

2013

ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
CAPITAL PARK S.A.

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

Niniejszym Zarząd CAPITAL PARK S.A. oświadcza, iż wedle najlepszej wiedzy Zarządu, niniejsze roczne sprawozdanie finansowe CAPITAL PARK S.A. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy. Sprawozdanie to zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

Warszawa, dnia 19 marca 2014 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Jerzy Kowalski
Członek Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Michał Koślacz
Członek Zarządu

**Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A.
w sprawie podmiotu uprawnionego
do przeglądu rocznego sprawozdania finansowego**

Niniejszym Zarząd CAPITAL PARK S.A. oświadcza, iż podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, oraz biegły rewident przeprowadzający badanie rocznego sprawozdania finansowego CAPITAL PARK S.A., spełnili warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami zawodowymi.

Warszawa, dnia 19 marca 2014 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Jerzy Kowalski
Członek Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Michał Kościacz
Członek Zarządu

SPIS TREŚCI

I. WYBRANE DANE FINANSOWE.....	6
II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	7
1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE.....	7
2. CZAS TRWANIA	7
3. IDENTYFIKACJA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	7
4. OKRESY PREZENTOWANE	7
5. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2013 r.:.....	8
6. NOTOWANIA NA RYNKU REGULOWANYM.....	8
7. BIEGLI REWIDENCI	8
8. PRAWNICY	8
9. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE	8
10. KAPITAŁ PODSTAWOWY	9
11. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH	9
12. WALUTA.....	13
13. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH.....	13
14. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU.....	13
15. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	14
III. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	15
IV. SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT ORAZ INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	16
V. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	17
VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	18
1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ	19
2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	19
3. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI.....	19
4. ZMIANY PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH.....	25
5. ZMIANY MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ	27
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.....	29
1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH.....	29
2. POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM.....	30
3. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM	30
4. NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	31
5. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE.....	31
6. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	31
7. KAPITAŁY WŁASNE	32
8. DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH	34
9. DŁUGOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I OBLIGACJI	34
10. KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	35
11. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE.....	35

12.	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	36
13.	PODATKI ODROZONE	36
14.	PODATEK BIEŻĄCY	37
15.	PRZYCHODY Z TYTUŁU DYWIDEND	38
16.	KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM	38
17.	PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	38
18.	KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	38
19.	POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE	39
20.	ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	39
21.	INSTRUMENTY FINANSOWE	39
22.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	40
23.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	43
24.	INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	44
25.	ZATRUDNIENIE	45
26.	WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH	45
27.	WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA	46
28.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE	46
29.	ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI	48
30.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	49
31.	PRZEKSZTAŁCENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZGODNIE Z WYMOGAMI MSSF	49

I. WYBRANE DANE FINANSOWE

	31.12.2013		31.12.2012	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 207 285	291 108	949 053	232 144
Inwestycje w jednostkach zależnych	676 996	163 242	687 918	168 269
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 672	2 815	29 260	7 157
Środki pieniężne z publicznej emisji akcji *	136 210	32 844	0	0
Kapitał własny	992 026	239 204	752 029	183 951
Kapitał akcyjny	74 559	17 978	74 559	18 238
Zobowiązania długoterminowe	204 965	49 423	191 037	46 729
Zobowiązania krótkoterminowe	10 294	2 482	5 987	1 464
	01.01.2013 - 31.12.2013		01.01.2012 - 31.12.2012	
	000 PLN	000 PLN	000 PLN	000 PLN
Przychody z tytułu dywidend	16 489	3 916	7 000	1 677
Zysk z działalności operacyjnej	11 446	2 718	5 175	1 240
Przychody finansowe z tytułu odsetek	30 458	7 233	16 119	3 862
Koszty finansowe z tytułu odsetek	(14 990)	(3 560)	(13 907)	(3 332)
Zysk brutto	25 536	6 064	5 402	1 294
Zysk netto	24 543	5 828	4 845	1 161
Przepływy z działalności operacyjnej	(1 849)	(439)	(2 023)	(485)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(63 297)	(15 031)	(150 404)	(36 037)
Przepływy z działalności finansowej	47 558	11 294	174 950	41 918

* środki pieniężne z publicznej emisji akcji, będące na dzień bilansowy w dyspozycji Agenta Oferującego (Dom Maklerski mBanku S.A.), które po rejestracji wyemitowanych akcji (co miało miejsce 14 lutego 2014 r.) zostały przekazane Spółce

II. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Nazwa:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	02-674 Warszawa, ul. Marynarska 11
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none">• działalność holdingowa• realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków• kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek• wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	373001
Numer statystyczny REGON:	142742125

2. CZAS TRWANIA

Spółka Capital Park S.A. została utworzona na czas nieoznaczony.

3. IDENTYFIKACJA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, składające się z:

- Sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2013 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 207.285 tys. zł,
- Sprawozdania z zysków lub strat za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, wykazującego zysk netto 24.543 tys. zł,
- Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, wykazującego zwiększenie stanu kapitału własnego o kwotę 239.997 tys. zł,
- Sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, wykazującego zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 17.588 tys. zł,
- Dodatkowych informacji i objaśnień.

4. OKRESY PREZENTOWANE

Sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

Dane porównawcze sprawozdania finansowego prezentowane są:

- według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej,

- za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku dla sprawozdania z zysków lub strat oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku dla sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

5. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2013 r.:

Organami Spółki są Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, Rada Nadzorcza i Zarząd.

Zarząd:

Prezes Zarządu	Jan Motz
Członek Zarządu	Jerzy Kowalski
Członek Zarządu	Michał Koślacz
Członek Zarządu	Marcin Juszczyk

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Rada Nadzorcza:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	Keith Breslauer
Członek Rady Nadzorczej	Katarzyna Ishikawa
Członek Rady Nadzorczej	Shane Law
Członek Rady Nadzorczej	Jacek Kseń
Członek Rady Nadzorczej	Anna Frankowska
Członek Rady Nadzorczej	Matthew Utting

W okresie od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 20 sierpnia 2013 r. zostali odwołani ze składu Rady Nadzorczej Kendall Langford oraz Kinga Nowakowska a zostali powołani do składu Rady Nadzorczej Jacek Kseń oraz Anna Frankowska.

6. NOTOWANIA NA RYNKU REGULOWANYM

Od dnia 13 grudnia 2013 r. Spółka jest notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

7. BIEGLI REWIDENCI

PKF Consult Sp. z o. o.; 02 -695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B

8. PRAWNICY

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

9. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank Polska Kasa Opieki S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Getin Noble Bank S.A.

10. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Na dzień 31 grudnia 2013 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 74.558.541,00 złotych i dzielił się na 74.558.541 akcji o wartości nominalnej 1,00 złoty każda, w tym:

- 1) 100.000 akcji zwykłych Serii A na okaziciela, nieuprzywilejowanych, objętych za wkład pieniężny,
- 2) 71.693.301 akcji zwykłych Serii B na okaziciela, nieuprzywilejowanych, objętych za wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny
- 3) 2.765.240 akcji zwykłych Serii F imiennych, uprzywilejowanych co do praw głosu, objętych za wkład pieniężny.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku akcjonariuszami Spółki byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	68 529 584	91,91%	68 529 584	88,63%
Jan Motz	2 765 241	3,71%	5 530 481	7,15%
Jerzy Kowalski	2 765 241	3,71%	2 765 241	3,58%
Inni	498 475	0,67%	498 475	0,64%
Razem	74 558 541	100,00%	77 323 781	100,00%

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego akcjonariuszami Spółki byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	77 759 836	74,24%	77 759 836	72,33%
Jan Motz	2 765 241	2,64%	5 530 481	5,14%
Jerzy Kowalski	2 765 241	2,64%	2 765 241	2,57%
Pozostali	21 453 789	20,48%	21 453 789	19,96%
Razem	104 744 107	100,00%	107 509 347	100,00%

11. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

Spółka jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Capital Park i sporządza sprawozdanie skonsolidowane.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku w skład Grupy Kapitałowej Capital Park S.A. wchodziły następujące jednostki zależne i współzależne:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
1	Alferno Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
2	Art Norblin Sp. z o. o. ¹	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
3	Aspire Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
4	Calista Investments Sp. z o. o. w likwidacji	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
5	Camael Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
6	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
7	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska i obsługa nieruchomości	100%
8	Capital Park Racławicka Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
9	Capital Park Opole Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
10	Capital Park Opole Sp. z o. o. Sp. Kom. w likwidacji ³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
11	Capital Park TMI Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
12	Capone Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
13	CP Development S. à r. l.	Luksemburg	Działalność holdingowa	100%
14	CP Management Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości; zarządzanie projektami Grupy	100%
15	CP Property Sp. z o. o. ¹¹	Warszawa	Działalność holdingowa	15%
16	CP Property Sp. z o. o. „SPV1” SKA ⁴	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
17	CP Property Sp. z o. o. „SPV2” SKA ⁴	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
18	CP Property Sp. z o. o. „SPV3” SKA ⁴	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
19	CP Property Sp. z o. o. „SPV4” SKA ⁴	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
20	CP Property Sp. z o. o. „SPV5” SKA ⁴	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
21	CP Property Sp. z o. o. „SPV6” SKA ⁴	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
22	CP Retail B. V.	Holandia	Działalność holdingowa	100%
23	Cressida Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
24	Dakota Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
25	Delphine Investments Sp. z o. o. w likwidacji ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
26	Diamante Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
27	Doria Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
28	DT-SPV 12 Sp. z o. o. ⁵	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
29	Elena Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
30	Emily Investments Sp. z o. o. w likwidacji	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
31	Emir 30 Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
32	Felipe Investments Sp. z o. o. w likwidacji	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
33	Foxy Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
34	Fundacja Otwartego Przemysłu na Woli Art Norblin ⁶	Warszawa	Fundacja	100%
35	Hazel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
36	Makai Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
37	Marcel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
38	Marco Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
39	Marlene Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
40	Nerida Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
41	Octavio Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
42	Orland Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
43	Pablo Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
44	Patron Willanów S. à r. l. ⁷	Luksemburg	Działalność holdingowa	64%
45	Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ⁸	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	15%
46	Roan Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
47	Sagitta Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
48	Sander Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
49	Sapia Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
50	Sapia Investments Sp. z o. o. Sp. Kom. ⁹	Warszawa	Działalność deweloperska	67%
51	Silverado Investments Sp. z o.o. ¹²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
52	Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. ¹⁰	Warszawa	Działalność deweloperska	64%
53	RM1 Sp. z o. o. ¹⁰	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	64%
54	Tetrao Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
55	Vera Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
56	Vika Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
57	Zoe Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
58	Twinflexar Limited	Cypr	Działalność deweloperska	100%

Objaśnienia:

¹ Spółka zależna od CP Development S. a r. l.

² Spółki zależne od CP Management Sp. z o. o.

- ³ Spółka zależna od CP Opole Sp. z o. o. i CP Management Sp. z o. o.
- ⁴ Spółki zależne od Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych oraz CP Property Sp. z o. o. (komplementariusz, posiada po 1% akcji spółek i 0,1% udziału w zyskach). Spółka posiada pośrednio 15% udziałów w kapitałach tych spółek, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania.
- ⁵ Spółka zależna od Cressida Investments Sp. z o. o.; Roan Investments Sp. z o.o. i CP Management Sp. z o. o.
- ⁶ Podmiot zależny od Art Norblin Sp. z o. o.
- ⁷ Spółka posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółki Patron Willanów S. a r. l.
- ⁸ Podmiot zależny od CP Retail B. V. Spółka posiada 15% certyfikatów, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania podmiotem.
- ⁹ Spółka zależna od Sapia Investments Sp. z o. o. 33% udziałów w spółce posiada Wspólnik, podmiot spoza Grupy.
- ¹⁰ Spółki zależne od Patron Willanów S. a 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.
- ¹¹ Spółki zależne od Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Grupa posiada pośrednio 15% udziałów w kapitale tej Spółki.
- ¹² Podmiot zależny od DT-SVPV 12 Sp. z o. o.

a. Zmiany w strukturze jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.:

- W pierwszym półroczu Grupa stworzyła strukturę FIZ. Obejmuje ona 6 spółek celowych, których bezpośrednim akcjonariuszem jest zamknięty fundusz inwestycyjny aktywów niepublicznych pod nazwą Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Spółki kontrolują 39 nieruchomości generujących dochód, którego część mają otrzymywać inwestorzy posiadający certyfikaty FIZ. Na dzień 31 grudnia 2013 struktura FIZ obejmuje 9 podmiotów:
 - CP Retail B.V. z siedzibą w Amsterdamie, która powstała 21 maja 2013 roku, 100% udziałów w tej spółce posiada Capital Park S.A.,
 - Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (FIZ), w którym na dzień powstania, tj. 6 maja 2013 roku, wszystkie certyfikaty objęła Capital Park S.A., a następnie w dniu 21 maja 2013 roku wniosła je aportem do CP Retail B.V.
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV1”) S. K. A.,
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV2”) S. K. A.,
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV3”) S. K. A.,
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV4”) S. K. A.,
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV5”) S. K. A.,
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV6”) S. K. A.,

Spółka CP Property Sp. z o.o. „SPV 1” SKA prowadziła działalność już w 2012 roku. Pozostałe spółki komandytowo–akcyjne zostały zarejestrowane w Sądzie Gospodarczym na początku 2013 roku. Na moment rejestracji, Capital Park S. A. jako spółka dominująca Grupy posiadała 99 % akcji w spółkach komandytowo–akcyjnych a pozostały 1 % udziałów – komplementariusz CP Property Sp. z o. o. W dniu 22 maja 2013 roku Capital Park S. A. sprzedała wszystkie posiadane akcje w spółkach komandytowo–akcyjnych do Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych.

W wyniku dwóch prywatnych ofert sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych FIZ AN przez CP Retail, które zostały zrealizowane w dniach 30 lipca oraz 27 sierpnia 2013 r. CP Retail sprzedała 34 476 certyfikatów inwestycyjnych FIZ AN, stanowiących 85% wszystkich certyfikatów, pozyskując ze sprzedaży łącznie 63 729 mln PLN. Na dzień bilansowy Grupa posiada łącznie 6 084 certyfikatów FIZ AN, co stanowi 15% wszystkich certyfikatów.

Ponadto, CP Retail zobowiązała się do zachowania w swoim portfelu pozostałej części certyfikatów (tj. 15% ich ogólnej liczby), które uprawniają do 15% głosów na Zgromadzeniu Inwestorów przez okres 3 lat od dnia rozliczenia powyższej transakcji.

W dniu 13 sierpnia 2013 r. Capital Park S.A. zbyła na rzecz FIZ AN posiadane przez siebie udziały w CP Property Sp. z o.o. stanowiące 100% kapitału zakładowego tej spółki. Tym samym na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa posiada pośrednio 15% udziałów w spółce CP Property. Ponadto Grupa poprzez swój podmiot zależny, CP Management Sp. z o.o. zamierza pozostać podmiotem zarządzającym spółkami celowymi i nieruchomościami, których właścicielem będzie FIZ AN. CP Management Sp. z o.o. będzie także uprawniona, na podstawie nieodwołalnego pełnomocnictwa, do wykonywania praw głosu z akcji w spółkach komandytowo-akcyjnych oraz prawa głosu z udziałów w CP Property Sp. z o.o.

- W dniu 25 kwietnia 2013 roku spółka Capital Park S.A. zakupiła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Emir 30 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.
- W dniu 15 maja 2013 roku podjęto uchwały o likwidacji grupy spółek celowych, które nie prowadzą działalności tj: **Emily Investments Sp. z o.o.**; **Felipe Investments Sp. z o.o.**; **Calista Investments Sp. z o.o.**; **Delphine Investments Sp. z o.o.** oraz **Capital Park Opole Sp. z o.o. Spółka Komandytowa**

12. WALUTA

Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w tysiącach złotych polskich (PLN), o ile nie podano inaczej.

13. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut.

Kurs EUR/PLN	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,1472	4,0882
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,2110	4,1736

14. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Przy sporządzeniu niniejszego sprawdzania finansowego przyjęto założenie, że zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, będzie ona kontynuowała swoją działalność w ciągu co najmniej 12 miesięcy od daty sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zarząd Spółki oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Biegły rewident został wybrany przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Capital Park S.A. uchwałą nr 3 z dnia 9 sierpnia 2013 r. w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie dokonało powyższego wyboru, mając na

uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

15. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze roczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone i podpisane przez Zarząd w dniu 19 marca 2014 roku.

Warszawa, dnia 19 marca 2014 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Paweł Kumór (Puławska Accounting Sp. z o.o.)

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczak
Członek Zarządu

Jerzy Kowalski
Członek Zarządu

Michał Kościacz
Członek Zarządu

III. SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach zależnych	1	676 996	687 918	690 735
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym	2	348 808	202 929	45 846
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	7 501	3 190	525
		1 033 305	894 037	737 106
Aktywa obrotowe				
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym	3	24 679	22 162	0
Należności handlowe i pozostałe należności	4	137 428	254	683
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5	201	3 340	3 257
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6	11 672	29 260	6 737
		173 980	55 016	10 677
AKTYWA RAZEM		1 207 285	949 053	747 783
PASYWA				
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	7	74 559	74 559	74 559
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		669 809	669 809	669 809
Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	7	217 185	0	0
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego		1 734	3 465	1 972
Niepodzielony wynik finansowy		4 196	(649)	(6)
Wynik finansowy bieżącego okresu		24 543	4 845	(643)
		992 026	752 029	745 691
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	8	57 190	90 739	0
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	9	98 126	96 872	0
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	9	40 919	0	0
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	13	8 730	3 426	570
		204 965	191 037	570
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	10	3 670	4 890	0
Zobowiązania handlowe	11	4 053	127	472
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	12	2 571	120	1 050
Krótkoterminowe zobowiązania wobec jednostek powiązanych	12	0	850	0
		10 294	5 987	1 522
PASYWA RAZEM		1 207 285	949 053	747 783

IV. SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT ORAZ INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	2013	2012
Przychody ze sprzedaży		976	12
Przychody z tytułu dywidend	15	16 489	7 000
Pozostałe przychody operacyjne		2	-
Koszty osobowe	16	1 588	(1 493)
Pozostałe koszty operacyjne	16	(2 881)	(344)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych		(4 728)	-
Zysk z działalności operacyjnej		11 446	5 175
Przychody z tytułu odsetek	17	30 458	16 119
Pozostałe przychody finansowe		915	-
Koszty z tytułu odsetek	18	(14 990)	(13 907)
Pozostałe koszty finansowe	19	(2 293)	(1 985)
Zysk przed opodatkowaniem		25 536	5 402
Podatek dochodowy	14	(993)	(557)
Zysk netto		24 543	4 845
Suma dochodów całkowitych		24 543	4 845

V. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2013	74 559	669 809	3 465	0	(649)	4 845	752 029
Emisja akcji/objęcie udziałów	0	0	0	217 185	0	0	217 185
Płatności w formie akcji własnych	0	0	(1 731)	0	0	(4 845)	(1 731)
Podział zysku netto	0	0	0	0	4 845	24 543	24 543
Kapitał własny na dzień 31.12.2013	74 559	669 809	1 734	217 185	4 196	24 543	992 026
Kapitał własny na dzień 01.01.2012	74 559	669 809	1 972	0	(6)	(643)	745 691
Płatności w formie akcji własnych	0	0	1 493	0	0	0	1 493
Podział zysku netto	0	0	0	0	(643)	5 488	4 845
Kapitał własny na dzień 31.12.2012	74 559	669 809	3 465	0	(649)	4 845	752 029

VI. SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	2013	2012
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk przed opodatkowaniem	25 536	5 402
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(869)	415
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(30 090)	(9 211)
Zmiana stanu należności	(957)	466
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	3 787	(345)
Wycena programu akcji pracowników	(1 728)	1 493
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(7 082)	(2 665)
Zmiana stanu rezerw	2 388	2 420
Odpisy aktualizacyjne	4 728	0
Inne korekty	2 438	2
Korekty razem	(27 385)	(7 425)
Gotówka z działalności operacyjnej	(1 849)	(2 023)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 849)	(2 023)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Spłata pożyczek wewnątrzgrupowych	25 206	13 626
Odsetki otrzymane	1 237	1 398
Zbycie udziałów , zwrot dopłat	40 588	0
Wpływy z tytułu dywidendy	10 105	0
Nabycie udziałów	(3 844)	0
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(136 589)	(165 428)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(63 297)	(150 404)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy		
Wpływy z emisji akcji	(1 098)	(83)
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	18 263	78 838
Wpływ kredytów	42 427	0
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	96 871
Wydatki		
Odsetki zapłacone	(10 718)	(24)
Spłaty pożyczek wewnątrzgrupowych	(1 316)	(652)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	47 558	174 950
D. Przepływy pieniężne netto razem	(17 588)	22 523
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(17 588)	22 523
F. Środki pieniężne na początek okresu	29 260	6 737
G. Środki pieniężne na koniec okresu	11 672	29 260

1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 31 grudnia 2013 roku.

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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 rachunku zysków i strat, oraz zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji wycenianych według amortyzowanego kosztu.

Niniejsze sprawozdanie finansowe podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Opinia i raport uzupełniający z badania publikowany jest razem z niniejszym sprawozdaniem finansowym.

3. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty lub budynki, których właścicielem, użytkownikiem wieczystym bądź leasingobiorcą jest Spółka z Grupy i które służą osiągnięciu korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania jak i projekty które Grupa zamierza realizować w najbliższych latach.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji czyli kosztów bezpośrednio związanych z transakcją zakupu (opłaty za obsługę prawną podatki związane z nabyciem nieruchomości). Następnie spółki powiększają wartość nieruchomości o poniesione nakłady inwestycyjne. Na aktywowane nakłady składają się w głównej mierze: koszty budowlane, koszty architektów, usługi doradcze, koszty finansowania (odsetki od kredytów/pożyczek, prowizje, różnice kursowe wynikające z wyceny kredytów/pożyczek walutowych), koszty prawne, podatki i inne opłaty publicznoprawne (przede wszystkim opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatek od nieruchomości dotyczące okresu budowy), wszelkie koszty poniesione w związku z obecnymi lub przyszłymi przychodami które spółki zamierzają osiągnąć (koszty marketingowe dotyczące danej nieruchomości a także 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.

Po powyżej opisanym ujęciu nieruchomości w księgach, nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego, nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Wartość godziwa to cena, po jakiej nieruchomość mogłaby zostać wymieniona na warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami. 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 wypływy pieniężne dotyczące nieruchomości. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w tym okresie, w którym powstały.

Dla nieruchomości co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień. W pozostałych przypadkach Zarząd Spółki przyjmuje konserwatywne podejście i jako wartość godziwą wybiera wartość niższą spośród dostępnych szacunków. W procesie tym wykorzystywane są następujące źródła:

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

Wyceny są aktualizowane co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. Na potrzeby kwartalnego lub śródrocznego sprawdzania finansowego, jeśli wycena w postaci operatu szacunkowego nie została dokonana na dzień bilansowy, wartość nieruchomości aktualizuje się w odniesieniu do kursu euro obowiązującego na dzień bilansowy lub w przypadku projektów w trakcie budowy o poczynione w okresie sprawozdawczym nakłady.

Przy wycenie nieruchomości wykorzystuje się przede wszystkim podejście dochodowe metodą dyskontowania strumieni pieniężnych (Discounted Cash Flows) lub kapitalizacji prostej dla mniejszych nieruchomości. Stosuje się również metody porównawcze tj. metodę porównywania parami lub korygowania ceny średniej w zależności od rodzaju nieruchomości i lokalnego rynku. W przypadku nieruchomości znajdujących się w trakcie realizacji inwestycji zastosowano podejście mieszane.

Nieruchomości inwestycyjne podzielone zostały na cztery główne segmenty działalności: biurowy, wielofunkcyjny, handlowy oraz pozostałych inwestycji.

Udziały i akcje w jednostkach zależnych

Udziały i akcje w jednostkach zależnych zaliczone do aktywów trwałych wycenia się na dzień bilansowy według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej.

Pozostałe aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielą się na następujące kategorie:

- Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa w wartości godziwej,
- Pożyczki i należności,
- Aktywa dostępne do sprzedaży.

Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Spółka zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do terminu wymagalności. Aktywa te wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Spółka prezentuje tu przede wszystkim dłużne papiery wartościowe. Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała takich aktywów.

Aktywa w wartości godziwej są wyceniane z uwzględnieniem ich wartości rynkowej na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Spółka zalicza do tej kategorii przede wszystkim instrumenty pochodne takie jak transakcje CAP oraz transakcje wymiany stóp procentowych typu IRS (Interest Rate Swap).

Pożyczki i należności. W tej kategorii Spółka prezentuje niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Aktywa dostępne do sprzedaży to aktywa finansowe zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży i niezaklasyfikowane do trzech wyżej wymienionych kategorii.

Pozostałe aktywa trwałe

Pozostałe aktywa trwałe obejmują:

- Rzeczowe aktywa trwałe,
- Wartości niematerialne,
- Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe,
- Należności długoterminowe.

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów: urządzenia biurowe i pozostałe środki trwałe (3-5 lat), komputery (5 lat), inwestycje w obcych środkach trwałych (10 lat). Środki trwałe o niskiej wartości jednostkowej, tj. poniżej 3,5 tys. zł odpisuje się w koszty w momencie oddania do użytkowania. Do rzeczowych aktywów trwałych Spółka zalicza przede wszystkim: inwestycje w obcych środkach trwałych takie jak nakłady poniesione na urządzenie biura oraz urządzenia i wyposażenie nieruchomości będących w posiadaniu Spółki.

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają odpowiednie kryteria) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenę nabycia lub koszcie wytworzenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenę nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Oprogramowanie jest amortyzowane metodą liniową przez okres ekonomicznego użytkowania nie przekraczający pięciu lat. Na wartości niematerialne w Spółce składają się przede wszystkim oprogramowanie i znaki towarowe.

W należnościach długoterminowych Spółka prezentuje głównie wpłacone kaucje wynikające z podpisanych przez Spółkę umów najmu.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Spółka dokonuje oszacowania wartości odzyskiwanej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy. W roku obrotowym, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie finansowe nie było podstaw do utworzenia żadnych odpisów z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych.

Zapasy

Jako zapasy Spółka prezentuje wyłącznie projekty deweloperskie mieszkaniowe. Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Koszty wytworzenia obejmują: prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub własności gruntów, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowlami, skapitalizowane koszty zawierające koszty planowania i projektu oraz pozostałe

koszty dotyczące budowy, w tym koszty finansowania. Koszty finansowania obejmują głównie odsetki, prowizje oraz różnice kursowe dotyczące obsługi kredytów oraz pożyczek zaciągniętych w celu finansowania projektu deweloperskiego. Kapitalizacji podlegają tylko te koszty finansowania, które odnoszą się do faz inwestycji podlegających aktywnym pracom deweloperskim lub budowlanymi w okresie objętym tymi pracami. W momencie zawieszenia lub zaprzestania prac deweloperskich lub budowlanych koszty finansowania dotyczące okresu zawieszenia ujmowane są w bieżącym wyniku finansowym. Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe

Pozostałe należności obejmują w szczególności należności publiczno – prawne oraz rozliczenia dotyczące kosztów przyszłych okresów. Należności publiczno – prawne to przede wszystkim należności z tytułu podatku od towarów i usług, które Spółka odzyskuje na bieżąco w toku prowadzonej działalności inwestycyjnej. Pozostałe aktywa obrotowe obejmują głównie rozliczenia międzyokresowe.

Należności handlowe

W należnościach handlowych Spółka ujmuje przede wszystkim należności z tytułu sprzedaży. Należności te są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu aktualizującego na wątpliwe należności. Spółka na bieżąco monitoruje prawdopodobieństwo realizacji należności handlowych. W przypadku ustalenia, że ściągальność danej należności jest niepewna, szacowany jest odpis aktualizacyjny, który ujmowany jest w wyniku finansowym. W przypadku gdy dana należność zostanie uznana za nieściągalną w całości dokonuje się jej spisania w ciężar wyniku finansowego.

W przypadku, gdy zmiana wartości pieniądza w czasie jest istotna, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Kapitał zakładowy

Kapitał akcyjny i kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji.

Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe

Pozycja ta obejmuje przede wszystkim kredyty bankowe, pożyczki oraz instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy to zobowiązania spełniające którykolwiek z poniższych warunków: (i) są kwalifikowane jako przeznaczone do obrotu lub (ii) przy początkowym ujęciu zostały wyznaczone przez Spółkę jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeżeli są: (i) nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w niedalekiej przyszłości; (ii) częścią portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie i dla których istnieje potwierdzenie aktualnego faktycznego wzoru generowania krótkoterminowych zysków, (iii) instrumentami pochodnymi (z wyjątkiem instrumentów pochodnych wyznaczonych i będących efektywnymi instrumentami zabezpieczającymi). Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej są wyceniane z uwzględnieniem ich

wartości rynkowej na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat jako koszty lub przychody finansowe. Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przeznaczonych do obrotu.

Spółka wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygasło (kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł). Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Spółka ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania i rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Spółce ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Spółka spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

Pozostałe zobowiązania obejmują w szczególności zobowiązania z tytułu podatków i zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych. Pozostałe zobowiązania ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe krótkoterminowe dotyczą zobowiązań z tytułu dostaw i usług i wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Przychody z działalności operacyjnej

Do podstawowych przychodów z działalności Spółka zalicza:

- Przychody z opłat licencyjnych,
- Przychody z tytułu dywidend, które są ujmowane w momencie ustalenia praw udziałowca do ich otrzymania.
- Przychody ze sprzedaży usług,

Koszty działalności operacyjnej

Do podstawowych kosztów działalności operacyjnej Spółka zalicza:

- Koszty osobowe
- Inne koszty działalności operacyjnej

Przychody i koszty finansowe

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

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

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

Spółka aktywuje koszty finansowania zewnętrznego w wartości inwestycji w nieruchomości lub zapasów – w zależności od rodzaju nieruchomości.

Podatki dochodowe – podatek bieżący

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

Podatek odroczony

Aktywa i rezerwa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do przejściowych różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową aktywów i zobowiązań wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu,
- z wyjątkiem sytuacji, kiedy rezerwa na podatek odroczony dotyczy skutków aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w Spółce.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.
- z wyjątkiem sytuacji, kiedy aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczy skutków aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w Spółce.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub

rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy. Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ze sobą kompensowane wówczas, gdy Spółka posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku oraz odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

Wypłata dywidend

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

4. ZMIANY PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH

Zarząd Spółki podjął decyzję o zmianie prezentacji Skonsolidowanego Rachunku Zysków i Strat oraz innych całkowitych dochodów. Dotychczasowa wersja porównawcza została zastąpiona wersją kalkulacyjną, która w ocenie Zarządu lepiej odzwierciedla wyniki działalności Spółki. Niezależnie od prezentowanej wersji Rachunku Zysków i Strat, koszty operacyjne prezentowane są dodatkowo w wersji porównawczej w Nocie 16.

W celu doprowadzenia do porównywalności danych prezentowanych za rok obrotowy 2012 i 2013 prezentacja danych porównawczych za rok obrotowy 2012 została zmieniona w sposób następujący (tabela na następnej stronie):

	2012 po zmianie	2012 zatwierdzony
Przychody ze sprzedaży	12	0
Przychody z tytułu dywidend	7 000	0
Zysk operacyjny netto	7 012	0
Pozostałe koszty operacyjne	(344)	0
Przychody z działalności operacyjnej		
Przychody netto ze sprzedaży produktów	0	11
	0	11
Koszty działalności operacyjnej		
Amortyzacja	0	3
Usługi obce	0	289
Podatki i opłaty	0	2
Pozostałe koszty	0	28
	0	322
Zysk ze sprzedaży	0	(311)
Pozostałe przychody operacyjne		
Inne przychody operacyjne	0	1
	0	1
Pozostałe koszty operacyjne		
Inne koszty operacyjne	0	22
	0	22
Zysk z działalności operacyjnej	6 668	(332)
Przychody z tytułu odsetek	16 119	0
Koszty odsetek	(13 907)	0
Pozostałe koszty finansowe	(1 985)	0
Przychody finansowe		
Dywidendy i udziały w zyskach	0	7 000
Odsetki	0	16 119
	0	23 119
Koszty finansowe		
Odsetki	0	13 907
Inne koszty finansowe	0	1 985
	0	15 892
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 895	6 895
Podatek dochodowy	0	0
Strata (zysk) netto	6 895	6 895
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	(557)	(557)
Suma dochodów całkowitych	6 338	6 338

5. ZMIANY MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Standardy, zmiany i interpretacje, obowiązujące od 2013 roku, które mogą mieć wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki:

MSSF13 „Wycena w wartości godziwej”

MSSF 13 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Nowy standard ma na celu poprawę spójności i zmniejszenie złożoności poprzez sformułowanie precyzyjnej definicji wartości godziwej oraz skupienie w jednym standardzie wymogów dotyczących wyceny w wartości godziwej i ujawniania odnośnych informacji.

Spółka zastosowała MSSF 13 od 1 stycznia 2013 r. Zmiany nie miały wpływu na niniejsze sprawozdanie finansowe spółki.

MSR 12 Podatek odroczone – realizacja wartości aktywów

Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” dotyczące realizacji wartości aktywów zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2010 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub po tej dacie (w Unii Europejskiej obowiązkowe zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku). Zmiany dotyczą wyceny rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” i wprowadzają możliwe do odrzucenia domniemanie, że wartość nieruchomości inwestycyjnej jest utrzymywana w modelu biznesowym, którego celem jest wykorzystanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych reprezentowanych przez nieruchomość inwestycyjną w czasie użytkowania, a nie w chwili sprzedaży. Zmiany te nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

MSR 1 – Prezentacja składników pozostałych całkowitych dochodów

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub po tej dacie. Zmiany wymagają podziału przez jednostki pozycji prezentowanych w pozostałych całkowitych dochodach na dwie grupy na podstawie tego czy w przyszłości będą mogły zostać ujawnione w wyniku finansowym. Dodatkowo zmieniony został tytuł sprawozdania z całkowitych dochodów na „sprawozdanie z zysków lub strat i pozostałych całkowitych dochodów”. Spółka zastosowała zmiany do MSR 1 od stycznia 2013 roku. Zmiany nie miały istotnego wpływu na sprawdzanie finansowe.

Zmiany do MSSF 7 Ujawnianie informacji kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych

Zmiany do MSSF 7 dotyczące ujawniania informacji - kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają obowiązek nowych ujawnień, które umożliwią użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę efektów lub potencjalnych efektów porozumień umożliwiających rozliczanie netto, w tym praw do dokonania kompensaty. Spółka zastosowała zmiany do MSSF7 od 1 stycznia 2013 r. Zmiany nie miały wpływu na sprawozdanie finansowe.

Standardy, zmiany i interpretacje, które nie mają jeszcze mocy obowiązującej ani nie były wcześniej przyjęte przez Spółkę:

MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne

Zmiany do MSSF 11 zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 roku i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później z możliwością wcześniejszego zastosowania. Po wprowadzonych zmianach nie będzie możliwe stosowanie metody proporcjonalnej dla konsolidacji sprawozdań finansowych (w roku 2013 stosowanie nowej metody nie jest jeszcze obowiązkowe). Spółka zastosuje zmiany począwszy od stycznia 2014 r.

Zmiana metody nie będzie miała istotnego wpływu na kapitały własne Spółki.

MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i we wspólnych przedsięwzięciach

Zmieniony MSR 28 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie. Zmiany dotyczą doprecyzowania sposobu ujęcia zatrzymanej części inwestycji w przypadku częściowego zakwalifikowania inwestycji do sprzedaży oraz braku konieczności ponownej wyceny zatrzymanych udziałów w inwestycjach utrzymywanych w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w przypadku utraty znaczącego wpływu lub współkontroli, nawet jeśli znaczący wpływ zamieniał się we współkontrolę. Niniejsze zmiany dotyczą sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się 1 stycznia 2014 roku oraz później. Zastosowanie zmian nie ma wpływu na sprawozdanie finansowe ponieważ Spółka nie posiada inwestycji, których dotyczą zmiany standardu.

MSSF12 „Ujawnianie udziałów w innych jednostkach”

MSSF 12 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie (w Unii Europejskiej obowiązkowe zastosowanie od 1 stycznia 2014 r.). Nowy standard dotyczy jednostek posiadających udziały w jednostce zależnej, wspólnym przedsięwzięciu, jednostce stowarzyszonej lub w niekonsolidowanej jednostce zarządzanej umową. Standard zastępuje wymogi w zakresie ujawniania informacji zawartych obecnie w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”.

Kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych –zmiany do MSR 32

Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” dotyczące kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają dodatkowe objaśnienia stosowania do MSR 32, aby wyjaśnić niespójności napotymane przy stosowaniu niektórych kryteriów dotyczących kompensowania. Obejmują one m.in. wyjaśnienie, co oznacza sformułowanie „posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty”, oraz że niektóre mechanizmy rozliczania brutto mogą być traktowane jako rozliczane netto w przypadku spełnienia odpowiednich warunków. Spółka zastosuje zmiany do MSR 32 od 1 stycznia 2014 r. Zarząd jest w trakcie analizy wpływu zmian na sprawozdanie finansowe.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
udziały lub akcje	681 724	687 918	690 735
odpisy aktualizujące wartość udziałów	(4 728)	0	0
	676 996	687 918	690 735
	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Alferno Investments Sp. z o. o.	3	3	3
Aspire Investments Sp. z o. o.	3 976	3 977	3 977
Calista Investments Sp. z o. o. w likwidacji	4 482	4 481	4 481
Camael Investments Sp. z o. o.	9 355	9 355	9 355
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	20 873	20 873	20 873
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	14 685	14 685	14 685
Capital Park Racławicka Sp. z o. o.	18 372	20 713	20 713
Capital Park TMI Sp. z o. o.	1 520	1 520	1 520
Capone Investments Sp. z o. o.	4 845	4 845	4 845
CP Development S. à r. l.	134 574	134 574	134 574
CP Management Sp. z o. o.	42 735	42 735	42 735
CP Property Sp. z o. o.	0	82	7
CP Property Sp. z o. o. „SPV1” SKA	0	59	0
CP Property Sp. z o. o. „SPV2” SKA	0	50	0
CP Property Sp. z o. o. „SPV3” SKA	0	2	0
CP Property Sp. z o. o. „SPV4” SKA	0	2	0
CP Property Sp. z o. o. „SPV5” SKA	0	2	0
CP Property Sp. z o. o. „SPV6” SKA	0	0	0
CP Retail B. V.	6 306	0	0
Cressida Investments Sp. z o. o.	15 842	16 415	16 415
Dakota Investments Sp. z o. o.	224 065	224 065	224 065
Diamante Investments Sp. z o. o.	11 597	11 597	11 597
Doria Investments Sp. z o. o.	7 927	8 112	8 112
Emily Investments Sp. z o. o. w likwidacji	130	130	130
Emir 30 Sp. z o. o.	3 046	0	0
Felipe Investments Sp. z o. o. w likwidacji	116	116	116
Hazel Investments Sp. z o. o.	31 244	31 244	31 244
Makai Investments Sp. z o. o.	9 542	10 192	10 192
Marcel Investments Sp. z o. o.	15 286	15 286	17 563
Marco Investments Sp. z o. o.	1 682	1 767	1 767
Marlene Investments Sp. z o. o.	27 776	27 776	27 776
Nerida Investments Sp. z o. o.	117	367	367
Octavio Investments Sp. z o. o.	6 022	6 022	6 022
Orland Investments Sp. z o. o.	19 983	20 583	20 583
Pablo Investments Sp. z o. o.	6 181	14 730	14 730
Patron Willanów S. à r. l.	6 637	6 637	6 637
Roan Investments Sp. z o. o.	9 700	10 451	11 201
Sagitta Investments Sp. z o. o.	3 400	3 400	3 400
Sander Investments Sp. z o. o.	1 133	1 133	1 133
Sapia Investments Sp. z o. o.	5 322	5 322	5 322
Tetrao Investments Sp. z o. o.	8 509	9 876	9 876
Twinflexar Limited	19	19	0
Zoe Investments Sp. z o. o.	4 720	4 720	4 720
	681 724	687 918	690 735

Odpisy aktualizujące wartość udziałów

	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Calista Investments Sp. z o. o. w likwidacji	(4 482)	0	0
Emily Investments Sp. z o. o. w likwidacji	(130)	0	0
Felipe Investments Sp. z o. o. w likwidacji	(116)	0	0
	(4 728)	0	0

Szczegółowy opis zmian posiadanych udziałów i akcji w punkcie II.11 niniejszego sprawozdania.

2. POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM

Udzielone pożyczki

	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	2 063	1 259	306
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	834	580	353
CP Development S. à r. l.	111 681	89 395	0
CP Management Sp. z o. o.	1 271	2 091	1 332
Dakota Investments Sp. z o. o.	147 238	88 982	9 561
Diamante Investments Sp. z o. o.	10 306	4 460	2 482
Hazel Investments Sp. z o. o.	61 757	10 097	2 564
Marlene Investments Sp. z o. o.	669	623	452
Patron Wilanów S. à r. l.	0	0	21 186
Sapia Investments Sp. z o. o.	751	629	390
Silverado Investments Sp. z o. o.	0	3 173	5 845
Pozostałe	12 238	1 640	1 375
	348 808	202 929	45 846

Udzielone pożyczki nie są przeterminowane, ani nie nastąpiła utrata ich wartości. Oprocentowanie pożyczek wynosi od 6% do 15,25%. Terminy spłat przypadają w latach 2015-2032.

3. POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM

	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Patron Wilanów S. à r. l.	24 679	22 162	0
	24 679	22 162	0

Oprocentowanie pożyczek wynosi 6%. Termin spłaty przypada na 2014 rok.

4. NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Należności handlowe	975	0	0
Należności publiczno-prawne	200	216	683
Pozostałe należności	136 253	38	0
	137 428	254	683

Na dzień 31 grudnia 2013 r. na saldo pozostałych należności składa się głównie należność z tytułu emisji akcji w kwocie 136.210 tys. PLN. Więcej informacji na temat emisji w Nocie 7.

Należności handlowe - struktura przeterminowania na dzień 31.12.2013

	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	> 360 dni
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	975	0	975	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług netto	975	0	975	0	0	0

5. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Na dzień 31 grudnia 2013 r. na saldo krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych w kwocie 201 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2012 r. – 3.340 tys. PLN, na dzień 01.01.2012 r. – 3.257 tys. PLN) składają się koszty Spółki rozliczane w czasie, głównie są to koszty dotyczące polisy ubezpieczeniowej – 200 tys. PLN.

6. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:

	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Bank Pekao SA	10 392	29 260	6 737
Getin Bank	1 280	0	0
Razem	11 672	29 260	6 737

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka posiada środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 1 551 tys. PLN.

Dnia 17 lutego 2014 r. na rachunek Capital Park S.A. wpłynęły środki pieniężne z pierwszej publicznej emisji akcji 132 373 tys. PLN (środki z emisji w wysokości 136 210 tys. PLN po potrąceniu wynagrodzenia agentów oferujących).

7. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień 31 grudnia 2013 przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Wartość jednostkowa	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A, akcje zwykłe imienne, nieuprzywilejowane na okaziciela	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, wkład niepieniężny	2011-10-13
Seria F, akcje zwykłe imienne, uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	2013-12-05
	74 558 541				

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

Na dzień 31 grudnia 2013 r. akcjonariat Capital Park S.A. przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	68 529 584	91,91%	68 529 584	88,20%
Jan Motz	2 765 241	3,71%	5 530 481	7,42%
Jerzy Kowalski	2 765 241	3,71%	2 765 241	3,71%
Inni	498 475	0,67%	498 475	0,67%
Razem	74 558 541	100,00%	77 323 781	100,00%

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego akcjonariat Capital Park S.A. przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	77 759 836	74,24%	77 759 836	72,33%
Jan Motz	2 765 241	2,64%	5 530 481	5,14%
Jerzy Kowalski	2 765 241	2,64%	2 765 241	2,57%
Pozostali	21 453 789	20,48%	21 453 789	19,96%
Razem	104 744 107	100,00%	107 509 347	100,00%

ZMIANY W KAPITALE WŁASNYM JAKIE MIAŁY MIEJSCE OD DNIA BILANSOWEGO DO DNIA SPORZĄDZENIA NINIEJSZEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Oferta publiczna

W dniu 30 września 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Capital Park S.A. o kwotę 20 955 tys. PLN w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii C celem wprowadzenia ich do publicznego obrotu oraz uchwałę w sprawie pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru tej serii akcji.

W dniu 28 października 2013 r. Capital Park S.A. ogłosiła zamiar przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej i notowania akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Dnia 18 listopada 2013 r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny Capital Park S.A. zgodnie z którym inwestorom zaoferowano 20 955 314 akcji, których wartość nominalna wynosiła łącznie 20 955 tys. PLN.

W dniu 4 grudnia 2013 r. nastąpiło przydzielenie wszystkich oferowanych w publicznej ofercie akcji. Cenę nabycia akcji określono na poziomie 6,5 PLN (nie w tysiącach) za akcję. Wartość przeprowadzonej emisji wyniosła więc łącznie 136 210 tys. PLN. Na dzień bilansowy łączne koszty emisji wyniosły 10 220 tys. PLN.

Dnia 13 grudnia 2013 r. Capital Park S.A. była po raz pierwszy notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Oferta prywatna

W dniu 30 września 2013 r. podjęto również uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 9 230 tys. PLN w drodze emisji akcji serii E, które zostały zaoferowane dotychczasowemu akcjonariuszowi Spółki, tj. CP Holdings S.a r.l. Celem tej emisji była konwersja zadłużenia Spółki wobec CP Holdings S.a r.l. * wynikającego z udzielonych pożyczek. Zgodnie z tą uchwałą cenę emisyjną akcji ustalono na 9,88 PLN (nie w tysiącach) za akcję. Łączna wartość emisji akcji serii E wyniosła 91 195 tys. PLN.

** w dniu 4 października 2013 r. poprzedni akcjonariusze Spółki, tj. CP Realty II S. à r. l. oraz CP Realty Gdańsk S. à r. l. zbyli wszystkie swoje aktywa i zobowiązania, w tym wszystkie posiadane akcje w Spółce Capital Park S.A., na rzecz CP Holdings S. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu. Zgodnie ze statutem Capital Park S.A. akcjonariuszowi CP Holdings S. à r. l. przysługują wszystkie uprawnienia osobiste przyznane wcześniej CP Realty II S. à r. l. oraz CP Realty Gdańsk S. à r. l.*

Kapitały rezerwowe z wyżej wymienionych emisji na dzień bilansowy

Na dzień 31 grudnia 2013 r. podwyższony kapitał zakładowy jak i zapasowy (agio) Capital Park S.A. zarówno wynikający z emisji akcji w ofercie publicznej jak i prywatnej (oferowanej dotychczasowemu akcjonariuszowi) nie został zarejestrowany przez Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w związku z czym na dzień bilansowy niezarejestrowany kapitał prezentowany jest w pozycji Pozostałych Kapitałów Rezerwowych w łącznej wysokości 217 185 tys. PLN, który obejmuje:

Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	31.12.2013
Niezarejestrowany kapitał zakładowy z publicznej oferty wyemitowanych akcji	20 955
Niezarejestrowany kapitał zapasowy z publicznej oferty wyemitowanych akcji pomniejszony o sumę kosztów związanych z emisją (agio)	105 035
Niezarejestrowany kapitał zakładowy z prywatnej oferty emisji akcji oferowanych dotychczasowemu udziałowcowi	9 230
Niezarejestrowany kapitał zapasowy z prywatnej oferty emisji akcji oferowanych dotychczasowemu udziałowcowi (agio)	81 965
	217 185

W wyniku rejestracji podwyższonego kapitału zakładowego, co miało miejsce w dniu 14 lutego 2014 r. kapitał zakładowy Capital Park S.A. wynosi na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 104 744 tys. PLN i dzieli się na 104 744 107 akcji o wartości nominalnej 1 PLN (nie w tysiącach) każda. Struktura kapitału zakładowego przedstawia się następująco:

- 100 000 akcji zwykłych, na okaziciela serii A, dopuszczone do obrotu publicznego,
- 71 693 301 akcji zwykłych, na okaziciela serii B, dopuszczone do obrotu publicznego,
- 20 955 314 akcji zwykłych, na okaziciela serii C, dopuszczone do obrotu publicznego

- 9 230 252 akcji zwykłych, imiennych, serii E, dopuszczone do obrotu publicznego,
- 2 765 240 akcji imiennych uprzywilejowanych serii F, które nie są dopuszczone do obrotu publicznego, a których posiadaczem jest Prezes Zarządu Capital Park S.A. Jan Motz, uprzywilejowane w ten sposób, że na jedną akcję przypadają 2 głosy.

8. DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

Nazwa pożyczkodawcy	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
CP Realty II S.a.r.l	0	87 182	
Calista Investments Sp. z o.o.	4 519	0	0
Octavio Investments Sp. z o.o.	5 611	0	0
Pablo Investments Sp. z o.o.	8 250	0	0
Tetrao Investments Sp. z o.o.	5 517	0	0
Cresida Investments Sp. z o.o.	5 909	0	0
CP TMI Sp. z o.o.	1 325	0	0
Makai Investments Sp. z o.o.	5 368	3 557	0
Marco Investments Sp. z o.o.	2 426	0	0
Capone Investments Sp. z o.o.	7 166	0	0
Camael Investments Sp. z o.o.	989	0	0
Doria Investments Sp. z o.o.	5 381	0	0
Aspire Investments Sp. z o.o.	487	0	0
Roan Investments Sp. z o.o.	1 950	0	0
Silverado Investments Sp. z o.o.	2 165	0	0
Zoe Investments Sp. z o.o.	127	0	0
	57 190	90 739	0

9. DŁUGOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW I OBLIGACJI

	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Kredyt bankowy - Getin Noble Bank	40 919	0	0
Obligacje	98 126	96 872	0
	139 045	96 872	0

W tej pozycji Grupa prezentuje obligacje notowane na rynku Catalyst. W dniu 9 lipca 2012 r. Spółka wyemitowała 1 000 tys. sztuk obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 100 mln PLN. Grupa wycenia obligacje wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR 39), co oznacza że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją.

W dniu 9 lipca 2012 r. Spółka wyemitowała 1 mln sztuk obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 100 mln PLN. Spółka wycenia obligacje wg zamortyzowanego kosztu.

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 kredytu przypada dnia 20 grudnia 2018 r.

10. KRÓTKOTERMINOWE ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Obligacje	3 670	4 890	0
	3 670	4 890	0

11. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Wobec jednostek powiązanych	93	92	28
Wobec jednostek pozostałych	3 960	35	444
Zobowiązania handlowe	4 053	127	472

Zobowiązania handlowe - struktura przeterminowania:

31.12.2013 r.	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	93	93	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	3 960	3 960	0	0	0	0
	4 053	4 053	0	0	0	0

31.12.2012 r.	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	92	92	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	35	35	0	0	0	0
	127	127	0	0	0	0

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka ma zobowiązania wobec jednostek pozostałych głównie z tytułu usług związanych z emisją akcji na giełdzie w kwocie 3.847 tys. PLN.

12. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

Pozostałe zobowiązania

	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Wobec jednostek pozostałych			
Zobowiązania publicznoprawne	28	0	0
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	35	0	0
	63	0	0

Pozostałe rezerwy

	31.12.2013	31.12.2012	01.01.2012
Krótkoterminowe			
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych z tytułu obniżenia kapitału zakładowego	0	850	1 050
Pozostałe rezerwy	2 398	0	0
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	110	120	0
	2 508	970	1 050
Razem pozostałe zobowiązania i rezerwy	2 571	970	1 050

Pozostałe rezerwy obejmują głównie rezerwy na nierefakturowane koszty związane z procesem pierwszej publicznej emisji akcji.

13. PODATEK ODRO CZONY

Aktywa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2013	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2012
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	6 329	5 849	0	0	480
Niezapłacone odsetki	697	321	(1 709)	(553)	2 638
Ujemne różnice kursowe z wyceny	0	0	(48)	0	48
Pozostałe	475	475	0	(24)	24
Razem	7 501	6 645	(1 757)	(577)	3 190

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2013	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2012
Niezapłacone odsetki	8 538	5 129	0	(7)	3 416
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	191	181	0	0	10
Pozostałe	1	1	0	0	0
Razem	8 730	5 311	0	(7)	3 426

14. PODATEK BIEŻĄCY

Podatek dochodowy bieżący

	2013 r.	2012 r.
ZYSK /STRATA BRUTTO	25 536	5 402
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów	3 347	16 606
<i>Odsetki naliczone od pożyczek</i>	0	13 884
<i>Dodatnie/ Ujemne różnice kursowe</i>	0	414
<i>Rezerwy na koszty</i>	234	0
<i>Inne</i>	6 575	815
<i>Wycena programu motywacyjnego</i>	(3 462)	1 493
Koszty zwiększające koszty uzyskania przychodów	4 972	757
<i>Koszty dot. planowanej emisji akcji</i>	4 852	757
<i>Rezerwy na koszty</i>	120	0
Przychody niepodlegające opodatkowaniu	54 696	21 016
<i>Odsetki naliczone od pożyczek</i>	37 170	14 016
<i>Dodatnie różnice kursowe</i>	1 037	0
<i>Dywidenda</i>	16 489	7 000
Strata / Dochód do opodatkowania	(30 785)	235
<i>Odliczenia od dochodu</i>	0	235
Dochód / Strata	0	0
Podstawa opodatkowania	0	0
<i>Stawka podatku</i>	19%	19%
Podatek dochodowy	0	0

Podatek dochodowy odroczony

	2013 r.	2012 r.
Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat		
<i>Bieżący podatek dochodowy</i>	0	0
<i>Odroczony podatek dochodowy</i>	(993)	557
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat	(993)	557

Straty podatkowe z lat ubiegłych możliwe do odliczenia

	Ogółem	Do wykorzystania w latach:
2010 r.	1	2014-2015
2011 r.	2 527	2014-2016
2013 r.	30 785	2014-2018
	33 313	-

15. PRZYCHODY Z TYTUŁU DYWIDEND

Przychody od jednostek powiązanych	2013 r.	2012 r.
Aspire	1 856	0
Camael	3 292	0
Capone	441	0
CP Raclawicka	4 615	0
Cressida	1 895	0
Doria	46	0
Makai	2 289	0
Marcel	0	7 000
Tetrao	504	0
Zoe	1 551	0
Razem	16 489	7 000

16. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM

Koszty operacyjne prezentowane w wersji porównawczej	2013 r.	2012 r.
Amortyzacja	0	3
Zużycie materiałów i energii	18	0
Usługi obce	1 815	289
Podatki i opłaty	876	2
Świadczenia pracownicze	(1 588)	1 493
Pozostałe koszty	172	50
	1 293	1 837

17. PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK

	2013 r.	2012 r.
Odsetki od udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych	30 205	14 684
Odsetki od lokat i depozytów	253	1 435
Razem	30 458	16 119

18. KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK

	2013 r.	2012 r.
Odsetki od kredytów	720	0
Odsetki od obligacji	8 380	4 890
Odsetki od pożyczek, obligacji wewnątrzgrupowych	2 287	0
Odsetki pożyczki od akcjonariusza	3 590	9 017
Pozostałe odsetki	13	0
Razem	14 990	13 907

19. POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE

	2013 r.	2012 r.
Koszty związane z emisją obligacji	1 261	1 424
Koszty związane z kredytem	354	0
Koszty związane z obsługą hipoteki	300	145
Różnice kursowe	0	415
Pozostałe	378	1
Razem	2 293	1 985

20. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Wyliczenie zysku na jedną akcję - założenia	2013	2012
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	24 543	4 845
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	24 543	4 845
Efekt rozwodnienia	-	-
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	24 543	4 845
Liczba wyemitowanych akcji	31.12.2013	31.12.2012
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	76 129 844	16 419 680
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	3 382 832	2 622 646
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	79 512 677	19 042 326
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,32	0,30
Rozwodniony za okres obrotowy	0,31	0,25

21. INSTRUMENTY FINANSOWE

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Spółka należą kredyty bankowe, pożyczki, obligacje oraz zobowiązania handlowe. Dzięki kredytom bankowym oraz pożyczkom Spółka pozyskuje środki na finansowanie swojej bieżącej działalności. Spółka posiada aktywa finansowe, takie jak należności handlowe, udzielone pożyczki, gotówka oraz depozyty krótkoterminowe.

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

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

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa (godziwa)		Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe	Kategoria instrumentów w finansowych
	31.12.2013	31.12.2012		
Należności handlowe oraz pozostałe należności	510 915	225 344	510 915	Należności i pożyczki
- należności handlowe	975	0	975	
- pozostałe należności	136 453	254	136 453	
- udzielone pożyczki	373 487	225 091	373 487	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 672	29 260	11 672	Należności i pożyczki
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa		Kategoria instrumentów finansowych	
	31.12.2013	31.12.2012		
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	199 905	192 501	Pozostałe zobowiązania finansowe	
- oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	199 905	101 762		
- oprocentowane wg stałej stopy procentowej	0	90 739		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	6 624	1 097	Pozostałe zobowiązania finansowe	
- zobowiązania handlowe	4 053	127		
- pozostałe zobowiązania	2 571	970		

22. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Działalność Spółki narażona jest na wiele różnych ryzyk finansowych, a w szczególności ryzyko zmiany stóp procentowych, ryzyko zmiany kursów walut, ryzyko kredytowe oraz ryzyko braku płynności. Zarząd Spółki weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

CZYNNIKI RYZYKA FINANSOWEGO

Aktywa i zobowiązania finansowe na dzień 31 grudnia 2013

RODZAJ ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW NARAŻONYCH NA RYZYKO RYNKOWE	31.12.2013			31.12.2012		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Zobowiązania finansowe	199 905	40 919	199 905	192 501	0	192 501
Pożyczki i należności	373 487	0	373 487	225 091	0	225 091

RYZYKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

Narażenie Spółki na zmiany stóp procentowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności i stosowanych źródeł finansowania (płatności rat kapitałowo-odsetkowych). Kredyty i pożyczki oraz papiery dłużne o

zmiennym oprocentowaniu narażają Spółkę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Spółka na bieżąco analizuje poziom ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowych Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku zobowiązania według stałego oprocentowania stanowiły około 15% wszystkich zobowiązań finansowych zaciągniętych przez Spółkę.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami):

	12 miesięcy 2013		12 miesięcy 2012	
	Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny		Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	
	przy wzroście stóp procentowych o 1 p.p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p.p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p.p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p.p.
Zobowiązania finansowe	(1 427)	1 427	(1 925)	1 925
Pożyczki i należności	3 735	(3 735)	2 251	(2 251)
Razem	2 308	(2 308)	4 442	(4 442)

Jeżeli, na dzień 31 grudnia 2013 r. oprocentowanie kredytów i pożyczek oraz papierów dłużnych, wyrażonych w PLN wynosiłaby w skali roku 1 punkt procentowy powyżej/poniżej obecnego poziomu przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy za rok obrotowy oraz kapitały Spółki na 31 grudnia 2013 r. byłyby o 2 308 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2012 r. odpowiednio 4 442 tys. PLN) powyżej/poniżej obecnego poziomu, głównie w wyniku wyższych/nizszych przychodów odsetkowych od pożyczek i kosztów odsetkowych od kredytu i obligacji o zmiennym oprocentowaniu.

RYZYO ZMIANY KURSU WALUT

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto oraz kapitału własnego (w związku ze zmianą wartości godziwej zobowiązań finansowych) oraz kapitału własnego Spółki na możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników:

	12 miesięcy 2013		12 miesięcy 2012	
	Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny		Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	
	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p.p.
Zobowiązania finansowe	(409)	409	-	-

do kalkulacji zastosowano kursy: bilansowy 31 grudnia 2013 równy 4,1472 oraz powiększony o 1 p.p. tj. 4,1887

Gdyby PLN osłabł/wzmocnił się o 1 punkt procentowy w stosunku do EUR, przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy Spółki za rok obrotowy oraz kapitały własne Spółki byłyby niższe/wyższe o 409 tys. PLN, głównie w rezultacie ujemnych/dodatnich różnic kursowych z przeliczenia wyrażonych w walucie EUR zobowiązań finansowych.

RYZYKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach, udzielonych pożyczek oraz niezrealizowanych należności.

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

Struktura przeterminowania należności na dzień 31 grudnia 2013 i 31 grudnia 2012 przedstawia się następująco:

		Przeterminowanie w dniach				
31.12.2013 r.	Razem	Nie przeterminowane	< 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	975	0	975	0	0	0
Pozostałe należności	136 453	136 453	0	0	0	0
	137 428	136 453	975	0	0	0

		Przeterminowanie w dniach				
31.12.2012 r.	Razem	Nie przeterminowane	< 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	0	0	0	0	0	0
Pozostałe należności	254	254	0	0	0	0
	254	254	0	0	0	0

RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku wg zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

		< 12			
		miesiący	Od 1-3	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
31.12.2013 r.	Razem				
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing	40 919	0	9 815	31 104	0
Wyemitowane obligacje	101 796	3 670	98 126	0	0
	142 715	3 670	107 941	31 104	0
		< 12			
		miesiący	Od 1-3	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
31.12.2012 r.	Razem				
Wyemitowane obligacje	101 762	4 890	96 872	0	0
	101 762	4 890	96 872	0	0

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

23. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej Spółki oraz zapewnienie akcjonariuszom zwrotu z inwestycji.

Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych i zadłużenia netto oraz wskaźnik zadłużenia, który jest liczony jako stosunek zobowiązań razem do pasywów razem.

	31.12.2013	31.12.2012
Oprocentowane dłużne papiery wartościowe, kredyty i pożyczki	199 905	192 501
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(11 672)	(29 260)
Zadłużenie netto	188 233	163 241
Kapitał razem	992 026	752 029
Kapitał i zadłużenie netto	1 180 259	915 270
Wskaźnik zadłużenia netto	15,9%	17,8%

Wskaźnik zadłużenia	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania razem	215 259	197 024
Aktywa razem	1 207 285	949 053
	17,8%	20,8%

24. INFORMACJE O TRANSAKCIACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym		Pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Jednostki zależne								
CP PROPERTY	0	0	0	0	0	0	0	0
CP DEVELOPMENT	0	0	0	0	111 681	89 395	0	0
CP MANAGEMENT	0	0	0	0	1 271	2 091	0	0
ALFERNO	0	0	0	0	360	295	0	0
CP GDAŃSK	0	0	0	0	2 063	1 259	0	0
CP REALTY II	0	0	0	0	0	0	0	85 881
ELENA	0	0	0	0	1 271	593	0	0
FOXY	0	0	0	0	196	123	0	0
SANDER	0	0	0	0	823	443	0	0
VERA	0	0	0	0	5 671	0	0	0
ASPIRE	0	0	0	0	0	0	487	0
CALISTA	0	0	0	0	0	0	4 519	0
CAMAEŁ	0	0	0	0	0	0	989	0
CAPONE	0	0	0	0	0	0	7 166	0
CP KRAKÓW	0	0	0	0	834	580	0	0
CP TMI	0	0	0	0	0	0	1 325	0
CRESSIDA	0	0	0	0	0	0	5 909	0
DAKOTA	463	0	0	0	147 238	88 982	0	0
DIAMANTE	0	0	0	0	10 306	4 460	0	0
DORIA	0	0	0	0	0	0	5 381	0
EMILY	0	0	0	0	89	62	0	0
EMIR 30	0	0	0	0	51	0	0	0
FELIPE	0	0	0	0	34	32	0	0
HAZEL	511	0	0	0	61 757	10 097	0	0
MAKAI	0	0	0	3 557	0	0	5 367	0
MARCEL	0	0	0	0	0	0	0	0
MARCO	0	0	0	0	0	0	2 426	0
MARLENE	0	0	0	0	669	623	0	0
NORBLIN	0	0	93	92	0	0	0	0
OCTAVIO	0	0	0	0	0	0	5 611	0
ORLAND	0	0	0	0	3 600	0	0	1 301
PABLO	0	0	0	0	0	0	8 251	0
ROAN	0	0	0	0	0	0	1 950	0
SAPIA	0	0	0	0	751	629	0	0
SILVERADO	0	0	0	0	0	3 173	2 166	0
TETRAO	0	0	0	0	0	0	5 517	0
VIKA	0	0	0	0	0	144	0	0
ZOE	0	0	0	0	0	0	128	0
Jednostki współzależne								
PATRON WILANOW	0	0	0	0	24 679	22 162	0	0

25. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie z umów o pracę	2013	2012
Zarząd	4	0
	4	0

26. WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH

Wynagrodzenie brutto	12 miesięcy 2013	12 miesięcy 2012
Zarząd	42	0
Rada Nadzorcza	84	0
	126	0

PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU

Celem Programu Motywacyjnego jest stworzenie bodźców, które zachęcą, zatrzymają i zmotywują Uprawnione Osoby – członków zarządu Spółki w dniu utworzenia Programu – do działania na rzecz wzrostu wartości dla akcjonariuszy poprzez umożliwienie im objęcia Akcji Spółki.

Podstawowe założenia programu motywacyjnego określono w Uchwale Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Capital Park S.A. z dnia 30 września 2013 r. oraz w Regulaminie Programu Motywacyjnego, który jest załącznikiem do wymienionej Uchwały.

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego

- program Motywacyjny jest skierowany do Jana Motza, Jerzego Kowalskiego, Michała Koślaczka oraz Marcina Juszczyka, tak długo jak pozostają oni członkami Zarządu Spółki dominującej,
- 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. Warranty subskrypcyjne zostaną wyemitowane w seriach oznaczonych kolejnymi literami od A do G i będą wydawane nieodpłatnie. Warranty subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne,
- data przydziału dla warrantów serii A została określona na dzień przypadający nie później niż jeden miesiąc po dokonaniu przydziału akcji w ramach oferty publicznej. Data przydziału dla warrantów serii B-G została określona na dzień nie późniejszy niż dwa miesiące po opublikowaniu rocznego lub półrocznego sprawozdania finansowego, które podlegało badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta,
- w dacie przydziału warrantów serii A wydano łącznie Marcinowi Juszczykowi i Michałowi Koślaczowi 604 024 warrantów serii A. Ilość warrantów serii B-G przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału będzie zależeć od następujących kryteriów ekonomicznych: przyrostu wartości aktywów netto w dacie przydziału oraz przyrostu ceny rynkowej akcji Spółki w dacie przydziału,
- każdy warrant będzie upoważniał do nabycia 1 akcji serii D. Cena emisji akcji będzie wynosić 1 PLN,
- całość praw do objęcia akcji serii D w wykonaniu praw z warrantów wygaśnie dnia 31 grudnia 2019 r.

Do wyceny warrantów subskrypcyjnych w ramach Programu Motywacyjnego wykorzystano model Blacka-Scholesa, który umożliwia oszacowanie bieżącej wartości tych warrantów. Do wyceny sporządzonej na dzień 31 grudnia 2013 r. przyjęto 4 096 510 warrantów, których łącznie wartość godziwa na dzień bilansowy wynosi 1 734 tys. PLN.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, na podstawie uchwały nr 1/12/2013 Rady Nadzorczej z dnia 19 grudnia 2013 r., w dniu 3 stycznia 2014 r. wydanych zostało Marcinowi Juszczakowi oraz Michałowi Koślaczowi, w ramach Programu Motywacyjnego obowiązującego w Spółce, po 302 012 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do nabycia takiej samej ilości akcji Spółki serii D za cenę 1 PLN. Przyznane warianty subskrypcyjne mogą zostać zamienione na akcje Spółki nie wcześniej niż po upływie roku od dnia ich wydania, tj. 3 stycznia 2015 r.

27. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA

Zgodnie z umową z dnia 5 grudnia 2013 r. podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego spółki Capital Park S.A. jest firma PKF Consult Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Orzycka 6 lok.1B, wpisana na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 477. Firma PKF Consult Sp. z o.o. jest także audytorem sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej Capital Park S.A., jak również przeprowadziła badania bądź przeglądy jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Capital Park.

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	2013	2012
Badanie rocznego jednostkowego sprawozdania Capital Park S. A.	20	18
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej CP	90	70
Przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania półrocznego Grupy Kapitałowej CP	178	170
Pozostałe usługi	0	0
	288	258

28. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE

W dniu 15 stycznia 2013 r. spółka Capital Park S.A., w związku z kredytem inwestycyjnym w kwocie 61 131 tys. EUR udzielonym przez PKO Bank Polski S.A. spółce Hazel Investments Sp. z o.o., podmiotowi zależnemu od Spółki, zobowiązała się do wsparcia projektu Royal Wilanów i pokrycia kwoty przekroczenia kosztów projektu do maksymalnej wysokości 34 070 tys. PLN, stanowiącej 10% kosztów projektu.

W dniu 18 marca 2013 r. spółka Capital Park S.A. podpisała umowę poręczenia z Alior Bank S.A. („Bank”) udzielając w niej solidarnego poręczenia za zobowiązania z tytułu kredytu udzielonego przez Bank spółce Diamante Investments Sp. z o. o., podmiotowi zależnemu od Spółki, w łącznej wysokości 32 366 tys. PLN, z czego na dzień 31 grudnia 2013 r. uruchomiony został kredyt w wysokości 16 636 tys. PLN. Poręczenie obowiązuje nie dłużej niż do czasu dostarczenia przez Kredytobiorcę umów najmu na kwotę czynszu w łącznej wysokości min. 335 tys. EUR w okresie rocznym, uzyskania przez Kredytobiorcę prawomocnego pozwolenia na użytkowanie i ustanowienia hipoteki na rzecz Banku na działce będącej w posiadaniu Kredytobiorcy, zgodnie z postanowieniami umowy kredytowej.

W dniu 26 czerwca 2013 r. spółka Capital Park S. A. podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) oraz Dakota Investments Sp. z o.o., podmiotem zależnym od Spółki, umowę poręczenia, na podstawie której Spółka udzieliła Bankowi poręczenia do maksymalnej kwoty 1 000 tys. EUR w związku z zawartą pomiędzy Bankiem a spółką zależną umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 295 820 tys. PLN z dnia 27 czerwca 2012 r. na finansowanie budowy kompleksu

biurowego Eurocentrum zlokalizowanego przy Al. Jerozolimskich w Warszawie. Powyższa umowa poręczenia obowiązuje do czasu, gdy współczynnik DSCR dla budowanej nieruchomości (budynki Beta i Gamma) osiągnie poziom 1.0, nie później niż do 31 grudnia 2016. Ponadto tego samego dnia Spółka zawarła z Bankiem umowę gwarancji pokrycia przekroczenia kosztów projektu, na podstawie której zobowiązała się do udzielenia wsparcia projektu Eurocentrum i pokrycia kwoty przekroczenia kosztów projektu do maksymalnej wysokości 23 600 tys. PLN.

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania spółka Capital Park S.A. posiada następujące zobowiązania pozabilansowe:

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 12 grudnia 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Alferno Investments Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 1 000 tys. PLN w okresie do dnia 12 grudnia 2014 r. Do dnia 31 grudnia 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 317 tys. PLN
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 22 sierpnia 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 14 500 tys. PLN w okresie do dnia 30 września 2014 r. Do dnia 31 grudnia 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 1 315 tys. PLN
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 18 listopada 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Capital Park Kraków Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 1 000 tys. PLN w okresie do dnia 18 listopada 2014 r. Do dnia 31 grudnia 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 740 tys. PLN
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 27 października 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej CP Management Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 9 600 tys. PLN w okresie do dnia 30 września 2014 r. Do dnia 31 grudnia 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 1 227 tys. PLN.
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 12 grudnia 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Emily Investments Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 100 tys. PLN w okresie do dnia 12 grudnia 2014 r. Do dnia 31 grudnia 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 80 tys. PLN
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 12 grudnia 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Felipe Investments Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 150 tys. PLN w okresie do dnia 12 grudnia 2014 r. Do dnia 31 grudnia 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 30 tys. PLN
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 28 listopada 2013 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Hazel Investments Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 36 500 tys. PLN w okresie do dnia 28 listopada 2016. r. Do dnia 31 grudnia 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 2 300 tys. PLN.
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 12 grudnia 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Marlene Investments Sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 950 tys. PLN w okresie do dnia 12 grudnia 2014 r. Do dnia 31 grudnia 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 580 tys. PLN
- Na mocy umowy z dnia 6 kwietnia 2011 zmienionej aneksem z dnia 3 listopada 2011 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Patron Wilanów s.à r.l. wypłacanej w transzach do maksymalnej kwoty 20 500 tys. PLN w okresie do dnia 21 października 2012 r. z możliwością automatycznego wydłużenia na okres kolejnych 12 miesięcy. Do dnia 31 grudnia 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 18 444 tys. PLN
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 21 listopada 2011 r. zmienionej aneksem z mocą z dnia 15 listopada 2013 spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Sander Investments Sp. z o.o. do

maksymalnej kwoty 1 400 tys. zł w okresie do dnia 21 listopada 2014 r. Do dnia 31 grudnia 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 750 tys. PLN

- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 22 sierpnia 2011 r., spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej Sapia Investments sp. z o.o. do maksymalnej kwoty 1 000 tys. PLN w okresie do dnia 30 września 2014 r. Do dnia 31 grudnia 2012 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 658 tys. PLN
- Na mocy ramowej umowy pożyczki z dnia 6 czerwca 2012 r. spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do udzielenia pożyczki spółce zależnej CP Development s.à r.l. do maksymalnej kwoty 72 000 tys. PLN w okresie do dnia 30 listopada 2014 r. Do dnia 31 grudnia 2013 r. spółka Capital Park S.A. wypłaciła spółce pożyczkę w kwocie 71 538 tys. PLN

W dniu 15 stycznia 2013 r. spółka Capital Park S.A., w związku z kredytem inwestycyjnym w kwocie 61 131 tys. EUR udzielonym przez PKO Bank Polski S.A. spółce Hazel Investments Sp. z o.o., podmiotowi zależnemu od Spółki, zobowiązała się do wsparcia projektu *Royal Wilanów* i pokrycia kwoty przekroczenia kosztów projektu do maksymalnej wysokości 34 070 tys. PLN, stanowiącej 10% kosztów projektu.

W dniu 18 marca 2013 r. spółka Capital Park S.A. podpisała umowę poręczenia z Alior Bank S.A. („Bank”) udzielając w niej solidarnego poręczenia za zobowiązania z tytułu kredytu udzielonego przez Bank spółce Diamante Investments Sp. z o.o., podmiotowi zależnemu od Spółki, w łącznej wysokości 32 366 tys. PLN, z czego na dzień 31 grudnia 2013 r. uruchomiony został kredyt w wysokości 16 636 tys. PLN. Poręczenie obowiązuje nie dłużej niż do czasu dostarczenia przez Kredytobiorcę umów najmu na kwotę czynszu w łącznej wysokości min. 335 tys. EUR w okresie rocznym, uzyskania przez Kredytobiorcę prawomocnego pozwolenia na użytkowanie i ustanowienia hipoteki na rzecz Banku na działce będącej w posiadaniu Kredytobiorcy, zgodnie z postanowieniami umowy kredytowej.

W dniu 26 czerwca 2013 r. spółka Capital Park S.A. podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Dakota Investments Sp. z o.o., podmiotem zależnym od Spółki, umowę poręczenia, na podstawie której Capital Park S.A. udzieliła Bankowi poręczenia do maksymalnej kwoty 1 000 tys. EUR w związku z zawartą pomiędzy Bankiem a spółką zależną umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 295 820 tys. PLN z dnia 27 czerwca 2012 r. na finansowanie budowy kompleksu biurowego *Eurocentrum* zlokalizowanego przy Al. Jerozolimskich w Warszawie. Powyższa umowa poręczenia obowiązuje do czasu, gdy współczynnik DSCR dla budowanej nieruchomości (*Eurocentrum – Faza 1*) osiągnie poziom 1,0, nie później niż do 31 grudnia 2016. Ponadto Capital Park S.A. zawarła z Bankiem umowę gwarancji pokrycia przekroczenia kosztów projektu, na podstawie której zobowiązała się do udzielenia wsparcia projektu *Eurocentrum – Faza 1* i pokrycia kwoty przekroczenia kosztów projektu do maksymalnej wysokości 23 600 tys. PLN.

29. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

Na zabezpieczenie spłat kredytów i zobowiązań leasingowych zaciągniętych przez spółki zależne zostały ustanowione zabezpieczenia w postaci zastawów rejestrowych na udziałach w spółkach zależnych.

30. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego

W dniu 14 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału Spółki z kwoty 74 558 541 PLN do kwoty 104 744 107 PLN w drodze emisji 20 955 314 akcji zwykłych na okaziciela serii C oferowanych w ofercie publicznej oraz 9 230 252 akcji zwykłych na okaziciela serii E oferowanych w ofercie prywatnej.

Wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym

W dniu 6 marca 2014 r., na mocy uchwały nr 243/2014 z dnia 4 marca 2014 r. zarząd GPW w Warszawie S.A. odbyło się ostatnie notowanie praw do akcji zwykłych na okaziciela serii C Spółki o wartości nominalnej 1 złoty każda.

W dniu 7 marca 2014 r., na mocy uchwały nr 244/2014 z dnia 4 marca 2014 r. zarząd GPW wprowadził w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym 100 000 akcji serii A, 71 693,301 akcji serii B, 20 955 314 akcji serii C oraz 9 230 252 akcje serii E Spółki o wartości nominalnej 1 PLN każda.

Wypłata odsetek od obligacji

W dniu 9 stycznia 2014 r. w imieniu Capital Park S.A. zostały wypłacone Inwestorom odsetki od obligacji za kolejny okres odsetkowy w wysokości 3 880 tys. PLN.

Inne

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, na podstawie uchwały nr 1/12/2013 Rady Nadzorczej z dnia 19 grudnia 2013 r., w dniu 3 stycznia 2014 r. wydanych zostało Marcinowi Juszczakowi oraz Michałowi Kościuszkiemu, w ramach Programu Motywacyjnego obowiązującego w Spółce, po 302.012 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do nabycia tyle samo akcji Spółki serii D za cenę 1 PLN. Przyznane warranty subskrypcyjne mogą zostać zamienione na akcje Spółki nie wcześniej niż po upływie roku od dnia ich wydania, tj. 3 stycznia 2015 r.

31. PRZEKSZTAŁCENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZGODNIE Z WYMOGAMI MSSF

Spółka Capital Park S.A. sporządziła sprawozdania finansowe za lata obrotowe kończące się 31 grudnia 2012 r. oraz 31 grudnia 2011 r. zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 września 1994 o Rachunkowości. Jednostka stosowała również Krajowe Standardy rachunkowości, a w przypadku braku odpowiedniego Standardu Krajowego, Międzynarodowe standardy Rachunkowości.

Na podstawie Uchwały Zarządu Capital Park S.A. z dnia 5 grudnia 2013 r. Sprawozdanie Finansowe za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. Tym samym Spółka zastosowała wszystkie obowiązujące na dzień 1 grudnia 2013 r. Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, zaakceptowane przez radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów rachunkowości w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Za datę przyjęcia Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej przyjęto dzień 1 stycznia 2012 r. i na ten dzień zostały przekształcone wszystkie dane finansowe.

MSSF 1 – „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy” wymaga przedstawienia zasad przekształcenia Sprawozdań Finansowych Spółki oraz wpływu tych zmian na Sprawozdanie z sytuacji

finansowej, Sprawozdanie z zysków i start oraz innych całkowitych dochodów, Sprawozdanie ze zmian z kapitale własnym oraz Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

Poniżej przedstawiono zmiany dotyczące przekształcenia Sprawozdań Finansowych Spółki.

	Razem	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Wycena programu motywacyjnego na koniec odpowiedniego roku obrotowego	1 734	(1 731)	3 465	1 972
	1 734	(1 731)	3 465	1 972

Poniżej przedstawiono wpływ wyżej wymienionych pozycji na Sprawozdania Finansowe Spółki.

PRZEKSZTAŁCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	zatwierdzony	zmiana wynikająca z przekształcenia	przekształcony	zatwierdzony	zmiana wynikająca z przekształcenia	przekształcony
AKTYWA	31.12.2012			01.01.2012		
Aktywa trwałe						
Inwestycje w jednostkach zależnych	687 918		687 918	690 735		690 735
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym	202 929		202 929	45 846		45 846
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 190		3 190	525		525
	894 037		894 037	737 106		737 106
Aktywa obrotowe						
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym	22 162		22 162	0		0
Należności handlowe i pozostałe należności	254		254	683		683
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 340		3 340	6 737		6 737
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 260		29 260	3 257		3 257
	55 016		55 016	10 677		10 677
AKTYWA RAZEM	949 053		949 053	747 783		747 783
PASYWA	31.12.2012		31.12.2012	01.01.2012		01.01.2012
Kapitały własne						
Kapitał zakładowy	74 559		74 559	74 559		74 559
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	669 809		669 809	669 809		669 809
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	0	3 465	3 465	0	1 972	1 972
Niepodzielony wynik finansowy	1 323	(1 972)	(649)	(6)		(6)
Wynik finansowy bieżącego okresu	6 338	(1 493)	4 845	1 329	(1 972)	(643)
	752 029		752 029	745 691		745 691
Zobowiązania długoterminowe						
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	90 739		90 739	0		0
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	96 872		96 872	0		0
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 426		3 426	570		570
	191 037		191 037	570		570

Zobowiązania krótkoterminowe

Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe				
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	4 890	4 890	0	0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	0	0	0
Zobowiązania handlowe	127	127	1 522	1 522
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	120	120		
Krótkoterminowe zobowiązania wobec jednostek powiązanych	850	850	0	0
	<u>5 987</u>	<u>5 987</u>	<u>1 522</u>	<u>1 522</u>
PASYWA RAZEM	<u>949 053</u>	<u>949 053</u>	<u>747 783</u>	<u>747 783</u>

PRZEKSZTAŁCONE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	zatwierdzony	zmiana wynikająca z przekształcenia	przekształcony
	2012		
Przychody ze sprzedaży	12		12
Przychody z tytułu dywidend	7 000		7 000
Pozostałe przychody operacyjne	0		0
Koszty osobowe	0	(1 493)	(1 493)
Pozostałe koszty operacyjne	(344)		(344)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych	0		0
Zysk z działalności operacyjnej	6 668		5 175
Przychody z tytułu odsetek	16 119		16 119
Pozostałe przychody finansowe	0		0
Koszty z tytułu odsetek	(13 907)		(13 907)
Pozostałe koszty finansowe	(1 985)		(1 985)
Strata (zysk) przed opodatkowaniem	6 895		5 402
Podatek dochodowy	557		557
Strata (zysk) netto	6 338		4 845
Suma dochodów całkowitych	6 338		4 845

PRZEKSZTAŁCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2012 zatwierdzony	74 559	669 809	0	0	(6)	1 329	745 691
Zmiana wynikająca z przekształcenia	0	0	1 972	0	-	(1 972)	0
Kapitał własny na dzień 01.01.2012 przekształcony	74 559	669 809	1 972	0	(6)	(643)	745 691
Kapitał własny na dzień 31.12.2012 zatwierdzony	74 559	669 809	0	0	1 323	6 338	752 029
Zmiana wynikająca z przekształcenia	0	0	3 465	0	(1 972)	(1 493)	0
Kapitał własny na dzień 31.12.2012 przekształcony	74 559	669 809	3 465	0	(649)	4 845	752 029

PRZEKSZTAŁCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	zatwierdzony	zmiana wynikająca z przekształcenia 2012	przekształcony
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	6 338	(936)	5 402
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	415		415
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(9 211)		(9 211)
Zmiana stanu należności	466		466
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(345)		(345)
Wycena programu akcji pracowników	0	1 493	1 493
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(2 665)		(2 665)
Zmiana stanu rezerw	2 977	(557)	2 420
Amortyzacja	2		2
Korekty razem	(8 361)		(7 425)
Gotówka z działalności operacyjnej	(2 023)		(2 023)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 023)		(2 023)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Spłata pożyczek wewnątrzgrupowych	13 626		13 626
Odsetki otrzymane	1 398		1 398
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(165 428)		(165 428)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(150 404)		(150 404)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy			
Wpływy z emisji akcji	(83)		(83)
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	78 838		78 838
Emisja dłużnych papierów wartościowych	96 871		96 871
Wydatki			
Odsetki zapłacone	(24)		(24)
Spłaty pożyczek wewnątrzgrupowych	(652)		(652)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	174 950		174 950
D. Przepływy pieniężne netto razem	22 523		22 523
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	22 523		22 523
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych			
F. Środki pieniężne na początek okresu	6 737		6 737
G. Środki pieniężne na koniec okresu	29 260		29 260

Warszawa, dnia 19 marca 2014 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Paweł Kumór (Puławska Accounting Sp. z o.o.)

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczak
Członek Zarządu

Jerzy Kowalski
Członek Zarządu

Michał Kościacz
Członek Zarządu

GRUPA CAPITAL PARK —

Grupa Capital Park
ul. Marynarska 11
02-674 Warszawa

T: +48 22 318 88 88
biuro@capitalpark.pl

www.capitalpark.pl