119	36	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	33	28	-	-
RM1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	102	164	-	-

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

Nota 24. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16

KAPITALIZACJA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W WARTOŚCI AKTYWÓW ZGODNIE Z MSSF 16 NA DZIEŃ RAPORTOWY	30.06.2020	31.12.2019
Nieruchomości inwestycyjne	50 533	37 351
Aktywa dostępne do sprzedaży	10 657	12 182
Razem aktywa	**61 190**	**49 533**
Zobowiązania z tyt. leasingu – część długoterminowa	48 545	37 351
Zobowiązania z tyt. leasingu – część krótkoterminowa	12 645	12 182
Razem zobowiązania	**61 190**	**49 533**

Nota 25. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Na dzień raportowy Zarząd jednostki dominującej prezentuje Royal Wilanów oraz CP Retail „SPV2" Sp. z o.o. jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży. Wartość nieruchości Royal Wilanów została określona na podstawie bieżących wycen rzeczoznawców, natomiast wartość nieruchomości posiadanej prze CP Retali „SPV2" została określona na podstawie listu intencyjnego.

AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	30.06.2020	31.12.2019
Royal Wilanów, Warszawa	477 833	457 490
- w tym środki na rachunkach bankowych	*18 790*	*12 892*
Eurocentrum Hotel i Rezydencje, Warszawa	85 848	85 860
- w tym środki na rachunkach bankowych	*358*	*370*
Total	**563 681**	**543 350**
- w tym środki na rachunkach bankowych	*19 148*	*13 262*

ZOBOWIĄZANIA DO ZBYCIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	30.06.2020	31.12.2019
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	251 764	241 780
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	3 329	3 424
Zobowiązania z tytułu leasingów	10 657	10 657
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 422	27 142
Total	**293 172**	**283 003**

Nota 26. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

Po dniu raportowym nie wystąpiły istotne zdarzenia podlegające ujawnieniu.

IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTORONICZNY NA SPRAWOZDANIU FINANSOWYM:

Jan Motz - Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska - Członek Zarządu

Marcin Juszczyk- Członek Zarządu

Anna Wziątek-Cybartowska - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

GRUPA CAPITAL PARK

Klimczaka 1, 02-797 Warsaw
+48 22 318 88 88
biuro@capitalpark.pl

www.capitalpark.pl
www.inwestor.capitalpark.pl