



SKRÓCONY KWARTALNY
SKONSOLIDOWANY
RAPORT FINANSOWY
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK
ZA I KWARTAŁ 2016 ROK

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	31.03.2016		31.12.2015	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	2 191 003	513 308	2 152 521	505 109
Nieruchomości inwestycyjne	1 984 374	464 899	1 934 579	453 967
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	96 859	22 692	113 607	26 659
Kapitał własny	1 036 438	242 816	1 032 204	242 216
Zobowiązania długoterminowe	1 043 127	244 384	1 019 360	239 202
Zobowiązania krótkoterminowe	111 438	26 108	100 957	23 690

	3 miesiące 2016		3 miesiące 2015	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Przychody operacyjne	25 816	5 927	16 703	4 026
Aktualizacja wartości Nieruchomości	4 791	1 100	(68 015)	(16 394)
Zysk brutto	6 140	1 410	(41 264)	(9 946)
Zysk netto	5 293	1 215	(53 012)	(12 777)
Przepływy z działalności operacyjnej	10 273	2 358	1 965	473
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(37 050)	(8 506)	(63 454)	(15 294)
Przepływy z działalności finansowej	10 029	2 302	(16 245)	(3 915)

SKRÓCONE KWARTALNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA I KWARTAŁ 2016

SPIS TREŚCI

1.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
2.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
3.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM	7
4.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
5.	INFORMACJE OGÓLNE	9
6.	INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	16
7.	DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	35
<i>Nota 1.</i>	<i>NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE</i>	<i>35</i>
<i>Nota 2.</i>	<i>DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</i>	<i>37</i>
<i>Nota 3.</i>	<i>POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE</i>	<i>37</i>
<i>Nota 4.</i>	<i>ZAPASY</i>	<i>37</i>
<i>Nota 5.</i>	<i>POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE</i>	<i>38</i>
<i>Nota 6.</i>	<i>NALEŻNOŚCI HANDLOWE</i>	<i>38</i>
<i>Nota 7.</i>	<i>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE</i>	<i>38</i>
<i>Nota 8.</i>	<i>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</i>	<i>39</i>
<i>Nota 9.</i>	<i>KAPITAŁY WŁASNE</i>	<i>39</i>
<i>Nota 10.</i>	<i>KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE</i>	<i>40</i>
<i>Nota 11.</i>	<i>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI</i>	<i>44</i>
<i>Nota 12.</i>	<i>POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY</i>	<i>44</i>
<i>Nota 13.</i>	<i>ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE</i>	<i>45</i>
<i>Nota 14.</i>	<i>PRZYCHODY Z WYNAJMU</i>	<i>45</i>
<i>Nota 15.</i>	<i>PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE</i>	<i>46</i>
<i>Nota 16.</i>	<i>UDZIELONE PORĘCZENIA</i>	<i>46</i>
<i>Nota 17.</i>	<i>ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY</i>	<i>47</i>
<i>Nota 18.</i>	<i>ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ</i>	<i>47</i>
<i>Nota 19.</i>	<i>ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM</i>	<i>48</i>
<i>Nota 20.</i>	<i>PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU</i>	<i>48</i>
<i>Nota 21.</i>	<i>ROZLICZENIA PODATKOWE</i>	<i>49</i>
<i>Nota 22.</i>	<i>ZDARZENIA PO DACIE BILANSU</i>	<i>49</i>
8.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	52
9.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	53
10.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	54
11.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	55

1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	1	1 984 374	1 934 579	1 586 029
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		11 845	14 111	18 815
Pozostałe aktywa finansowe	2	30 119	30 709	32 373
Pozostałe aktywa trwałe	3	3 009	2 403	998
		2 029 346	1 981 802	1 638 215
Aktywa obrotowe				
Zapasy	4	8 501	12 937	24 605
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	5	25 078	17 529	23 859
Należności handlowe	6	12 368	9 523	7 215
Pozostałe aktywa finansowe	7	18 851	17 123	5 866
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	96 859	113 607	91 852
		161 657	170 719	153 397
AKTYWA RAZEM		2 191 003	2 152 521	1 791 612
PASYWA	Nota	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	9	105 348	105 348	105 348
Kapitał zapasowy		858 320	858 320	858 320
Pozostałe kapitały rezerwowe	9	15 772	15 149	13 297
Różnice kursowe z przeliczenia		(1 585)	(2 134)	(1 418)
Niepodzielony wynik finansowy		(17 062)	(61 014)	(61 014)
Wynik finansowy bieżącego okresu		5 010	43 952	(53 407)
Udziały niekontrolujące	9	70 635	72 583	62 925
		1 036 438	1 032 204	924 051
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	10	887 110	862 764	633 072
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	11	141 300	142 828	117 408
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	12	8 080	7 384	4 012
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		6 637	6 384	17 053
		1 043 127	1 019 360	771 545
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	10	51 968	50 674	22 377
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	11	11 412	9 286	10 734
Zobowiązania handlowe	13	27 368	14 033	29 661
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	12	20 690	26 964	33 244
		111 438	100 957	96 016
PASYWA RAZEM		2 191 003	2 152 521	1 791 612

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

	Nota	3 miesiące 2016	3 miesiące 2015
Przychody z wynajmu podstawowego	14	24 754	16 132
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(6 217)	(3 587)
Zysk operacyjny netto		18 537	12 545
Przychody z tytułu usług zarządzania		329	208
Strata ze sprzedaży nieruchomości		407	(169)
Pozostałe przychody		326	532
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(1 298)	(1 484)
Koszty ogólnego zarządu		(2 049)	(1 657)
Koszty remontów i napraw nieruchomości		(244)	(125)
Koszty wyceny programu motywacyjnego		(623)	(729)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości		4 791	(68 015)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		(958)	909
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		19 218	(57 985)
Przychody z tytułu odsetek	15	445	806
Koszty odsetek	15	(10 337)	(7 958)
Straty z wyceny zobowiązań finansowych	15	(3 186)	23 873
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		6 140	(41 264)
Podatek dochodowy		(848)	(11 748)
Zysk/Strata netto		5 292	(53 012)
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		549	(1 815)
Suma dochodów całkowitych		5 841	(54 827)
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		5 009	(53 407)
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców nie sprawujących kontroli		283	395
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy		0,05	(0,51)
Rozwodniony za okres obrotowy		0,05	(0,51)

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej

3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2016	105 348	858 320	15 149	(2 134)	(61 014)	43 952	72 583	1 032 204
Emisja akcji/objęcie udziałów	0	0	0	0	0	0	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0	623	0	0	0	0	623
Podział zysku netto	0	0	0	0	43 952	(43 952)	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	(2 231)	(2 231)
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	549	0	5 009	283	5 842
Kapitał własny na dzień 31.03.2016	105 348	858 320	15 772	(1 585)	(17 062)	5 009	70 635	1 036 437
Kapitał własny na dzień 01.01.2015	104 744	858 320	12 568	397	454	(61 468)	64 776	979 791
Emisja akcji/objęcie udziałów	604	0	0	0	0	0	0	604
Płatności w formie akcji własnych	0	0	2 581	0	0	0	0	2 581
Podział zysku netto	0	0	0	0	(61 468)	61 468	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	(4 461)	(4 461)
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	(2 531)	0	43 952	12 268	53 689
Kapitał własny na dzień 31.12.2015	105 348	858 320	15 149	(2 134)	(61 014)	43 952	72 583	1 032 204

4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	3 miesiące 2016	3 miesiące 2015
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	6 140	(42 173)
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	1 969	(25 217)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	15 679	3 757
Strata (zysk) z działalności inwestycyjnej	(11 316)	63 961
Zmiana stanu należności handlowych	5 096	(1 151)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 848	14 532
Wycena programu akcji pracowników	623	729
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(6 258)	(4 425)
Zmiana stanu rezerw	(1 344)	(1 848)
Odpisy aktualizacyjne	(2)	0
Amortyzacja	61	74
Inne korekty	7	42
Korekty razem	9 363	50 454
Gotówka z działalności operacyjnej	15 503	8 281
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(94)	(101)
Zmiana stanu podatku VAT z działalności inwestycyjnej	(5 136)	(6 215)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 273	1 965
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Odsetki od depozytów	67	409
Zbycie inwestycji w nieruchomości i zapasów	4 345	1 968
Nabycie inwestycji w nieruchomości	(41 381)	(65 708)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(81)	(123)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(37 050)	(63 454)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy z emisji obligacji	0	11 115
Wpływy z tytułu kredytów	28 227	48 067
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(2 231)	(2 246)
Odsetki	(11 772)	(11 767)
Wykup obligacji	0	(55 000)
Spłaty kredytów i pożyczek, płatności zobowiązań leasingowych	(4 195)	(6 413)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	10 029	(16 245)
D. Przepływy pieniężne netto razem	(16 748)	(77 734)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(16 748)	(77 734)
F. Środki pieniężne na początek okresu	113 607	169 586
G. Środki pieniężne na koniec okresu	96 859	91 852

5. INFORMACJE OGÓLNE

5.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Nazwa:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	02-797 Warszawa, ul. Klimczaka1
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

5.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

5.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 marca 2016 roku i składa się z:

- Sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 marca 2016 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 191 003 tys. PLN,
 - Sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do dnia 31 marca 2016 roku, wykazującego zysk w wysokości 5 293 tys. PLN,
 - Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia do 31 marca 2016 roku, wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 4 234 tys. PLN,
 - Sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 marca 2016 roku, wykazującego zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 16 748 tys. PLN,
 - Dodatkowych informacji i objaśnień.
- i są sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

5.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2016- 31.03.2016	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2015- 31.03.2015
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2684	4,2615	4,0890
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,3559	4,1848	4,1489

5.5. PRAWNICY

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

5.6. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank Polska Kasa Opieki S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Alior Bank S.A., Bank BGŻ BNP Paribas Polska S.A., Pekao Bank Hipoteczny S.A., Getin Noble Bank S.A., mLeasing Sp. z o. o., mBank S.A., Raiffeisen-Leasing Polska S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., Bank Zachodni WBK S.A., BOŚ Bank S.A., The Royal Bank of Scotland PLC, Hypo Noe Gruppe Bank AG.

5.7. AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,97%	76 869 836	71,10%
Jan Motz	2 805 943	2,66%	5 571 183	5,15%
Metlife	5 563 262	5,28%	5 563 262	5,15%
Pozostali	20 109 090	19,09%	20 109 090	18,60%
Razem	105 348 131	100,00%	108 113 371	100,00%

5.8. STRUKTURA GRUPY

a) Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie Spółek, powiązanych bezpośrednio i pośrednio, z jednostką dominującą Capital Park S.A. podlegających konsolidacji na dzień 31 marca 2016 r.:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
1	Alferno Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
2	ArtN Sp. z o. o. ¹	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
3	Aspire Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
4	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
5	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska i obsługa nieruchomości	100%
6	Capital Park Racławicka Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
7	Capital Park Opole Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
8	CP Development S. à r. l.	Luksemburg	Działalność holdingowa	100%
9	Real Assets Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S. A.	Warszawa	Działalność holdingowa	100%
10	CP Management Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości; zarządzanie projektami Grupy	100%
11	CP Property Sp. z o. o. ¹⁰	Warszawa	Działalność holdingowa	15%
12	CP Property Sp. z o. o. „SPV1” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
13	CP Property Sp. z o. o. „SPV2” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
14	CP Property Sp. z o. o. „SPV3” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
15	CP Property Sp. z o. o. „SPV4” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
16	CP Property Sp. z o. o. „SPV5” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
17	CP Property Sp. z o. o. „SPV6” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
18	CP Property S. à r.l. ¹⁰	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
19	CP Property S.C. SP ¹⁰	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
20	CP Property 2 S.C. SP ¹⁰	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
21	CP Property 3 S.C. SP ¹⁰	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
22	CP Property 4 S.C. SP ¹⁰	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
23	CP Retail B. V.	Holandia	Działalność holdingowa	100%
24	CP Retail (“SPV1”) Sp. z o. o. ¹²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
25	CP Retail (“SPV2”) Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
26	Dakota Investments Sp. z o. o. ¹²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
27	Diamante Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
28	DT-SPV 12 Sp. z o. o. ⁴	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
29	Elena Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
30	Emir 30 Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
31	Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina ⁵	Warszawa	Fundacja	100%
32	Hazel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
33	Marcel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
34	Marlene Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
35	Nerida Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
36	Oberhausen Sp. z o.o. ¹²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	53%
37	Orland Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
38	Patron Wilanow S. à r. l. ⁶	Luksemburg	Działalność holdingowa	50%
39	Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ⁷	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	15%
40	Sagitta Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
41	Sander Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
42	Sapia Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
43	Sapia Investments Sp. z o. o. Sp.Kom. ⁸	Warszawa	Działalność deweloperska	67%
44	Silverado Investments Sp. z o.o. ¹¹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
45	Sporty Department Store Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Sprzedaż detaliczna	100%
46	Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. ⁹	Warszawa	Działalność deweloperska	50%
47	RM1 Sp. z o. o. ⁹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	50%
48	Vera Investments – Bis Sp. z o. o. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
49	Zoe Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%

Objaśnienia:

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

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

³ 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.

⁴ Spółka zależna od Vera Investments – Bis Sp. z o.o. i CP Management Sp. z o.o.

⁵ Podmiot zależny od ArtN Sp. z o. o.

⁶ Spółka posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółki Patron Wilanow S. à r. l.

⁷ Podmiot zależny od CP Retail B. V. Spółka posiada 15% certyfikatów, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania podmiotem.

⁸ Spółka zależna od Sapia Investments Sp. z o. o. 33% udziałów w spółce posiada Wspólnik, podmiot spoza Grupy.

⁹ Spółki zależne od Patron Wilanow S. à r. l. Spółka pośrednio posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółek: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM1 Sp. z o.o.

¹⁰ Spółki zależne od Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Grupa posiada pośrednio 15% udziałów w kapitale tej Spółki.

¹¹ Podmiot zależny od DT-SVPV 12 Sp. z o.o.

¹² Podmioty zależne lub współkontrolowane przez CP Retail B.V.

¹³ Podmiot zależny od CP S.A. i CP Management Sp. z o.o.

Podstawa konsolidacji (metodą pełną) aktywów, zobowiązań oraz wyniku finansowego jednostek wchodzących w skład Grupy REIA FIZ AN, tj. podmiotów zależnych od CP Retail B.V. tj.: CP Property Sp. z o.o.; CP Property Sp. z o.o. „SPV 1” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 2” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 3” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 4” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 5” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 6” SK, CP Property S. C. SP, CP Property S. à r. l. oraz Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych („FIZAN”).

W dniu 13 maja 2013 r. Capital Park S.A. zawarła z Open Finance Towarzystwem Funduszy inwestycyjnych S.A. („TFI”) umowę o utworzeniu funduszu inwestycyjnego, którego przedmiotem działalności jest zarządzanie nieruchomościami w celu wypłaty dywidendy inwestorom, którzy nabędą certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN. Na podstawie tej umowy oraz Art. 46 ust. 3 Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych zarządzanie portfelem inwestycyjnym REIA FIZ AN zostało powierzone podmiotowi zależnemu od Capital Park S.A., który dysponuje wykwalifikowaną kadrą, tj. CP Management Sp. z o.o.

Dnia 16 maja 2013 r. CP Management, spółka zależna od Capital Park S.A. zawarła z Open Finance TFI S.A. umowę o zarządzanie REIA FIZ AN, na podstawie której CP Management Sp. z o.o. ma pełną swobodę w zakresie kształtowania polityki inwestycyjnej REIA FIZ AN, a w szczególności może podejmować decyzje inwestycyjne dotyczące aktywów REIA FIZ AN, składać oferty i negocjować warunki umów zakupu i sprzedaży aktywów. Zgodnie z powyżej wymienioną umową wynagrodzenie CP Management Sp. z o.o. jest zależne od wartości aktywów netto zarządzanego portfela inwestycji.

Ponadto CP Management Sp. z o.o. świadczy usługi zarządzania nieruchomościami dla Spółek Celowych stanowiących przedmiot inwestycji REIA FIZ AN tj.: CP Property Sp. z o.o. „SPV 1” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 2” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 3” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 4” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 5” SK; CP Property Sp. z o.o. „SPV 6” SK. W szczególności usługi świadczone przez CP Management Sp. z o.o. polegają na administrowaniu nieruchomościami, negocjowaniu umów z najemcami, poszukiwaniu dodatkowych źródeł przychodów, sporządzaniu budżetów inwestycji, rozliczaniu kosztów na najemców, współpracy z instytucjami zewnętrznymi.

Wyżej opisane warunki umów oznaczają, że CP Management Sp. z o.o. jest ekspozycja na ryzyko i korzyści wynikające z kształtowania się aktywów netto REIA FIZ AN oraz wyniku generowanego na wynajmie nieruchomości przez spółki celowe.

Zgodnie z MSSF 27 obowiązującym dla sprawozdań zaczynających się od 1 stycznia 2013 roku oraz MSSF 10, który obowiązuje Spółkę od 1 stycznia 2014 roku, inwestor sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, w przypadku, gdy z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką.

Ze względu na postanowienia powyższych umów o zarządzanie oraz uregulowań MSSF w zakresie kontroli, Grupa Capital Park przyjmuje, że posiada kontrolę nad działalnością tych podmiotów oraz podlega ekspozycji na wyniki tych jednostek. Wyżej wymienione umowy zostały zawarte na okres 3 lat, tj. wygasną w 2016 r. w przypadku wypowiedzenia przez Usługobiorcę. W przeciwnym razie zostaną automatycznie przedłużone na okres kolejnych 5 lat. Grupa zamierza kontynuować swoje zaangażowanie w projekt REIA FIZ AN w kolejnych latach.

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

Metoda wyceny udziałów w podmiotach współkontrolowanych (wycena metodą praw własności), tj. Patron Wilanów S. à r. l., Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o., RM 1 Sp. z o.o. oraz Oberhausen Sp. z o.o.

Zgodnie z Załącznikiem C do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” Grupa ujmuje udziały w kapitale własnym współkontrolowanych jednostek w wartości nabycia skorygowanej o sumę wyników wygenerowanych przez te jednostki od momentu nabycia do dnia bilansowego, które to wyniki przypadają udziałowcom niesprawującym kontroli (wycena metodą praw własności). Wszystkie należności i zobowiązania Grupy z wymienionymi jednostkami są traktowane jako transakcje z jednostkami niepowiązanymi.

- b) Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym, tj. od 1 stycznia do 2016 r.:

Zmiana struktury FIZ AN – dywersyfikacja lokat

W celu dywersyfikacji portfela lokat FIZ AN w marcu 2016 roku utworzono trzy spółki osobowe (Société en Commandite Spécial, w skrócie SCSp) z siedzibą w Luksemburgu, które stały się komandytariuszami Spółek Celowych. Komplementariuszem pozostaje nadal CP Property S.a r.l.

Po zmianie struktura FIZ AN przedstawia się następująco:

- CP Property Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz posiada 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 1 sk; oraz 69,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 5 sk,
- CP Property 2 Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz posiada 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 2 sk oraz 30,00% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 5 sk
- CP Property 3 Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz i posiada 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 3 sk oraz 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 4 sk
- CP Property 4 Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz i posiada 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 6 sk

5.9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

Niniejsze kwartalne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową Capital Park w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego kwartalnego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okre-

sie 12 miesięcy po dniu bilansowym, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Niniejsze kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE) na dzień 31 marca 2016 roku. Zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, MSSF składają się z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR) i Interpretacji wydanych przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

5.10. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji i podpisane przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 13 maja 2016 roku.

Warszawa, dnia 13 maja 2016 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Małgorzata Koc

Główna Księgowa

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Michał Kościacz

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

6. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE) na dzień 31 marca 2016 roku. Zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, MSSF składają

się z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR) i Interpretacji wydanych przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

6.2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu histo-

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

6.3. ZASADY KONSOLIDACJI

Jednostki zależne

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

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

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

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

Jednostki współkontrolowane

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

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

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

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

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

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

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

Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 31 grudnia 2015 roku obejmuje jednostki wymienione w punkcie 6.9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Metody konsolidacji

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

W przypadku jednostek zależnych od REIA FIZ AN (wymienionych w punkcie 6.9 powyżej), w których Grupa posiada 15% udziałów w kapitale zakładowym, ustalono w skonsolidowanym kapitale własnym udziały/akcje udziałowców/akcjonariuszy niesprawujących kontroli.

W przypadku spółki Sapia Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa, w której Grupa posiada mniej niż 100% udziałów w kapitale zakładowym, ustalono w skonsolidowanym kapitale własnym udziały posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli.

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

Podstawy konsolidacji danych finansowych jednostek zależnych zostały szczegółowo opisane są w punkcie 6.9 niniejszego skróconego raportu.

6.4. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty, budynki albo części tych gruntów lub budynków, których właścicielem, współwłaścicielem, 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 do realizacji w najbliższych latach ze względu na to, że Zarząd na żadnym etapie inwestycyjnym nie wyklucza możliwości sprzedaży takiej nieruchomości.

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

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

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych w momencie nabycia następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji czyli kosztów bezpośrednio związanych z transakcją zakupu (opłaty za obsługę prawną, prowizja za zakup nieruchomości, podatki związane z nabyciem nieruchomości). Wartość początkową prawa do korzystania z nieruchomości będącej przedmiotem leasingu ustala się zgodnie z zasadami ujmowania leasingu finansowego (MSR 17), czyli wg niższej z dwu wartości: wartości godziwej nieruchomości albo wartości bieżącej minimalnych płatności leasingowych.

Wartość nieruchomości inwestycyjnej, której składnikiem jest budynek wytworzony we własnym zakresie ustala się zgodnie z zasadami MSR 16. Kosztem wytworzenia nieruchomości zbudowanej przez jednostkę jest jej koszt ustalony na dzień zakończenia budowy i zastosowania do użytkowania. Koszty wytworzenia nieru-

chomości inwestycyjnej obejmują koszty poniesione do dnia oddania do użytku danej nieruchomości inwestycyjnej:

- bezpośrednie koszty budowlane, koszty projektowe oraz wszelkie inne koszty poniesione w celu przeprowadzenia procesu budowlanego zgodnie z zamierzeniami Zarządu jednostki,
- pośrednie koszty doradcze dotyczące ściśle obsługi i zarządzania procesem budowlanym, koszty pośrednictwa przy zawieraniu transakcji dotyczących procesu inwestycyjnego,
- podatki i inne opłaty publicznoprawne (przede wszystkim opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatek od nieruchomości w okresie budowy),
- koszty finansowe dotyczące finansowania zewnętrznego zgodnie z MRS 16, w tym w szczególności odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, w części w jakiej służą finansowaniu nakładów na wytworzenie nieruchomości inwestycyjnej, różnice kursowe od zobowiązań walutowych dotyczących finansowania nakładów inwestycyjnych, prowizje związane z pozyskaniem finansowania na cele inwestycyjne,
- wszelkie koszty poniesione w związku z obecnymi lub przyszłymi przychodami które zamierza się osiągnąć (koszty pozyskania najemców, koszty dostosowania powierzchni wyjmowanej do wymagań najemców, które można przypisać do konkretnych umów najmu zawartych na czas określony).

Po początkowym ujęciu, 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, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny. Wartość godziwa odzwierciedla w szczególności wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów najmu oraz racjonalne i uzasadnione założenia co do rynkowej oceny przychodów z czynszów z przyszłych umów najmu, jak również wiarygodnie oszacowane wpływy pieniężne dotyczące nieruchomości. 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 jednostki przyjmuje konserwatywne podejście

i jako wartość godziwą wybiera wartość niższą spośród dostępnych szacunków wykorzystując:

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

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

1. Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni pieniężnych – stosowana w odniesieniu do nieruchomości, które przynoszą zmienny przychód z najmu, polega na zsumowaniu zdyskontowanych przepływów pieniężnych w przyjętym okresie prognozy, uwzględniających planowane do poniesienia nakłady inwestycyjne, w szczególności nakłady na wykończenie (fit-out), oraz wartości rezydualnej nieruchomości,
2. Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika kapitalizacji prostej – stosowana w odniesieniu do nieruchomości, które przynoszą stały dochód z najmu, wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji,
3. Podejście porównawcze (metoda porównywania parami lub korygowania ceny średniej) – stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych,
4. Podejście mieszane, metoda pozostałościowa – najczęściej stosowana przy wycenie wartości nieruchomości w trakcie budowy, uwzględniająca jej wartość docelową (oszacowaną w podejściu dochodowym lub porównawczym), pomniejszoną o wielkość nakładów inwestycyjnych pozostających do poniesienia na dany dzień wyceny.

Zarówno operaty szacunkowe niezależnych rzeczoznawców jak i wyceny menedżerskie są aktualizowane nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku gdy, na koniec określonego śródrocznego okresu sprawozdawczego wyceny wymienione powyżej nie są aktualizowane, wartość nieruchomości inwestycyjnych, wycenianych:

- metodą pozostałościową wzrasta o wartość nakładów inwestycyjnych, oraz
- metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych - wzrasta o wartość nakładów inwestycyjnych, a w szczególności nakładów na

wykończenie (fit-out), poniesionych od dnia ostatniej wyceny.

Wartość nieruchomości inwestycyjnych zmienia się również w związku ze zmianą kursu euro, która jest walutą wyceny dla większości nieruchomości inwestycyjnych.

Skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartość godziwej odnoszone są na wynik finansowy roku, w którym dokonano wyceny. Grupa prezentuje te skutki w części operacyjnej Rachunku zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

Wycofanie z ksiąg nieruchomości inwestycyjnych następuje z chwilą jej zbycia albo trwałego wycofania z użytkowania, jeśli nie oczekuje się uzyskania w przyszłości żadnych korzyści wynikających z jej zbycia. Zyski lub straty wynikające z wycofania z użytkowania lub zbycia nieruchomości inwestycyjnej czyli różnicę pomiędzy przychodami netto ze zbycia a wartością bilansową danego składnika aktywów ujmuje się w rachunku zysków i strat bieżącego okresu.

Nieruchomości inwestycyjne oraz przychody i koszty z nimi związane kwalifikowane są do jednego z segmentów działalności: biurowego, wielofunkcyjnego, handlowego oraz pozostałych inwestycji.

Zapasy

Jako zapasy Grupa prezentuje projekty deweloperskie mieszkaniowe.

Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia albo możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

Koszty wytworzenia obejmują: prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub prawo własności gruntów, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowami, skapitalizowane koszty zawierające koszty planowania i projektu oraz pozostałe koszty dotyczące budowy. 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.

Koszty wytworzenia nie obejmują w szczególności: kosztów straconych materiałów i wartości straconych prac, kosztów utrzymania i przetrzymywania poniesionych w okresie po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na

użytkowanie, kosztów administracyjnych i zarządu, które nie dotyczą przystosowania zapasów oraz kosztów sprzedaży.

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.

Do ustalania wartości rozchodów składników zapasów stosowana jest metoda szczegółowej identyfikacji.

Koszt wytworzenia składnika zapasów ustalany jest w momencie oddania do użytku poprzez podział łącznych kosztów wytworzenia przez poszczególne elementy zapasów przy uwzględnieniu powierzchni mieszkań/domów dla tej samej lokalizacji. Dodatkowo wartość mieszkań/domów pokazowych zwiększa się o poniesione nakłady na wykończenie danego mieszkania/domu.

Po początkowym ujęciu, nie rzadziej niż na dzień bilansowy, jeśli księgową wartość zapasów jest wyższa od ceny sprzedaży netto możliwej do uzyskania dokonuje się odpisów aktualizujących dostosowujących wartość księgową zapasów do ceny sprzedaży netto. Przesłankami dokonania takich odpisów aktualizujących są w szczególności: spadek cen rynkowych mieszkań lub domów albo ich zniszczenie. Spadek cen rynkowych bada się poprzez pozyskane informacje z rynku o zawartych transakcjach, które można uznać za porównywalne oraz poprzez operaty szacunkowe przygotowane przez niezależnych rzeczoznawców, które z reguły wykorzystują metody porównawcze do ustalenia wartości rynkowej, która co do zasady odpowiada możliwej do uzyskania cenie sprzedaży netto.

Ujęte wcześniej w księgach odpisy aktualizujące mogą zostać odwrócone (cofnięte) w całości lub w części o ile zostanie stwierdzone, że przesłanki do ich utworzenia ustały.

Udziały w spółkach współkontrolowanych

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych są ujmowane zgodnie z MSR 27 w cenie nabycia.

Nie rzadziej niż na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje weryfikacji wartości tych inwestycji pod kątem utraty wartości zgodnie z MSR 36.

Wśród przesłanek do dokonania testu na utratę wartości danej inwestycji w innej jednostce współkontrolowanej można wymienić:

- istotną różnicę pomiędzy wartością tej inwestycji ujawnioną w księgach Spółki jako jednostki dominującej a wartością aktywów netto danej jednostki współkontrolowanej, która przypada Spółce jako jednostce dominującej;

- znacząco niższy zysk albo poniesiona strata, a w szczególności strata znacząco wyższa, albo znacząco niższe przepływy od tych zakładanych w budżecie.

W celu ustalenia wartości inwestycji w jednostkach współkontrolowanych, Spółka ustala przyszłą wartość strumienia pieniężnego, który będzie wygenerowany przez daną jednostkę współkontrolowaną (zdolność dywidendowa). Wartość przyszłych strumieni pieniężnych obejmuje również wpływy ze sprzedaży udziałów danej jednostki współkontrolowanej, jeśli w zakładanym horyzoncie czasowym taka transakcja jest planowana. Przy ustalaniu przyszłych przepływów nie uwzględnia się przepływów z działalności finansowej ani podatków, ponieważ wartości te znajdują swoje odzwierciedlenie w stopie dyskontowej.

Ustalenie zdolności dywidendowej danej inwestycji w jednostkę powinno być oparte na wiarygodnych i realnych założeniach co do przyszłych wyników działalności danej jednostki, z uwzględnieniem przewidywalnych warunków rynkowych, w dającej się przewidzieć perspektywie czasowej, a wynik powinien być zdyskontowany do obecnej wartości przyszłych strumieni pieniężnych.

W dalszej kolejności przyszłe strumienie pieniężne, które mają być wygenerowane przez daną jednostkę współkontrolowaną w części przypadającej Spółce jako jednostce dominującej porównuje się z wartością inwestycji ujawnioną w księgach.

W szczególnych przypadkach, gdy przyszłe przepływy pieniężne, które mają być wygenerowane przez jednostki współkontrolowane, będą miały wartość ujemną, Spółka, oprócz wartości odpisu aktualizującego w wysokości wartości księgowej danej inwestycji, ujmuje również zobowiązanie w wysokości odpowiadającej udziałowi w zysku lub stracie danej jednostki, która przewyższa wartości jej aktywów własnych netto.

Straty z tytułu utraty wartości ujmowane są niezwłocznie w wyniku finansowym w ciężar kosztów finansowych.

W przypadku gdy, w wyniku przeprowadzonego testu na utratę wartości inwestycji w jednostce współkontrolowanej, okaże się ze przesłanki do ustalenia odpisu aktualizującego ustały, odpisy takie podlegają odwróceniu. zyski wynikające z takiego odwrócenia ujmowane są jako pozostałe przychody finansowe.

Wartości niematerialne i prawne

Do wartości (aktywów) niematerialnych i prawnych zaliczane są możliwe do zidentyfikowania niepieniężne składniki aktywów, nieposiadające postaci fizycznej, a w szczególności:

- autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne,
- licencje (w tym na programy komputerowe),
- koncesje,
- prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych oraz zdobniczych,
- know-how;
- wartość firmy,
- zaliczki na wartości niematerialne i prawne.

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

1. jest prawdopodobne, że Spółka osiągnie przyszłe korzyści ekonomiczne, które można przyporządkować danemu składnikowi aktywów oraz
2. można wiarygodnie ustalić cenę nabycia lub koszt wytworzenia tego składnika.

Początkowo składnik aktywów niematerialnych wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Na dzień bilansowy wartości niematerialne wycenia się według wartości początkowej pomniejszonej o łączne odpisy amortyzacyjne, a także o ewentualne straty z tytułu utraty wartości, przy czym wartość początkową stanowi dla:

- wartości firmy – wartość początkowa ustalona zgodnie z MSSF 3;
- pozostałych wartości niematerialnych – cena nabycia lub koszt wytworzenia.

Na dzień ujęcia składnika wartości niematerialnych Spółka ocenia, czy okres użytkowania jest określony czy nieokreślony, a w przypadku, gdy jest określony ustala metodę i stawkę amortyzacji. Planowane odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych i prawnych ujmowane są jako koszt amortyzacji i dokonywane są według następujących zasad:

- amortyzacja naliczana jest metodą liniową w okresach miesięcznych;
- odpisy dokonywane są począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wartość ta jest gotowa do użytkowania, do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów umorzeniowych z ich wartością początkową lub w którym składnik wartości niematerialnych przestaje być wykorzystywany lub przeznaczono go do sprzedaży zgodnie z MSSF 5;
- dla składników wartości niematerialnych odpisy amortyzacyjne są ustalane na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,
- dla niskocennych składników wartości niematerialnych i prawnych, których jednostkowa wartość początkowa nie przekracza 2 tys. PLN można ustalić jednorazową stawkę amortyzacji równą 100% do zastosowania w momencie oddania do użytkowania.

W Spółce stosowane są następujące okresy użytkowania składników wartości niematerialnych:

- licencje na programy komputerowe – 2 lata,
- pozostałe wartości niematerialne i prawne – 5 lat.

Okres i metoda amortyzacji są weryfikowane w ostatnim kwartale każdego roku obrotowego. Ewentualne zmiany są ujmowane prospektywnie w ewidencji wartości niematerialnych, tzn. ze skutkiem od pierwszego dnia kolejnego roku obrotowego.

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje weryfikacji wartości niematerialnych pod kątem utraty wartości zgodnie z MSR 36. Jeżeli Spółka stwierdzi przesłanki utraty wartości, podejmuje procedury ustalenia wysokości odpisu aktualizującego wartość aktywów. Straty z tytułu utraty wartości ujmowane są niezwłocznie w wyniku finansowym w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Wartość firmy oraz składniki o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane. Aktywa te są testowane pod kątem utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz za każdym razem, kiedy istnieje przesłanka, że nastąpiła utrata ich wartości.

W momencie zbycia składników wartości niematerialnych wartość początkowa i dotychczasowe umorzenie są wyksięgowywane, a wynik zbycia jest odnoszony w ciężar rachunku zysków i strat, w pozostałe przychody bądź koszty operacyjne. Wynik na zbyciu wartości niematerialnych i prawnych prezentowany jest per saldo jako zysk albo strata.

Rzeczowe aktywa trwałe

Do rzeczowych aktywów trwałych zaliczane są środki trwałe, które są utrzymywane przy dostawach dóbr i świadczeniu usług, oraz w celach administracyjnych oraz którym towarzyszy oczekiwanie, iż będą wykorzystywane przez czas dłuższy niż jeden rok. Zalicza się do nich w szczególności:

- maszyny, urządzenia i inne rzeczy,
- ulepszenia w obcych środkach trwałych,
- środki trwałe w budowie,
- zaliczki na środki trwałe w budowie.

Początkowo rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Na dzień bilansowy rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe), a także o łączne straty z tytułu utraty wartości.

Planowane odpisy amortyzacyjne składników rzeczowych aktywów trwałych ujmowane są jako koszt amortyzacji i dokonywane są według następujących zasad:

- amortyzacja naliczana jest metodą liniową w okresach miesięcznych;
- odpisy dokonywane są począwszy od miesiąca, w którym składnik rzeczowych aktywów trwałych

jest gotowy do użytkowania, do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów umorzeniowych z ich wartością początkową lub w którym składnik przestaje być wykorzystywany w działalności lub przeznaczono go do sprzedaży zgodnie z MSSF 5;

- dla niskocennych składników środków trwałych, których jednostkowa wartość początkowa nie przekracza 2 tys. PLN można ustalić jednorazową stawkę amortyzacji równą 100% do zastosowania w momencie oddania do użytkowania.

W Spółce stosowane są następujące okresy ekonomicznej użyteczności środków trwałych:

- nakłady na obce środki trwałe – okres ustalany jest w odniesieniu do umowy najmu danego lokalu,
- sprzęt komputerowy – 3 lata,
- pozostałe środki trwałe – według okresu ekonomicznej użyteczności.

Okres i metoda amortyzacji są weryfikowane w ostatnim kwartale każdego roku obrotowego. Ewentualne zmiany są ujmowane prospektywnie w ewidencji środków trwałych, tzn. ze skutkiem od pierwszego dnia kolejnego roku obrotowego.

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje weryfikacji składników rzeczowych aktywów trwałych pod kątem utraty wartości zgodnie z MSR 36. Jeżeli Spółka stwierdzi przesłanki utraty wartości, podejmuje procedury ustalenia wysokości odpisu aktualizującego wartość aktywów. Straty z tytułu utraty wartości ujmowane są niezwłocznie w wyniku finansowym w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

W momencie zbycia składników rzeczowych aktywów trwałych, wartość początkowa i dotychczasowe umorzenie są wyksięgowywane, a wynik zbycia jest odnoszony w ciężar rachunku zysków i strat, w pozostałe przychody bądź koszty operacyjne. Wynik na zbyciu środków trwałych prezentowany jest per saldo jako zysk albo strata.

Nie rzadziej niż raz na cztery lata wszystkie składniki środków trwałych podlegają inwentaryzacji metodą spisu z natury.

Wyniki inwentaryzacji porównuje się z wartością środków trwałych, która wynika z ksiąg. Różnice inwentaryzacyjne odnosi się odpowiednio na pozostałe koszty lub przychody operacyjne w okresie w jakim przeprowadzono inwentaryzację.

Leasing

Umowę leasingu, w ramach której zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przysługują Spółce, klasyfikuje się jako leasing finan-

sowy. W Spółce jako leasing finansowy są przede wszystkim klasyfikowane umowy, z których wynika, że:

- leasingobiorca ma możliwość zakupu składnika aktywów za cenę, która – według przewidywań – będzie na tyle niższa od wartości godziwej ustalonej na dzień, gdy prawo zakupu składnika będzie mogło zostać zrealizowane, iż w chwili rozpoczęcia leasingu istnieje wystarczająca pewność, że leasingobiorca skorzysta z tego prawa;
- aktywa będące przedmiotem leasingu mają na tyle specjalistyczny charakter, że tylko leasingobiorca może z nich korzystać bez dokonywania większych modyfikacji (dotyczy to maszyn i urządzeń produkcyjnych).

Przedmiot leasingu finansowego ujmuje się w aktywach z dnia rozpoczęcia leasingu według niższej z dwóch kwot: wartości godziwej przedmiotu leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Leasing finansowy, którego przedmiotem są nieruchomości ujmowany jest w wartościach nieruchomości inwestycyjnych, do których stosuje się zasady wyceny przewidziane dla nieruchomości inwestycyjnych.

Grupa klasyfikuje umowy leasingu finansowego jako nieruchomości inwestycyjne, z uwagi na fakt, że przedmiotem umowy są nieruchomości o takim samym charakterze jak inne posiadane nieruchomości.

Podział podstawowych opłat leasingowych na część kapitałową i odsetkową dokonywany jest za pomocą metody wewnętrznej stopy zwrotu (IRR).

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje wyceny nieruchomości inwestycyjnych będących przedmiotem umowy leasingu finansowego zgodnie z zasadami wyceny przewidzianymi dla nieruchomości inwestycyjnych. Zyski i straty z tytułu utraty wartości ujmowane są w wyniku finansowym w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i pożytków z tytułu własności pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny. Opłaty leasingowe uiszczane w ramach leasingu operacyjnego rozliczane są w koszty metodą liniową przez okres leasingu.

Inne aktywa finansowe (instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne)

Pożyczki, należności i depozyty ujmowane są w dacie powstania. Wszystkie pozostałe aktywa finansowe (w tym aktywa wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy) są ujmowane w dniu dokonania transakcji, który jest dniem, gdy Spółka staje się stroną wzajemnego zobowiązania dotyczącego danego instrumentu finansowego.

Spółka zaprzestaje ujmować składnik aktywów finansowych w momencie wygaśnięcia praw wynikających z umowy do otrzymywania przepływów pieniężnych z tego składnika aktywów lub od momentu, kiedy prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z aktywa finansowego są przekazywane w transakcji przenoszącej zasadniczo wszystkie znaczące ryzyka i korzyści wynikające z ich własności. Każdy udział w przekazywanym składniku aktywów finansowych, który jest utworzony lub pozostaje w posiadaniu Spółki jest traktowany jako składnik aktywów lub zobowiązanie.

Aktywa i zobowiązania finansowe kompensuje się ze sobą i wykazuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kwocie netto, wyłącznie, jeśli Spółka posiada ważny prawnie tytuł do kompensaty określonych aktywów i zobowiązań finansowych lub zamierza rozliczyć daną transakcję w wartości netto poddanych kompensacie składników aktywów i zobowiązań finansowych lub zamierza jednocześnie podlegające kompensacie aktywa finansowe zrealizować, a zobowiązania finansowe rozliczyć.

Spółka klasyfikuje instrumenty finansowe, inne niż pochodne aktywa finansowe do następujących kategorii: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności, pożyczki i należności oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

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

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

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się obligacje.

Pożyczki i należności

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

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

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

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

Wśród przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących wartości pożyczek można wymienić:

- brak zaplanowanych spłat odsetek lub rat pożyczki pomimo upływu uzgodnionego terminu;

- wątpliwości co do kondycji finansowej pożyczkobiorcy, która może skutkować problemami w spłacie pożyczek i odsetek,
- ujemna wartość aktywów własnych netto pożyczkobiorcy,
- powzięcie informacji o postawieniu pożyczkobiorcy w stan upadłości.

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

Odpis aktualizujący ujmowany jest w kosztach finansowych Rachunku zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano wyceny należności do wartości godziwej.

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Krajowe aktywa wykazuje się w ciągu roku obrotowego i na dzień bilansowy w księgach rachunkowych w war-

tości nominalnej. Wartość nominalna obejmuje doliczone lub ewentualnie potrącone przez bank odsetki.

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług

W sprawozdaniu finansowym prezentowane są należności z podziałem na krótkoterminowe i długoterminowe. Jako należności długoterminowe ujmowane są należności wymagalne w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego, a wymagalne w okresie krótszym lub przeznaczone do obrotu prezentowane są jako krótkoterminowe.

Na dzień nabycia lub powstania należności krótkoterminowe ujmowane są według wartości nominalnej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu. Natomiast na dzień bilansowy należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z uwzględnieniem odpisów aktualizujących ich wartość.

Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

- dla należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – odpis do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym;
- dla należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeśli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – odpis w pełnej wysokości należności;
- dla należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest praw-

dopodobna – odpis do wysokości należności niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem;

- dla należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – odpis do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania;
- dla należności przeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne – według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty;
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty;
- ze względu na zasadę ostrożności naliczone odsetki z tytułu zwłoki w regulowaniu należności przez odbiorców są obejmowane odpisem aktualizującym w wysokości 100% kwoty naliczonej od razu w momencie naliczenia i ujęcia w księgach rachunkowych odsetek (odpis ujmowany jest w ciężar kosztów finansowych).

Odpisy aktualizujące należności, zależnie od rodzaju danej należności, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Należności przeterminowane, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Jeśli od wyżej wymienionych należności nie dokonano odpisów lub dokonano ich w niepełnej wysokości, to należności te zalicza się wtedy odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Jeśli przyczyna, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość należności ustanie, to równowartość kwoty, na którą wcześniej utworzono odpis, zwiększa wartość danej należności, a także odpowiednio pozostałe przychody operacyjne lub przychody finansowe.

Odpisy aktualizujące prezentuje się odpowiednio w pozostałych kosztach operacyjnych bądź kosztach finansowych, w zależności od tego jakich należności dotyczą odpisy aktualizujące.

Na dzień powstania należności w walucie obcej są wyceniane według średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień powstania należności (np. wystawienia faktury). Na dzień bilansowy należności w walucie obcej wyceniane są według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się i tworzy, stosując podejście bilansowe. Wycena aktywów i rezerw na odroczony podatek dochodowy jest dokonywana na koniec każdego kwartału.

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

- 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 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 spółkach, których dotyczy plan przekształceń struktury Grupy. Plan ten zakłada, że w momencie realizacji tych aktywów, przy spełnieniu określonych warunków przewidzianych prawem, transakcje takie nie będą podlegały opodatkowaniu, w związku z czym aktywo na podatek odroczony w takim przypadku nie zrealizuje się.

Na każdy dzień bilansowy wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest powtórnie weryfikowana, czy jest prawdopodobne osiągnięcie zysku do opodatkowania pozwalającego na potrącenie ujemnych różnic przejściowych, strat i ulg podatkowych, tzn.:

- czy istnieją wystarczające dodatnie różnice przejściowe, na które utworzono rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, lub
- czy osiągnięcie dochodu na poziomie pozwalającym na potrącenie ujemnych różnic przejściowych oraz odliczenie strat i ulg podatkowych jest prawdopodobne (przy czym osiągnięcie wystarczającego do-

chodu uznaje się za prawdopodobne, gdy wynika to z planów finansowych na lata następne).

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 spółkach, których dotyczy plan przekształceń struktury Grupy. Plan ten zakłada, że w momencie realizacji tych aktywów, przy spełnieniu określonych warunków przewidzianych prawem, transakcje takie nie będą podlegały opodatkowaniu, w związku z czym rezerwa na podatek odroczony w takim przypadku nie zrealizuje się.

Wartość bilansowa składnika rezerw z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne wystąpienie zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek 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.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ze sobą kompensowane wówczas, gdy Grupa posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku oraz Grupa zakłada jednoczesną realizację aktywów i rezerw

na podatek dochodowy z tego samego tytułu. Kompensacie podlega podatek odroczony od przychodów i kosztów z tytułu wycen nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych oraz innych należności i zobowiązań.

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

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

W sytuacjach określonych w MSR 12 odroczony podatek dochodowy ujmuje się jako korektę wartości firmy.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów

Czynne rozliczenia kosztów są dokonywane dla kosztów, które dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego. Do rozliczeń międzyokresowych czynnych zaliczane są m.in.:

- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową;
- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową;
- opłata wstępna przy zawieraniu umów leasingu – rozliczana metodą liniową przez okres trwania umowy;
- koszty generalnych remontów – rozliczane metodą liniową przez okres od 1 roku do 3 lat w zależności od decyzji Zarządu Spółki;
- podatek od nieruchomości, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów – rozliczane metodą liniową;
- przeniesienie ustalonej na dzień bilansowy nadwyżki kosztów wytworzenia niezakończonych usług budowlanych nad kosztami tych usług współmiernych do przychodów – rozliczane zgodnie z zasadami obowiązującymi dla rozliczania usług budowlanych;
- koszty emisji akcji do dnia emisji – rozliczane w dniu emisji.

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

Nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego wszystkie pozycje rozliczeń międzyokresowych czynnych są weryfikowane pod kątem ich zasadności.

Wszystkie pozycje aktywów, których nie można jednoznacznie przypisać do przychodów, które mają zostać osiągnięte w przyszłych okresach sprawozdawczych powinny być odniesione na wynik bieżący.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują:

- koszty wykonania jeszcze niezakończonych umów o usługi budowlane, o których mowa w MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną”;
- zobowiązania wynikające z przyjętych przez Spółkę niefakturowanych dostaw i usług; jednak w sprawozdaniu finansowym zalicza się je do zobowiązań handlowych, i to także wtedy, gdy ustalenie przez Spółkę dokładnej ilości i/lub ceny dostawy/usługi może wymagać szacunków.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują:

- zaliczki i przedpłaty na świadczenia, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych;
- otrzymane wpłaty lub zafakturowane z góry należności za świadczenia, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych – zalicza się do nich przede wszystkim: otrzymane z góry czynsze, dzierżawy oraz inne zapłaty pobrane z góry, rozliczane w równych ratach w okresach miesięcznych przez okres trwania umowy;
- nieotrzymane jeszcze kary umowne i odszkodowania dochodzone na drodze sądowej – ich rozliczenie na pozostałe przychody operacyjne następuje w momencie otrzymania przychodu.

Kapitały

Kapitały własne wyceniane są w wartości nominalnej.

Kapitał podstawowy wykazuje się w wysokości określonej w statucie/umowie i w uchwałach o podwyższeniu/umorzeniu kapitału podstawowego i wpisanej w rejestrze sądowym. Do czasu zarejestrowania podwyższenia kapitału kwoty wniesione przez udziałowców wykazane są w księgach rachunkowych jako rozrachunki, a prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako pozostałe kapitały rezerwowe.

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

Pozostałe kapitały obejmują głównie kapitał z rozliczenia nabycia udziałów w spółce Art Norblin oraz kapitał z wyceny programu motywacyjnego (wynagrodzenie w formie akcji spółki dominującej).

Płatności w formie akcji – Program motywacyjny

Wartość godziwa przyznanej opcji zakupu akcji Capital Park S.A. jest ujęta jako koszty z tytułu wynagrodzeń w korespondencji ze zwiększeniem kapitału własnego. Wartość godziwa jest określana na dzień przyznania opcji zakupu akcji przez osoby uprawnione i rozłożona na okres, w którym nabędą oni bezwarunkowo prawo do realizacji opcji.

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

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

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

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

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

Zyski osiągnięte w latach poprzednich, również takie które wcześniej zostały przeznaczone na kapitał zapasowy i rezerwowy mogą być wypłacone akcjonariuszom i udziałowcom w formie dywidendy, po pokryciu wszelkich strat z lat poprzednich oraz osiągnięciu minimalnej wysokości kapitału zapasowego przewidzianego przez

Kodeks Handlowy dla spółek akcyjnych, tj. 1/3 kapitału akcyjnego.

Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

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

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

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

Pochodne instrumenty finansowe

Grupa używa pochodnych instrumentów finansowych do zabezpieczenia ryzyka kursowego i ryzyka zmiany stóp procentowych. Wbudowane instrumenty pochodne są wydzielane z umowy zasadniczej i wykazywane oddzielnie, jeśli cechy ekonomiczne i ryzyka umowy zasadniczej i wbudowanego instrumentu pochodnego nie są blisko powiązane, oddzielny instrument o tych samych warunkach, co wbudowany instrument pochodny odpowiadałby definicji instrumentu pochodnego i hybrydowy (łączny) instrument nie jest wyceniany według wartości godziwej przez wynik finansowy.

W momencie początkowego wyznaczania pochodnego instrumentu finansowego jako instrumentu zabezpieczającego, każda Spółka z Grupy formalnie dokumentuje powiązanie pomiędzy instrumentem zabezpieczającym, a pozycją zabezpieczaną. Dokumentacja ta obejmuje cel zarządzania ryzykiem oraz strategię ustanawiania zabezpieczenia oraz zabezpieczanego ryzyka, jak również metody, jakie zostaną użyte przez każdą Spółkę z Grupy do oceny efektywności instrumentu zabezpieczającego. każda Spółka z Grupy ocenia, zarówno w momencie ustanowienia zabezpieczenia, jak i na bieżąco w okresie późniejszym, czy uzasadnione jest oczekiwanie, iż instrumenty zabezpieczające pozostają „wysoce efektywne” w kompensowaniu zmian wartości godziwej lub przepływów pieniężnych poszczególnych pozycji zabezpieczanych od określonego ryzyka, na które zabezpieczenie zostało ustanowione, a także czy rzeczywisty poziom każdego zabezpieczenia mieści się w przedziale 80-125%.

Zabezpieczenia przepływów pieniężnych z przyszłych transakcji stosuje się dla przyszłych, wysoce prawdopodobnych transakcji, obarczonych ryzykiem zmian przepływów pieniężnych, których skutki zostałyby ujęte w zysku lub stracie bieżącego okresu.

Pochodne instrumenty finansowe są ujmowane początkowo w wartości godziwej. Koszty transakcji są ujmowane w momencie poniesienia w zysku lub stracie bieżącego okresu. Po początkowym ujęciu, Spółka wycenia pochodne instrumenty finansowe w wartości godziwej, zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej ujmuje się w przychodach lub kosztach finansowych albo jako zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych, jeśli instrument pochodny zabezpieczenia przepływy dotyczące wytworzenia takiej nieruchomości we własnym zakresie.

Rezerwy

Rezerwy zgodnie z MRS 37 tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

Podstawą tworzenia rezerwy jest rzetelny szacunek dokonany przez Zarząd każdej Spółki z Grupy. Na każdy dzień bilansowy Spółka weryfikuje zasadność i wysokość kwoty utworzonej rezerwy.

Utworzenie lub zwiększenie kwoty rezerwy zalicza się odpowiednio do kosztów podstawowej działalności operacyjnej, kosztów finansowych albo nakładów inwestycyjnych na nieruchomości lub zapasy, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Wykorzystanie rezerwy jest związane z powstaniem zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę, jest ono księgowane jako zmniejszenie rezerwy i zwiększenie zobowiązania. Rezerwa może być wykorzystana wyłącznie zgodnie z celem, na jaki była pierwotnie utworzona. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego ich utworzenie na dzień, na który okazały się zbędne, zmniejszają koszty podstawowej działalności operacyjnej albo odpowiednio zwiększają pozostałe przychody operacyjne lub przychody finansowe, w zależności od tego, które koszty zostały wcześniej obciążone tworzoną rezerwą.

Przykładami rezerw są rezerwy tworzone na:

1. restrukturyzację i likwidację – podstawą tworzenia rezerwy są nakłady, które jednocześnie w sposób nieodwracalny wynikają z restrukturyzacji i zarazem nie są związane z bieżącą działalnością Spółki; w kwocie rezerwy mogą być przykładowo uwzględnione odprawy i odszkodowania wynikające z prawa pracy czy też koszty likwidacji działalności objętych restrukturyzacją, jak np. koszty lub straty związane z karami lub odszkodowaniami z tytułu zerwanych umów lub niezrealizowanych umów; rezerwa na restrukturyzację nie obejmuje kosztów związanych z przyszłą działalnością, np. kosztów marketingu, szkolenia pozostającej załogi, koszty zmian przyporządkowania służbowego pozostających pracowników, wprowadzenia nowych systemów i sieci dystrybucji itp. Utworzone rezerwy na restrukturyzację zwiększają pozostałe koszty operacyjne.
2. udzielone gwarancje i poręczenia – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy jest analiza przebiegu wywiązywania się podmiotu, któremu udzielono gwarancji lub poręczenia ze zobowiązań objętych gwarancją lub poręczeniem, w przypadku złej kondycji podmiotu, któremu udzielono gwarancji lub poręczenia wysokość rezerwy będzie zależała od przewidywanej przez Spółkę możliwości spłaty zobowiązania przez ten podmiot; sam fakt udzielenia gwarancji i poręczenia nie jest podstawą utworzenia rezerwy, konieczne jest wtedy natomiast ujawnienie zobowiązania warunkowego;
3. skutki toczącego się postępowania sądowego – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy może być przebieg postępowania sądowego lub opinie prawników; ustalając kwotę rezerwy, należy wziąć pod uwagę nie tylko kwotę roszczenia określoną w pozwie, ale również koszty postępowania sądowego;
4. przewidywane straty z podpisanych umów.

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

W sprawozdaniu finansowym prezentowane są zobowiązania z podziałem na krótkoterminowe i długoterminowe. Jako zobowiązania długoterminowe są ujmowane zobowiązania wymagalne w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego, a wymagalne w okresie krótszym lub przeznaczone do obrotu prezentowane są jako krótkoterminowe.

Zobowiązania krótkoterminowe, w tym krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń oraz zobowiązania publiczno-prawne są wyceniane na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty. Kwota wymagająca zapłaty oznacza obowiązek naliczenia odsetek, np. z tytułu zaległej zapłaty przypadających do zapłaty na dzień bilansowy.

Na dzień powstania zobowiązania te ujmuje się według wartości nominalnej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu.

Na dzień powstania zobowiązania w walucie obcej są wyceniane według średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień powstania zobowiązania (np. wystawienia faktury). Na dzień bilansowy zobowiązania w walucie obcej wyceniane są według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

Pozostałe zobowiązania obejmują w szczególności kaucje od najemców (jako zabezpieczenia umów najmu), kaucje od generalnych wykonawców (kaucje należytego wykonania umowy oraz kaucje za brak gwarancji dobrego wykonania umowy), zobowiązania z tytułu podatków i zobowiązania z tytułu otrzymanych zaliczek, które będą rozliczone poprzez dostawę towarów, usług lub środków trwałych.

Przychody z działalności operacyjnej

Przychody są wpływami korzyści ekonomicznych danego okresu, powstałymi w toku zwykłej działalności gospodarczej Grupy, które skutkują zwiększeniem kapitału własnego w inny sposób niż wynikający z wpłat udziałowców.

Do przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza:

- **przychody z wynajmu nieruchomości** biurowych i handlowych, w tym również odszkodowania otrzymane od najemców z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu, obejmujące też przychody z opłat eksploatacyjnych, w tym opłaty na pokrycie kosztów związanych z użytkowaniem nieruchomości oraz usług świadczonych przez spółki z Grupy w związku z umowami najmu,
- **zyski ze sprzedaży nieruchomości** inwestycyjnych oraz mieszkań i domów
- **przychody z tytułu zarządzania** nieruchomościami i portfelem inwestycyjnym.

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

Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług oraz ewentualne rabaty.

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

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

Koszty działalności operacyjnej

Do kosztów działalności operacyjnej Grupa zalicza:

- **koszty funkcjonowania nieruchomości** biurowych i handlowych oraz koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami, tj. przede wszystkim następujące pozycje: koszty mediów i pozostałe materiały; sprzątanie i ochrona; koszty zarządzania nieruchomościami i obsługi technicznej; opłaty na rzecz wspólnot i spółdzielni; podatki od nieruchomości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów; koszty ubezpieczenia, a także koszty wynagrodzeń pracowników obsługujących nieruchomości z wyłączeniem kosztów zrefakturowanych na najemców;
- **koszty funkcjonowania spółek celowych**, które obejmują koszty wynagrodzeń, oraz koszty administracyjne związane z funkcjonowaniem spółek celowych jako podmiotów gospodarczych, jak również inne koszty operacyjne nie dotyczące nieruchomości;
- **koszty ogólnego zarządu** obejmujące koszty wynagrodzeń, oraz koszty administracyjne spółki dominującej Capital Park S.A. oraz podmiotu świadczącego usługi wsparcia operacyjnego dla innych podmiotów z Grupy, tj. CP Management Sp. z o.o. takie jak: koszty konsultantów, wydatki biurowe, koszty prawne, prowizje, amortyzację rzeczowych aktywów trwałych, jak również koszty innych spółek Grupy nieposiadających nieruchomości;
- **koszty remontów i napraw nieruchomości;**
- **koszty sprzedaży;**
- **koszty wyceny programu motywacyjnego dla Członków Zarządu;**

- **Zyski/straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych** oraz odpisy aktualizujące wartość zapasów obejmujące przede wszystkim zyski i straty z tytułu aktualizacji wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, które odzwierciedlają zmiany wartości godziwych tych nieruchomości w danym okresie;
- **Udział w zyskach/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności** obejmuje część zysków albo strat jakie w danym roku obrotowych uzyskały/poniosły jednostki wyceniane metodą praw własności, o których mowa w pkt. 6.3 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Ustalanie zysku operacyjnego netto z działalności podstawowej

Zysk operacyjny netto wyznaczany jest jako przychody z wynajmu gotowych nieruchomości pomniejszone o koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami.

Zysk z działalności operacyjnej wyznaczany jest jako *Zysk operacyjny netto* powiększony o pozycje innych przychodów operacyjnych, oraz pomniejszony o pozycje innych kosztów operacyjnych.

Wyniki Grupy zależą w dużym stopniu od zmian cen na rynkach nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki: wysokość czynszów, obłożenie nieruchomości, zmiany stóp kapitalizacji, zmiany stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

Przychody i koszty finansowe

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

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

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

Podatki dochodowe – podatek bieżący

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

Wypłata dywidend

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

Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

Spółka sporządza sprawozdanie z przepływów pieniężnych metodą pośrednią. Metoda pośrednia polega na korygowaniu zysku lub straty o:

- rezultaty transakcji nie mających gotówkowego charakteru, takie jak zmiany stanu należności i zobowiązań, czynne i bierne rozliczenia międzyokresowe, amortyzacja, zyski i straty z tytułu różnic kursowych
- wpływy i wypływy dotyczące działalności inwestycyjnej i finansowej.

Grupa prezentuje przepływy pieniężne w podziale na:

- działalność operacyjną – która przedstawia wpływy i wydatki z podstawowej działalności Grupy oraz wszelkie inne przepływy gotówkowe nie uwzględnione w żadnej z niżej wymienionych rodzajów działalności,
- działalność inwestycyjną – która przedstawia wpływy i wydatki z tytułu nabycia i sprzedaży inwestycji długo i krótkoterminowych innych niż środki pieniężne, jak również wpływy i wydatki związane z działalnością w segmencie mieszkaniowym,
- działalność finansową – która przedstawia zmiany wysokości i struktury wniesionego kapitału własnego oraz zadłużenia Grupy.

Działalność operacyjna

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej pochodzą przede wszystkim z podstawowej działalności przynoszącej Grupie przychody. Są to pieniężne skutki transakcji i innych zdarzeń uwzględnionych przy ustaleniu zysku lub straty Grupy, takich jak:

- wpływy ze sprzedaży usług i refakturowania kosztów na najemców
- zapłacone dostawy dóbr i usług,
- zapłacone i otrzymane podatki, w tym podatek dochodowy
- zapłacone świadczenia pracownicze
- inne wpływy i wydatki związane z podstawową działalnością Grupy

Działalność inwestycyjna

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej prezentują nakłady, które będą służyć wytwarzaniu przychodów i generowaniu środków pieniężnych w przyszłości, jak również wpływy ze sprzedaży takich składników majątku, których okres gospodarczego wykorzystania przekraczał standardowy cykl wytwarzania usług przez podmioty z Grupy kapitałowej. Są to w szczególności skutki pieniężne takich transakcji jak:

- wpływy i wypływy związane z przejęciem lub sprzedażą jednostek zależnych lub ich części,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty w jednostce zależnej, która została przejęta lub sprzedana,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, w tym również zaliczki,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji w nieruchomości, w tym również zaliczki,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji mieszkaniowych, w tym również zaliczki,
- środki pieniężne otrzymane i zapłacone z tytułu realizacji instrumentów finansowych, chyba że realizacja takiego instrumentu jest ściśle związana z działalnością operacyjną lub finansową,
- wpływy z lokowania środków pieniężnych.

Działalność finansowa

Przepływy pieniężne z działalności finansowej prezentują wpływy i wydatki związane z finansowaniem działalności Grupy, których celem jest możliwość oszacowania roszczeń przyszłych przepływów pieniężnych podmiotów dostarczających Grupie kapitał. Są to w szczególności takie pozycje jak:

- wpływy z tytułu emisji akcji lub innych instrumentów finansowych
- środki pieniężne zapłacone akcjonariuszom z tytułu ich udziału w zysku i kapitale własnym
- wpływy i wydatki z tytułu zaciągniętych i spłaconych kredytów, pożyczek, wyemitowanych obligacji i innych papierów wartościowych
- wpływy z tytułu zapłaconych rat leasingowych.

6.5. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

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

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

6.6. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

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

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

6.7. ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU

Założenie sprawowania kontroli nad REIA FIZ AN pomimo posiadania pakietu mniejszościowego, tj. 15% certyfikatów inwestycyjnych

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

Ujmowanie nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej

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

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

nieruchomości, uwzględniające w szczególności planowane do poniesienia nakłady inwestycyjne.

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

Niezależnie od profesjonalnego charakteru metodologii wycen nieruchomości inwestycyjnych, jak w każdym tego typu przypadku, przyjęte założenia są w znaczącym stopniu subiektywne, ponieważ odnoszą się do zdarzeń przyszłych, a więc niepewnych. Zarząd Grupy dąży do ustalenia wartości nieruchomości kierując się zasadą ostrożności, co oznacza, że spośród wielu danych przyjmowanych do wyceny eliminuje się zarówno te najbardziej pesymistyczne jak i te najbardziej optymistyczne.

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

Podatek odroczony od aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

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

chomości. Gdyby wymienione transakcje nie doszły do skutku na warunkach założonych przez Grupę oznaczałoby to konieczność ujęcia podatku odroczonego do wysokości 55 922 tys. PLN, co z kolei wpłynęłoby na obniżenie wartości aktywów netto Grupy na dzień 31 marca 2016 o taką samą kwotę (za analogiczny okres roku 2015 kwota ta wynosiła 41 526 tys. PLN).

6.8. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W I KWARTALE 2016 ROKU*Podpisanie umowy JV*

W dniu 3 lutego 2016 r. spółka CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, podmiot zależny od Capital Park S.A. podpisała umowę joint-venture z Galaxy Real Estate Sp. z o.o. podmiotem z grupy Akron. Przedmiotem umowy jest nabycie w przyszłości 60% udziałów w spółce SO SPV 50 sp. z o.o., która jest właścicielem nieruchomości

położonej w Swarzędzu, gdzie zlokalizowane jest centrum handlowe ETC Swarzędz. Strony umowy zamierzają wspólnie przeprowadzić przebudowę, rekomercjalizację a następnie wspólnie zarządzać wymienionym obiektem handlowym.

Rezygnacja Członka Zarządu

W dniu 29 stycznia 2016 r. pan Jerzy Kowalski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu.

Sprzedaż nieruchomości w Krakowie

W dniu 26 lutego 2016 r. Capital Park Kraków Sp. z o.o. jednostka zależna od Capital Park S.A. zbyła nieruchomość położoną w Krakowie przy ulicy Stachowicza (prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z budyn-

kami i budowlami). Nieruchomość ta była klasyfikowana w skonsolidowanym zestawieniu z sytuacji majątkowej jako zapasy.

Prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę obiektu hotelowo-usługowego w Gdańsku

W dniu 18 stycznia 2016 roku Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. jednostka zależna od Capital Park S.A. otrzymała prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę obiektu hotelowo – usługowego zlokalizowanego w Gdańsku przy ulicy Długiej

i Piwnej. Spółka podpisała również (jeszcze w 2015 roku) umowę na Generalne Wykonawstwo inwestycji z Erbud S.A. oraz umowę na pełnienie funkcji Project Managera z firmą Smartco Sp. z o.o.

Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie II Etapu inwestycji Eurocentrum

W dniu 26 lutego 2016 roku Dakota Investments Sp. z o.o., jednostka zależna od Capital Park S.A. otrzymała decyzję o

pozwoleniu na użytkowanie II Etapu inwestycji Eurocentrum (budynek Delta) o powierzchni użytkowej 31,8 tys. m².

Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku biurowo-usługowego w Krakowie

W dniu 22 lutego 2016 roku Sagitta Investments Sp. z o.o., jednostka zależna od Capital Park S.A. otrzymała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku usługowego o po-

wierzchni użytkowej 534 m² zlokalizowanego w Krakowie przy ulicy Pawiej.

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

W I kwartale 2016 nie zanotowano występowania takich czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

Działalność Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

6.11. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIEROW WARTOŚCIOWYCH*Spłata odsetek od obligacji*

W I kwartale 2016 Grupa wypłaciła zgodnie z terminami płatności odsetki od wyemitowanych obligacji jak poniżej:

- 12 lutego 2016 odsetki od obligacji serii G w kwocie 29 tys. PLN,
- 1 marca 2016 odsetki od obligacji serii F w kwocie 497 tys. PLN,
- 16 marca 2016 odsetki od obligacji serii E w kwocie 167 tys. PLN,
- 22 marca 2016 odsetki od obligacji serii D w kwocie 808 tys. PLN, oraz odsetki od obligacji serii C w kwocie 710 tys. PLN.

6.12. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

W I kwartale 2016 roku Grupa nie wypłacała ani nie deklarowała wypłaty dywidendy.

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

6.14. SPRAWY SĄDOWE

Przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczą się żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzy-

telności podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Capital Park, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Capital Park.

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

Nie wystąpiły.

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

Nie wystąpiły.

7. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Zarząd ściśle monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy. Nieruchomości inwestycyjne są wrażliwe na wiele elemen-

tów, w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w EURO. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości.

Grupa dzieli swój portfel na segmenty działalności, w ramach których wyróżnia cztery podstawowe sektory: (i) biurowy, (ii) wielofunkcyjny, (iii) handlowy i (iv) pozostałych inwestycji.

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 31.03.2016	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Biurowe	6	43%	847 737	822 021	670 343
Wielofunkcyjne	4	37%	738 908	720 947	553 432
Handlowe	47	16%	308 632	306 870	273 963
Pozostałe	8	4%	89 097	84 741	88 291
Razem	65	100%	1 984 374	1 934 579	1 586 029

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	31.03.2016	31.12.2015
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 934 579	1 595 986
Zwiększenia stanu, z tytułu:	49 795	340 710
nabycie nieruchomości	0	8 090
aktywowanie późniejszych nakładów ¹	42 896	257 661
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	6 899	74 959
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	0	(2 117)
zbycie nieruchomości	0	(2 117)
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	0	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	1 984 374	1 934 579
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	464 899	453 967

¹ Na aktywowane nakłady składają się w głównej mierze: koszty budowlane, koszty architektów, usługi doradcze, koszty finansowania (odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, prowizje, różnice kursowe od odsetek), koszty prawne, podatki i inne opłaty publicznoprawne (przede wszystkim opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatek od nieruchomości w okresie budowy), wszelkie koszty poniesione w związku z obecnymi lub przyszłymi przychodami które spółki zamierzają osiągnąć (koszty pozyskania najemców, koszty dostosowania powierzchni wynajmowanej do wymagań najemców, które można przypisać do konkretnych umów najmu zawartych na czas określony) i koszty usług pomocniczych, jakimi podmiot z Grupy: CP Management Sp. z o. o. obciąża spółki celowe za zarządzanie projektami deweloperskimi. Wartość usług pomocniczych odnoszonych na wartość nieruchomości inwestycyjnych kalkulowana jest w oparciu o koszty bezpośrednio przypisane do projektów inwestycyjnych. Na koniec każdego roku obrotowego ma miejsce rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów, które dotyczą projektów inwestycyjnych. W trakcie roku szacuje się wartość tych usług w oparciu o przybliżone dane o poniesionych kosztach.

Na podstawie umów leasingu finansowego Grupa użytkuje nieruchomości, co do których prawo własności przysługuje Leasingodawcy, który zgodnie z umową leasingu jest finansującym. W związku z tym Grupa ma ograniczone prawo do dysponowania tymi nieruchomościami. Na dzień bilansowy Grupa użytkuje w ten sposób łącznie 3 nieruchomości o wartości 69 831 tys. PLN.

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

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd Grupy przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 marca 2016

Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna

W metodzie tej stosuje się dwie techniki: dyskontowania strumieni pieniężnych oraz kapitalizacji prostej. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości o zakończonym procesie inwestycyjnym (z zastrzeżeniem planowanych jeszcze do poniesienia nakładów na wykończenie fit-out) i przeznaczeniu komercyjnym. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa suma zdyskonto-

r. oraz na dzień 31 grudnia 2015 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Wynika to z faktu, że nie stwierdzono bieżących transakcji o podobnych warunkach, a do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęto liczne założenia, które w istotny sposób wpłynęły na ustalenie wartości godziwej.

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

wanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w przyjętym okresie prognozy, która na potrzeby tej wyceny wynosi 10 lat, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości, skorygowanych o planowane do poniesienia nakłady inwestycyjne, w szczególności nakłady na wykończenie (fit-out). Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji.

Podejście mieszane, metoda pozostałościowa

Najczęściej stosowana przy wycenie wartości nieruchomości w trakcie budowy, uwzględniająca jej wartość docelową (oszacowaną w podejściu dochodowym lub porównawczym), pomniejszoną o wielkość nakładów inwestycyjnych pozostających do poniesienia na dany dzień wyceny. W ten sposób wyceniane są głównie

nieruchomości z rozpoczętym lecz niezakończonym procesem inwestycyjnym tj.: obiekty o przeznaczeniu komercyjnym, biurowym oraz mieszanym komercyjno-biurowym. Wartość docelową, tj. po zrealizowaniu rozwoju, określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

Podejście porównawcze (metoda porównywania parami lub korygowania ceny średniej)

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

oraz dużą rozbieżność cenową transakcji nieruchomościami porównawczymi przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami. W ten sposób Grupa wycenia głównie nieruchomości niezabudowane lub zabudowane o nieokreślonym przeznaczeniu, na których nie dokonywano nakładów inwestycyjnych oraz lokale mieszkalne przeznaczone do odsprzedaży.

Nota 2. DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Patron Wilanów	20 309	20 469	12 341
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Oberhausen	9 810	10 240	0*
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0	0	20 032
Razem	30 119	30 709	32 373

*Brak danych porównawczych. Grupa nabyła udziały w dniu 1 kwietnia 2015 r.

Zmiana stanu aktywów z tytułu wyceny pochodnych instrumentów finansowych wynika z przekwalifikowania na dzień 31 grudnia 2015 r. tych aktywów do krótkoterminowych zgodnie z terminem realizacji kontraktu Forward, który przypada w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Grupa prezentuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach, wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową tych wspólnych przedsięwzięć składają się

wartość udziałów w tych jednostkach, jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.

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

Nota 3. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Rzeczowe aktywa trwałe	947	954	499
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	849	742	267
Wartości niematerialne i prawne	713	707	52
Należności długoterminowe	500	0	180
Razem	3 009	2 403	998

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

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała wartości niematerialne i prawne w grupach: oprogramowanie komputerowe i inne. Wzrost wartości niematerialnych i prawnych wynika z poniesionych nakładów na licencje i koszty wdrożenia systemu informatycznego do zarządzania nieruchomościami i obsługi finansowej. Grupa nie stworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych.

Nota 4. ZAPASY

ZMIANA WARTOŚCI ZAPASÓW	31.03.2016	31.12.2015
Wartość bilansowa na początek okresu	12 937	24 452
Zwiększenia, w tym:	49	581
Nakłady inwestycyjne	49	386
Odpisy aktualizacyjne (wyksięgowanie)	0	195
Zmniejszenia, w tym:	(4 485)	(12 096)
Sprzedaż mieszkań, domów	(4 485)	(4 131)
Odpisy aktualizacyjne	0	(7 965)
Wartość bilansowa na koniec okresu	8 501	12 937

Zmiana stanu zapasów w stosunku do stanu na koniec 2015 roku wynika przede wszystkim ze sprzedaży pro-

jektu mieszkaniowego zlokalizowanego w Krakowie oraz mieszkań w Bydgoszczy (Rubinowy Dom).

Nota 5. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Należności publiczno-prawne	12 093	8 902	12 259
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 271	1 254	5 395
Pozostałe należności	13	672	352
Zapłacone zaliczki na poczet nieruchomości	6 701	6 701	5 853
Razem	25 078	17 529	23 859

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

Zapłacone zaliczki na poczet nieruchomości dotyczą planowanego nabycia nieruchomości w Warszawie przy ulicy Belgradzkiej.

Nota 6. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Należności handlowe brutto	12 802	9 957	7 634
Odpisy aktualizujące	(434)	(434)	(419)
Należności handlowe netto	12 368	9 523	7 215

Nota 7. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Udzielone pożyczki krótkoterminowe*	6 096	6 039	5 866
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	12 755	11 084	0
Razem	18 851	17 123	5 866

* pożyczki udzielone na nabycie nieruchomości w Krynicy

Aktywa z tytułu wyceny pochodnych instrumentów finansowych wynikają z zawartych kontraktów na instrumenty pochodne, z terminem realizacji kontraktu Forward, który przypada w ciągu 12 miesięcy od dnia

bilansowego. Na dzień 31 marca 2015 r. wycena tych instrumentów była prezentowana w pozycji Długoterminowe Aktywa Finansowe.

Nota 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Bank Pekao SA	21 270	14 968	48 839
Bank BZ WBK S.A.	332	490	1 341
Raiffeisen Bank Polska S.A.	8 556	4 127	3 314
Alior Bank S.A.	499	499	0
PKO BP S.A.	46 998	59 887	7 330
mBank S.A.	1 834	3 738	1 340
Getin Noble Bank S.A.	2 739	1 608	14 639
Bank BGŻ BNP Paribas Polska S.A.	1 623	2 232	659
RBS S.A.	725	724	1 156
Inne (w tym kasa)	1 387	645	381
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	85 963	88 898	78 999
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	7 337	16 239	7 485
Lokaty overnight	3 559	8 470	5 368
Inne środki pieniężne:	10 896	24 709	12 853
Razem	96 859	113 607	91 852

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania, na dzień 31 marca 2016 r. wynosiły one 52 322 tys. PLN (odpowiednio na dzień 31 grudnia 2015 r. 68 666 tys. PLN, na dzień 31 marca 2015 r. 12 099 tys. PLN). Środki te są ulokowane na rachunkach technicz-

nych banku z tytułu uruchomionych lecz jeszcze niewydatkowanych środków z kredytu jak również na rachunkach zablokowanych na zabezpieczenie spłaty kredytów oraz zobowiązań z tytułu leasingów, jakie posiadają spółki z Grupy.

Nota 9. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień 31 marca 2016 r., jak również na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	2010-12-17
Seria B, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	2011-10-13
Seria C, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	2014-02-14
Seria D, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	604 024	1,0	604 024	wkład pieniężny	2015-03-03
Seria E, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	2014-02-14
Seria F, akcje zwykłe imienne, uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	2013-12-05
Razem	105 348 131		105 348 131		

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.

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat Spółki na dzień 31 marca 2016 r., jak również na dzień sporządzenia niniejszego kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,97%	76 869 836	71,10%
Jan Motz	2 805 943	2,66%	5 571 183	5,15%
Michał Kościacz	320 257	0,30%	320 257	0,30%
Marcin Juszczyk	302 012	0,29%	302 012	0,28%
Pozostali	25 050 083	23,78%	25 050 083	23,17%
Razem	105 348 131	100,00%	108 113 371	100,00%

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Kapitał wynikający ze zmian z strukturze Grupy, jakie miały miejsce w 2013 r. (oraz odpowiednio w 2012 r.)	7 792	7 792	7 792
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla Zarządu	7 980	7 357	5 505
Razem	15 772	15 149	13 297

Zwiększenie wartości kapitałów dotyczących wyceny programu motywacyjnego w porównaniu do stanu na koniec 2015 r. wynika z aktualizacji wyceny tego programu na dzień

31 marca 2016 r. Szczegółowy opis programu motywacyjnego oraz zasad jego wyceny w Nocie 20 niniejszego sprawozdania finansowego.

Kapitał przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli

ZMIANA STANU KAPITAŁU PRZYPADAJĄCEGO NA UDZIAŁOWCÓW	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Na początek okresu	72 583	64 776	64 776
Dywidendy wypłacone inwestorom	(2 231)	(4 461)	(2 246)
Udział w wyniku jednostek zależnych	283	12 268	395
Na koniec okresu	70 635	72 583	62 925

Nota 10. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Grupa wycenia zobowiązania z tytułu kredytów i leasingów wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR 39), co ozna-

cza, że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją.

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Kredyty bankowe	886 994	862 959	507 388
Zobowiązania leasingowe	40 602	41 198	143 713
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)*	11 482	9 281	4 348
Razem	939 078	913 438	655 449
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	887 110	862 764	633 072
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	51 968	50 674	22 377

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

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Zobowiązania poniżej roku	51 968	50 674	22 377
Płatne od 1 roku do 3 lat	264 013	109 013	185 753
Płatne od 3 do 5 lat	156 184	156 184	90 051
Płatne powyżej 5 lat	466 913	597 567	357 268
Razem	939 078	913 438	655 449

Na dzień 31 grudnia 2015 roku zobowiązania wymagalne w ciągu roku zawierają:

- krótkoterminową część kredytów długoterminowych w kwocie 44 668 tys. PLN,
- krótkoterminową część zobowiązań długoterminowych z tytułu leasingów finansowych w kwocie 1 003 tys. PLN,
- krótkoterminową część wycen instrumentów finansowych na dzień bilansowy w kwocie 6 297 tys. PLN.

NAJISTOTNIEJSZE KREDYTY BANKOWE

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

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

Umowa kredytu Getin Noble Bank

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

Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada dnia 20 grudnia 2018 r.

Umowy kredytu PEKAO SA

Projekt Alfa

W dniu 6 marca 2007 r. Dakota Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę kredytu w celu refinansowania ceny zakupu nieruchomości. Saldo zadłużenia na dzień 31 marca 2016 r. wyniosło 18 187 tys. EUR. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża.

Na dzień bilansowy wskaźnik pokrycia obsługi długu (DSCR) nie był spełniony, z uwagi na sposób wyliczeń biorący pod uwagę historyczne dane za okres ostatnich 12 miesięcy, tj. okres kiedy budynek posiadał większą powierzchnię niewynajętą generującą koszty niepokryte przez najemców. Na dzień raportu budynek Alfa jest wynajęty w ponad 80%. W związku z powyższym ustanowiona została kaucja w kwocie 1 mln EUR.

Zgodnie z porozumieniem z Bankiem, nieosiągnięcie wymaganych poziomów ww. wskaźników do dnia 30 czerwca 2016 r. nie jest traktowane przez Bank jako naruszenie umowy kredytowej. Grupa nadal aktywnie poszukuje najemców na pozostałą wolną powierzchnię biurową.

Projekt Beta-Gamma

W dniu 27 czerwca 2012 r. Dakota Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę kredytową, na mocy której Spółka pozyskała finansowanie w wysokości 316 820 tys. PLN (w dwóch transzach: 295 820 tys. PLN - kredyt budowlany i 21 000 tys. PLN - VAT) na cele budowy Eurocentrum Office Complex Faza I oraz refinansowanie istniejących zobowiązań kredytowych. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Wibor 3M + marża albo Euribor 3M + marża. Ostateczny termin spłaty kredytu dla ostatniej transzy przypada dnia 31 marca 2021 r.

Projekt Delta

W dniu 19 grudnia 2014 r. Dakota Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. aneks do umowy kredytowej zawartej w dniu 27 czerwca 2012 r., na mocy którego Spółka pozyskała finansowanie w wysokości 36 330 tys. EUR (w dwóch transzach: 129 172 tys. PLN - kredyt budowlany i 5 646 tys. EUR – refinansowanie istniejącego zobowiązania) na cele budowy Eurocentrum Office Complex Faza II. Kredyt jest opro-

centowany według zmiennej stopy procentowej równej Wibor 1M + marża, Euribor 1M + marża, Euribor 3M + marża. W dniu 26 sierpnia 2015 r. spółka zawarła transakcję FORWARD w kwocie 27 616 tys. EUR, zabezpieczając kurs waluty w dniu konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny. W dniu 28 sierpnia 2015 r. spółka uruchomiła pierwszą transzę kredytu budowlanego w celu dalszego finansowania budowy Eurocentrum Office Complex Faza II oraz transzę w kwocie 5 646 tys. EUR z przeznaczeniem na refinansowanie istniejącego zobowiązania. Ostateczny termin spłaty kredytu dla ostatniej transzy przypada dnia 31 marca 2021 r.

Zgodnie z obowiązującą umową kredytową, konwersja ww. kredytów budowlanych udzielonych na realizację budynków

Beta-Gamma i Delta planowana jest na 30 czerwca 2016 r. Warunkiem umożliwiającym konwersję kredytów jest osiągnięcie wskaźnika DSCR, liczonego oddzielnie dla każdego projektu, na poziomie określonym w umowie kredytowej. Jako, że istnieje możliwość, iż do umownego dnia konwersji mogą nie zostać podpisane nowe umowy najmu, wspólnie z bankiem Pekao SA, prowadzone są zaawansowane prace mające na celu odroczenie terminu konwersji, a w kolejnym kroku konsolidację kredytów budynków Alfa, Beta-Gamma i Delta w jeden kredyt inwestycyjny. Konsolidacja projektów i ich kredytów sprawi, iż wskaźnik DSCR liczony dla całego projektu tj. łącznie dla budynku Alfa, Beta-Gamma i Delta, zostanie spełniony, dzięki czemu warunki konwersji będą spełnione.

Umowa kredytu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA (Hazel Investments Sp. z o.o.)

W dniu 29 czerwca 2012 r. Hazel Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisał z PKO BP S.A. umowę kredytową, na mocy której kredytobiorca pozyskał kredyt inwestycyjny w wysokości 61 131 tys. EUR oraz 20 000 tys. PLN w celu finansowania inwestycji budowlanej Royal Wilanów oraz wszelkich związanych z tym dodatkowych wydatków. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Wibor 1M albo Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada najpóźniej do dnia 30 września 2025 r.

W dniu 30 czerwca 2014 r. uruchomiona została pierwsza transza wyżej wymienionego kredytu budowlanego z prze-

znaczeniem na spłatę wierzytelności wobec generalnego wykonawcy i innych podwykonawców.

W dniu 29 grudnia 2015 r. niewykorzystana kwota kredytu budowlanego w kwocie 55 343 tys. PLN została wypłacona na rachunek techniczny banku z przeznaczeniem na sfinansowanie pozostałych prac wykończeniowych.

Na dzień 31 marca 2016 r. saldo zadłużenia kredytu budowlanego wyniosło 57 131 tys. EUR. Na dzień publikacji sprawozdania finansowego kredyt w kwocie 20 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie VAT został spłacony.

Umowa kredytu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA (Capital Park S.A.)

W dniu 16 marca 2015 r. spółka Capital Park S.A. zawarła z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA umowę limitu kredytu wielocelowego na kwotę 10 mln EUR. Kredyt został udzielony na okres od 16 marca 2015 r. do 15 marca 2020 r., z okresem wykorzystania do 15 marca 2018 r. W dniu 16 września 2015 r. Spółka uruchomiła kredyt w kwocie 1 240 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfi-

nansowanie zakupu nieruchomości przy ul. Pileckiego 67 w Warszawie dokonanego przez spółkę celową CP Retail („SPV 1”) Sp. z o.o. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Ostateczny termin spłaty tego wykorzystania przypada na 14 września 2016 r.

Umowa kredytu BGŻ BNP Paribas S.A.

W dniu 28 czerwca 2013 r. Capital Park Raclawicka Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Bankiem BGŻ BNP Paribas SA (dawniej BNP Paribas SA) umowę kredytową, zgodnie z którą został Spółce udostępniony kredyt w wysokości 6 mln EUR z przeznaczeniem na refinansowanie wcześniej zaciągniętego kredytu. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej

Euribor 1M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada dnia 20 lipca 2018 r.

W dniu 29 kwietnia 2015 r. Capital Park Raclawicka Sp. z o.o., podpisała aneks nr 1 do ww. umowy kredytowej, zgodnie z którym w wyniku przedpłaty kredytu, zmianie uległ harmonogram spłat.

Umowa kredytowa z Hypo Noe Gruppe Bank AG

W dniu 30 kwietnia 2015 r. jednostki zależne od Spółki, tj. CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k., zawarły z

HYPO NOE Gruppe Bank AG z siedzibą w Austrii umowę kredytową, na podstawie której Bank udzielił kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 26 150 tys. EUR w celu refinansowania zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego zawartych przez wymienione jednostki z Raiffeisen-

Leasing Polska S.A. Oprocentowanie kredytu udzielonego przez HYPO NOE Gruppe Bank AG zostało ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 3M plus marża Banku. Okres trwa-

nia umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat.

Umowa kredytowa z Bankiem Ochrony Środowiska

W dniu 16 marca 2015 roku spółka Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu budowlanego na kwotę 49 650 tys. PLN z bankiem Bank Ochrony Środowiska S.A. Zgodnie z umową kredyt ma zostać spłacony do 30 listopada 2031 r.

W dniu 16 marca 2015 r. spółka Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. podpisała umowę kredytu odnawialnego na kwotę 1 430 tys. PLN z bankiem Bank Ochrony Środowiska S.A. Zgodnie z umową kredyt ma zostać spłacony do 31 marca 2017 r.

Do dnia bilansowego wyżej wymienione kredyty nie zostały uruchomione.

Z uwagi na wydłużony okres uzyskania pozwolenia na budowę, otrzymanego w dn. 18 stycznia 2016 r., pierwotnie zakładany harmonogram prac budowlanych uległ przesunięciu w czasie, co powoduje konieczność podpisania stosownych aneksów do umów kredytowych, dostosowujących odpowiednio wypłatę kredytów. Obecnie spółka wspólnie z Bankiem Ochrony Środowiska prowadzi prace związane z podpisaniem aneksów do ww. umów kredytowych.

Umowa kredytu Alior Bank SA

W dniu 24 października 2012 r. Diamante Investment Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Alior Bank S.A. umowy kredytowe, zgodnie z którymi zostały Spółce udostępnione kredyty w łącznej wysokości 32 366 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie budowy centrum handlowego w Łodzi oraz spłatę wcześniej zaciągniętego kredytu.

W dniu 25 marca 2015 r. podpisany został aneks nr 5 do ww. umowy kredytowej, zgodnie z którym kwota kredytu została

obniżona do kwoty 28 886 tys. PLN, zmianie uległ również termin zapadalności kredytu, który przypada 31 marca 2025 r. Zgodnie z aneksem kredyt jest oprocentowany wg zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M + marża, natomiast po konwersji kredytu oprocentowanie wyniesie EURIBOR 3M + marża.

W dniu 31 marca 2015 r. kredyt został skonwertowany na kredyt inwestycyjny w kwocie 6 961 tys. EUR.

Nazwa banku	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015	Kwota kredytu wg umowy*	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Pekao S.A.	100 267	101 133	99 954	31 146	EUR	EURIBOR 3M+marża	do 2032
Pekao S.A.	334 197	307 761	233 821	445 992	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	do 2021**
PKO BP S.A.	245 641	245 293	79 249	57 131	EUR	EURIBOR 1M+marża	2025
PKO BP S.A.	5 104	6 241	1 827	10 000	EUR	EURIBOR 3M+marża	2016
Getin Noble Bank S.A.	42 225	42 101	40 773	10 000	EUR	EURIBOR 3M+marża	do 2018
Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	21 296	21 466	21 647	6 000	EUR	EURIBOR 1M+marża	do 2018
Alior Bank S.A.	28 707	28 824	28 364	6 972	EUR	EURIBOR 3M+marża	do 2025
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	1 509	1 540	1 753	2 120	PLN	WIBOR 3M+marża	do 2019
Hypo Noe Gruppe Bank AG	108 048	108 600	0	26 150	EUR	EURIBOR 3M+marża	do 2020
Razem	886 994	862 959	507 388				

* kwoty w walucie z umowy

** termin spłaty zgodnie z planowaną konwersją opisaną powyżej

UMOWY LEASINGOWE

Finansujący	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015	Wartość po- czątkowa*	Waluta
Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	19 881	20 116	20 218	6 000	EUR
mLeasing Sp. z o. o.	18 912	19 245	19 799	5 742	EUR
Raiffeisen–Leasing Polska S.A.	0	0	99 467	26 464	EUR
Raiffeisen–Leasing Polska S.A.	1 809	1 837	4 229	5 025	PLN
Razem	40 602	41 198	143 713		

* kwoty w walucie z umowy

Nota 11. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Grupa wycenia obligacje wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR 39), co oznacza, że wartość zobowiązań wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją.

Obligacje notowane na rynku Catalyst	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015	Kwota nomi- nalna	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii A	0	0	9 687	100 000	6M WIBOR + 5%	lipiec 2015
Obligacje serii B	34 671	34 490	34 501	35 000	6M WIBOR + 5,5%	czerwiec 2017
Obligacje serii C	19 684	19 523	19 461	20 000	6M WIBOR + 5,3%	wrzesień 2017
Obligacje serii D	53 007	52 816	52 609	53 886	3M WIBOR + 4,3%	grudzień 2017
Obligacje serii E	10 929	10 894	10 837	11 115	3M WIBOR + 4,3%	marzec 2018
Obligacje serii F	32 011	31 793	0	33 116	3M WIBOR + 4,3%	czerwiec 2018
Obligacje serii G	1 845	1 827	0	1 884	3M WIBOR + 4,3%	sierpień 2018
Odsetki naliczone	564	771	1 047	0	---	2016
Razem	152 712	152 114	128 142	173 886		

Obligacje długoterminowe	141 300	142 828	117 408
Obligacje krótkoterminowe	11 412	9 286	10 734

Nota 12. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13 501	23 326	26 261
Kaucje od najemców	7 297	6 635	4 298
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	5 885	2 195	5 776
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	1 362	1 267	230
Rozliczenia międzyokresowe przychodów - zaliczki na mieszkania/domy	192	218	691
Pozostałe zobowiązania	533	707	0
Razem	28 770	34 348	37 256
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	8 080	7 384	4 012
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	20 690	26 964	33 244

Spadek wartości rezerw z tytułu niezafakturowanych usług wynika z faktu, że na dzień 31 grudnia 2015 roku obejmowały one wartość niezafakturowanych usług dotyczących prowadzonych projektów budowlanych:

Eurocentrum – Etap II (koszty fit-out) oraz Royal Wilanów (koszty fit-out). Na dzień 31 marca 2016 roku pozycja ta obejmuje jedynie niezafakturowane prace dotyczące Royal Wilanów (generalny wykonawca oraz koszty fit-out).

Nota 13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Wobec jednostek pozostałych	27 368	14 033	29 661
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0
Razem	27 368	14 033	29 661

Wzrost wartości zobowiązań handlowych na koniec marca 2016 w stosunku do wartości na dzień 31 grudnia 2015 wynika z przesunięcia terminu wypłaty płatności zobowiązań inwestycyjnych dotyczących głównie

Eurocentrum – Etap II oraz Royal Wilanów. Zobowiązania te zostały uregulowane na początku kwietnia 2016 roku.

Nota 14. PRZYCHODY Z WYNAJMU

Przychody z najmu obejmują przychody uzyskiwane z wynajmu oraz opłaty eksploatacyjne i bezpośrednie refaktury kosztów eksploatacyjnych. Grupa prezentuje przychody z wynajmu w podziale na segmenty opera-

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

PRZYCHODY Z WYNAJMU	2016 udział	3 miesiące 2016	3 miesiące 2015
Projekty biurowe	51%	12 770	8 563
Projekty handlowe	31%	7 582	6 650
Projekty wielofunkcyjne	17%	4 376	919
Pozostałe projekty	1%	26	0
Razem	100%	24 754	16 132

Powyższa tabela przedstawia dane przekształcone, w związku ze zmianą prezentacji przychodów i kosztów bezpośrednio dotyczących nieruchomości. Zmiana prezentacji dotyczy skompensowania przychodów i kosztów z tytułu refaktur kosztów związanych z wynajmem nieruchomości, którymi najemcy są obciążani.

Wzrost przychodów z tytułu wynajmowanych powierzchni wynika głównie z wzrostu poziomu komercjalizacji funkcjonujących projektów oraz ujęcia przychodów z kilku nowych projektów, które zostały oddane do użytku w 2015 i 2016:

- Budynku wielofunkcyjnego Royal Wilanów w Warszawie, który został oddany do użytku w trzecim kwartale 2015 r.,
- Budynku biurowego Delta (II Etap Eurocentrum),
- Nieruchomości zakupionych w 2015 r.

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

Nota 15. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	3 miesiące 2016	3 miesiące 2015
Odsetki od lokat i depozytów	67	466
Odsetki od udzielonych pożyczek	378	340
Razem	445	806
KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	3 miesiące 2016	3 miesiące 2015
Odsetki od kredytów i leasingu finansowego	(8 707)	(6 349)
Odsetki od obligacji	(1 621)	(1 605)
Pozostałe odsetki	(9)	(4)
Razem	(10 337)	(7 958)
POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	3 miesiące 2016	3 miesiące 2015
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	(1 409)	12 090
Wycena instrumentów pochodnych	(1 542)	12 372
Pozostałe	(235)	(589)
Razem	(3 186)	23 873

Grupa wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu, zgodnie z MSR 39. Wynik tej wyceny odnoszony jest na wynik finansowy jako korekta kosztów odsetek od kredytów i leasingu finansowego. Nadwyżka ujemnych różnic kursowych wynika z wyceny zobowiązań walutowych, głównie kredytów i zobowiązań z tytułu leasingów.

Wyceny instrumentów pochodnych obejmują wyceny kontraktów terminowych typu Forward oraz instru-

mentów zabezpieczających IRS, które zabezpieczają przyszłe przepływy związane z planowanymi spłatami kredytów oraz ich przewalutowaniem.

Wzrost wartości kosztów z tytułu wyceny wartości instrumentów finansowych wynika z ujęcia wyceny kilku nowych kontraktów zabezpieczających, które zostały zawarte w 2015 roku.

Nota 16. UDZIELONE PORĘCZENIA

PORĘCZENIA					
poręczyciel	korzystający	kwota poręczenia	kwota poręczenia w tys. PLN	Rodzaj zabezpieczenia	zapadalność
CP SA	Diamante	28 886 PLN	28 886 PLN	poręczenie spłaty kredytu inwestycyjnego i kredytu vat	Poręczenie obowiązuje do czasu przeprowadzenia przez kolejne 3 miesiące, przez wyznaczony Rachunek Cesji czynszów i opłat za obsługę w pełnej wysokości od wszystkich najemców pierwszy miesiąc do spełnienia warunku to kwiecień 2015r. Łączna kwota czynszów i opłat nie może być niższa niż 200 000 PLN za każdy miesiąc.
CP SA	Dakota	3 000 EUR	12 785 PLN	poręczenie dla obu Etapów	Poręczenie obowiązuje do czasu, gdy współczynnik DSCR dla budowanych nieruchomości osiągnie poziom 1,0 nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2021 r.
CP SA	Hazel			wsparcie gdy w ciągu 2 lat po zakończeniu budowy DSCR < 1,05	Poręczenie obowiązuje 2 lata po zakończeniu projektu i co najmniej 6 miesięcy od dnia osiągnięcia wskaźnika DSCR na poziomie minimum 1,05

Ponadto, Capital Park S.A. zobowiązała się wobec banków finansujących do wsparcia spółek celowych w przypadku przekroczenia budżetów projektów inwestycyjnych: Eurocentrum Etap I i II oraz Royal Wilanów do łącznej kwoty 74 020 tys. PLN. Zobowiązanie to wyga-

śnie w momencie konwersji kredytów lub zakończenia budowy projektu. Na dzień bilansowy budowa wszystkich wymienionych projektów została zakończona bez przekroczeń budżetu.

Nota 17. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

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

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

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

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach, których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. Łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień 31 marca 2016 roku wyniosła 1 467 700 tys. PLN oraz 658 389 tys. EUR.

Nota 18. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

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

WYLICZENIE STRATY (ZYSKU) NA JEDNĄ AKCJĘ - ZAŁOŻENIA	3 miesiące 2016	3 miesiące 2015
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	5 009	(53 407)
Zysk/strata na działalności zaniechanej	0	0
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	5 009	(53 407)
Efekt rozwodnienia	0	0
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	5 009	(53 407)
LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	31.03.2016	31.03.2015
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	105 348	14 932
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	1 440	2 305
opcje na akcje	1 740	2 954
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	106 788	107 237
Strata (zysk) netto na jedną akcję (w PLN)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,05	(0,5090)
Rozwodniony za okres obrotowy	0,05	(0,5090)

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

Nota 19. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako stosunek zadłu-

żenia netto do sumy kapitałów własnych oraz wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako stosunek zobowiązań razem do pasywów razem.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing, obligacje	1 091 790	1 065 552	783 591
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(96 859)	(113 607)	(91 852)
Zadłużenie netto	994 931	951 945	691 739
Kapitał razem	1 036 438	1 032 204	924 051
Kapitał i zadłużenie netto	2 031 369	1 984 149	1 615 790
Wskaźnik zadłużenia netto	49,0%	48,0%	42,8%

Nota 20. 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, 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.

Zgodnie z aktualizacją wyceny programu motywacyjnego dokonaną na dzień 31 grudnia 2015 r. założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 2 343 656 warrantów. Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 10 167 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień 31 marca 2016 wyniosło 7 980 tys. PLN. W ciężar kosztów od-

niesiono różnicę pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień 31

marca 2016 r. a 31 grudnia 2015 r. co przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Koszty/korekta kosztów z tytułu wyceny programu	(623)	2 581	(729)
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	0	1 075	0
Razem	(623)	3 656	(729)

Na podstawie uchwały nr 1/12/2013 Rady Nadzorczej z dnia 19 grudnia 2013 r., w dniu 3 stycznia 2014 r. wydanych zostało Marcinowi Juszczykowi 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 warranty subskrypcyjne mogły zostać zamienione na akcje Spółki nie wcześniej niż po upływie roku od dnia ich wydania, tj. 3 stycznia 2015 r.

W dniu 14 stycznia 2015 r. Marcin Juszczyk oraz Michał Koślacz wykonali przysługujące im uprawnienia z tytułu przyznanych warrantów i objęli po 302 012 akcji serii D po cenie nominalnej 1 PLN. Szczegółowe informacje na temat akcji Spółki dominującej posiadanych przez Członków Zarządu w znajdują się w nocie 9 niniejszego sprawozdania.

Nota 21. ROZLICZENIA PODATKOWE

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

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

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

Nota 22. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Emisja Obligacji serii H

Dnia 22 kwietnia 2016 r. Grupa wyemitowała 92 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 9 200 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 15 kwietnia 2019 r. Oprocentowanie

obligacji wynosi WIBOR 3M powiększony o marżę 4,8 % i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było pozyskanie finansowania na bieżącą działalność Grupy.

Zmiana struktury FIZ

W celu dywersyfikacji portfela lokat FIZ AN w marcu 2016 roku utworzono trzy spółki osobowe (Société en Commandite Spécial, w skrócie SCSp) z siedzibą w Luksemburgu, które stały się komandytariuszami Spółek Celowych. Komandytariuszem pozostaje nadal CP Property S.a r.l.

Po zmianie struktura FIZ AN przedstawia się następująco:

- CP Property Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz posiada 99,99% udziałów CP Property

Sp. z o.o. SPV 1 sk; oraz 69,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 5 sk,

- CP Property 2 Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz posiada 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 2 sk oraz 30,00% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 5 sk

- CP Property 3 Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz i posiada 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 3 sk oraz 99,99% udziałów CP Property Sp. z o.o. SPV 4 sk

· CP Property 4 Société en Commandite Spéciale jako komandytariusz i posiada 99,99% udziałów CP Property

Sp. z o.o. SPV 6 sk.

Sprzedaż udziałów w spółce Sapia Investments Sp. z o.o.

Dnia 25 kwietnia 2016 r. Capital Park S.A. zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce Sapia Investments Sp. z o.o. Spółka ta była komandytariuszem Sapia Invest-

ments Sp. z o.o. sp. komandytowa, która jest właścicielem nieruchomości mieszkaniowej w Warszawie przy ulicy Śmiałej.

Sprzedaż nieruchomości w Grudziądzu

Dnia 12 maja 2016 r. Vera Inwestments – Bis Sp. z o.o. podmiot zależny od Capital Park S.A. zbyła prawo własności nieruchomości położonej w Grudziądzu przy

ulicy Chełmińskiej, która to nieruchomość była przez Grupę klasyfikowana jako nieruchomość mieszkaniowa i w związku z tym prezentowana w Zapasach.

SKRÓCONE KWARTALNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI CAPITAL PARK S.A. **ZA I KWARTAŁ 2016**

8. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych	632 317	632 317	701 188
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	26 110	26 151	25 023
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym	551 925	540 400	417 259
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	29 739	29 399	20 252
Pozostałe aktywa trwałe	17	17	84
	1 240 108	1 228 284	1 163 806
Aktywa obrotowe			
Należności handlowe i pozostałe należności	6 668	5 946	4 179
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	89	162	40
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 929	11 031	57 979
	14 686	17 139	62 198
AKTYWA RAZEM	1 254 794	1 245 423	1 226 004

PASYWA	31.03.2016	31.12.2015	31.03.2015
Kapitały własne			
Kapitał zakładowy	105 348	105 348	105 348
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	858 320	858 320	882 863
Kapitał zapasowy pozostały	24 543	24 543	0
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	7 979	7 357	5 505
Niepodzielony wynik finansowy	(30 619)	(20 815)	(20 817)
Wynik finansowy bieżącego okresu	2 201	(9 804)	2 322
	967 772	964 949	975 221
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	65 187	61 408	58 745
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	141 300	142 828	117 408
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	39 562	39 327	40 773
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 218	18 293	22 089
	266 267	261 856	239 015
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	11 412	9 286	10 734
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	7 768	7 755	0
Zobowiązania handlowe	607	20	748
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	968	1 557	286
	20 755	18 618	11 768
PASYWA RAZEM	1 254 794	1 245 423	1 226 004

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

	3 miesiące 2016	3 miesiące 2015
Przychody ze sprzedaży	41	34
Przychody z tytułu odsetek	9 865	7 882
Koszty z tytułu odsetek	(3 726)	(3 581)
Koszty osobowe	(172)	(538)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	227	(34)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	(623)	(729)
Udział w stracie/zysku jednostek współkontrolowanych	(537)	631
Strata (zysk) z działalności operacyjnej	5 075	3 665
Pozostałe przychody finansowe	0	1 733
Pozostałe koszty finansowe	(170)	(1 129)
Strata (zysk) przed opodatkowaniem	4 905	4 269
Podatek dochodowy	(2 704)	(1 947)
Strata (zysk) netto	2 201	2 322
Suma dochodów całkowitych	2 201	2 322
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,02	0,02
Rozwodniony za okres obrotowy	0,02	0,02

10. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2015	105 348	858 320	24 543	7 357	(20 815)	(9 804)	964 949
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	623	0	9 804	10 426
Podział zysku netto	0	0	0	0	(9 804)	2 201	(7 603)
Wynik okresu							
Kapitał własny na dzień 31.12.2015	105 348	858 320	24 543	7 979	(30 619)	2 201	967 772
Kapitał własny na dzień 01.01.2015	104 744	858 320	24 543	4 776	4 198	(25 015)	971 566
Emisja akcji	604	0	0	0	0	0	604
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	2 581	0	25 015	27 596
Podział zysku netto	0	0	0	0	(25 013)	(9 804)	(34 817)
Wynik okresu							
Kapitał własny na dzień 31.12.2015	105 348	858 320	24 543	7 357	(20 815)	(9 804)	964 949

11. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	3 miesiące 2016	3 miesiące 2015
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	4 905	4 269
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	69	(1 636)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(6 140)	(3 161)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	537	0
Zmiana stanu należności	(723)	(21)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	716	(139)
Wycena programu akcji pracowników	623	729
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(61)	(14)
Zmiana stanu rezerw	(626)	(1 221)
Korekty razem	(5 605)	(5 463)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(700)	(1 194)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Splata pożyczek wewnątrzgrupowych	7 490	2 057
Odsetki otrzymane	320	300
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(10 409)	(16 310)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 599)	(13 953)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	2 850	0
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0	11 115
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	(55 000)
Odsetki zapłacone	(2 653)	(6 180)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	197	(50 065)
D. Przepływy pieniężne netto razem	(3 102)	(65 212)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(3 102)	(65 212)
F. Środki pieniężne na początek okresu	11 031	123 191
G. Środki pieniężne na koniec okresu	7 929	57 979

Warszawa, dnia 13 maja 2016 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Małgorzata Koc

Główna Księgowa

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Michał Kościacz

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

