



SKRÓCONY KWARTALNY
SKONSOLIDOWANY
RAPORT FINANSOWY
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK
ZA I KWARTAŁ 2017 ROK

GRUPA **CAPITAL PARK**

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	31.03.2017		31.12.2016		31.03.2016	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	2 001 720	474 364	2 084 314	471 138	1 984 374	464 899
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	175 893	41 683	156 550	35 386	96 859	22 692
Aktywa razem	2 270 272	538 005	2 337 450	528 357	2 191 003	513 308
Zobowiązania oprocentowane	1 199 407	284 233	1 243 017	280 971	1 091 790	255 784
Razem zobowiązania	1 235 854	292 870	1 276 487	288 537	1 154 565	270 491
Udziały niekontrolujące	94 623	22 424	71 745	16 217	70 635	16 548
Aktywa netto	939 795	222 711	989 217	223 602	965 803	226 268
Liczba akcji	106 372 191		106 201 813		105 348 131	
Aktywa netto na akcję	8,83	2,09	9,31	2,11	9,17	2,15
Zobowiązania netto do Aktywów razem	0,45		0,46		0,45	
Zobowiązania netto do Kapitałów własnych	0,99		1,02		0,96	

	3 miesiące 2017		12 miesięcy 2016		3 miesiące 2016	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody czynszowe	29 612	6 904	107 732	24 621	24 754	5 683
Zysk operacyjny netto	21 830	5 090	81 411	18 605	18 537	4 256
Marża	74%		76%		75%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(4 226)	(985)	(16 155)	(3 692)	(3 347)	(768)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	15 227	3 550	55 525	12 689	14 427	3 312
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	(100 014)	(23 318)	68 889	15 744	4 791	1 100
Zysk z działalności operacyjnej	(84 787)	(19 768)	124 414	28 433	19 218	4 412
Zysk/strata netto grupy	(45 867)	(10 694)	29 939	6 842	5 009	1 150
EPS	(0,43)	(0,10)	0,28	0,07	0,05	0,01
Przepływy z działalności operacyjnej	12 541	2 924	75 880	17 341	10 273	2 358
Przepływy z działalności inwestycyjnej	10 272	2 395	(103 623)	(23 682)	(37 050)	(8 506)
Przepływy z działalności finansowej	(3 470)	(809)	70 686	16 154	10 029	2 302

SKRÓCONE KWARTALNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK **ZA I KWARTAŁ 2017**

SPIS TREŚCI

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE	2
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 ..	15
7. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	31
Nota 1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	31
Nota 2. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE	33
Nota 3. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE	33
Nota 4. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	33
Nota 5. ZAPASY	34
Nota 6. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	34
Nota 7. NALEŻNOŚCI HANDLOWE	34
Nota 8. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	34
Nota 9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	35
Nota 10. KAPITAŁY WŁASNE	35
Nota 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	36
Nota 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	40
Nota 13. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	40
Nota 14. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	40
Nota 15. PRZYCHODY Z WYNAJMU	41
Nota 16. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	41
Nota 17. UDZIELONE PORĘCZENIA	42
Nota 18. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY	42
Nota 19. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	43
Nota 20. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	43
Nota 21. PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU	44
Nota 22. ROZLICZENIA PODATKOWE	46
Nota 23. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	46
8. SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	48
9. SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	49
10. SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	50
11. SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	51

1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	1	2 001 720	2 084 314	1 984 374
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 279	15 591	11 845
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	2	43 901	44 697	30 119
Pozostałe aktywa finansowe	3	3 542	4 187	0
Pozostałe aktywa trwałe	4	2 167	2 243	3 009
		2 058 608	2 151 032	2 029 346
Aktywa obrotowe				
Zapasy	5	0	0	8 501
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	6	17 362	13 240	25 078
Należności handlowe	7	12 082	10 359	12 368
Pozostałe aktywa finansowe	8	6 326	6 269	18 851
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	175 893	156 550	96 859
		211 663	186 418	161 657
AKTYWA RAZEM		2 270 272	2 337 450	2 191 003
PASYWA	Nota	31.03.2016	31.12.2016	31.03.2016
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	10	106 372	106 202	105 348
Kapitał zapasowy		858 320	858 320	858 320
Pozostałe kapitały rezerwowe	10	13 634	17 066	15 772
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego		0	170	0
Różnice kursowe z przeliczenia		(5 541)	(5 418)	(1 585)
Niepodzielony wynik finansowy		12 877	(17 062)	(17 062)
Wynik finansowy bieżącego okresu		(45 867)	29 939	5 010
Udziały niekontrolujące	10	94 623	71 45	70 635
		1 034 418	1 060 962	1 036 438
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	11	958 200	1 003 032	887 110
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	54 749	55 374	141 300
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	48	47	8 080
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 394	5 425	6 637
		1 017 391	1 063 878	1 043 127
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	11	63 310	71 572	51 968
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	123 148	113 039	11 412
Zobowiązania handlowe	14	14 391	11 445	27 368
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	17 614	16 554	20 690
		218 463	212 610	111 438
PASYWA RAZEM		2 270 272	2 337 450	2 191 003

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

	Nota	3 miesiące 2017	3 miesiące 2016
Przychody z wynajmu podstawowego	15	29 612	24 754
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(7 782)	(6 217)
Zysk operacyjny netto		21 830	18 537
Przychody z tytułu usług zarządzania		302	329
Strata ze sprzedaży nieruchomości		0	407
Pozostałe przychody		0	326
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(1 831)	(1 298)
Koszty ogólnego zarządu		(2 395)	(2 049)
Koszty remontów i napraw nieruchomości		(35)	(244)
Koszty wyceny programu motywacyjnego		(145)	(623)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości		(100 014)	4 791
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		(1 491)	0
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		(1 008)	(958)
		(84 787)	19 218
Przychody z tytułu odsetek			
Koszty odsetek	16	821	445
Straty z wyceny zobowiązań finansowych	16	(10 247)	(10 337)
Zysk/Strata przed opodatkowaniem	16	49 310	(3 186)
		(44 903)	6 140
Podatek dochodowy			
Zysk/Strata netto		(7 596)	(848)
		(52 499)	5 292
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą			
Suma dochodów całkowitych		(123)	549
		(52 622)	5 841
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej			
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców nie sprawujących kontroli		(45 867)	5 009
		(6 632)	283
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy			
Rozwodniony za okres obrotowy		(0,43)	0,05

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej

3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2016	106 202	858 320	170	17 066	(5 418)	(17 062)	29 939	71 745	1 060 962
Emisja akcji/objęcie udziałów	170	0	(170)	0	0	0	0	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	145	0	0	0	0	145
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	29 939	(29 939)	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	(2 178)	(2 178)
Zmiany w strukturze Grupy	0	0	0	(3 577)	0	0	0	31 688	28 111
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	(123)	0	(45 867)	(6 632)	(52 622)
Kapitał własny na dzień 31.12.2016	106 372	858 320	0	13 634	(5 541)	12 877	(45 867)	94 623	1 034 418
Kapitał własny na dzień 01.01.2016	105 348	858 320	0	15 149	(2 134)	(61 014)	43 952	72 583	1 032 204
Emisja akcji/objęcie udziałów	854	0	170	0	0	0	0	0	1 024
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	1 917	0	0	0	0	1 917
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	43 952	(43 952)	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	(4 356)	(4 356)
Zmiany w strukturze Grupy	0	0	0	0	0	0	0	(1 754)	(1 754)
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	(3 284)	0	29 939	5 272	31 927
Kapitał własny na dzień 31.12.2016	106 202	858 320	170	17 066	(5 418)	(17 062)	29 939	71 745	1 060 962

4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	3 miesiące 2017	3 miesiące 2016
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	(44 903)	6 140
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	(51 755)	1 969
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	9 326	15 679
Strata (zysk) z działalności inwestycyjnej	101 333	(11 316)
Zmiana stanu należności handlowych	(3 276)	5 096
Zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem pożyczek i kredytów	2 946	288
Wycena programu akcji pracowników	145	623
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(3 827)	(6 258)
Zmiana stanu rezerw	955	(1 344)
Odpisy aktualizacyjne	1 491	(2)
Amortyzacja	77	61
Inne korekty	237	7
Korekty razem	57 653	4 227
Gotówka z działalności operacyjnej	12 750	10 367
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(209)	(94)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 541	10 273
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Odsetki od depozytów	197	67
Zbycie certyfikatów inwestycyjnych	27 873	0
Zbycie inwestycji w nieruchomości i zapasów	0	4 345
Nabycie inwestycji w nieruchomości	(17 730)	(41 381)
Nabycie instrumentów finansowych	(68)	0
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	(81)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	10 272	(37 050)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy z tytułu kredytów	4 923	28 227
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(2 178)	(2 231)
Odsetki	(8 985)	(11 772)
Wykup obligacji	8 062	0
Spłaty kredytów i pożyczek płatności zobowiązań leasingowych	(5 292)	(4 195)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(3 470)	10 029
D. Przepływy pieniężne netto razem	19 343	(16 748)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych w tym:	19 343	(16 748)
F. Środki pieniężne na początek okresu	156 550	113 607
G. Środki pieniężne na koniec okresu	175 893	96 859

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 2017 roku do 31 marca 2017 roku i składa się z:

- Sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 marca 2017 roku które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 270 272 tys. PLN
- Sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do dnia 31 marca 2017 roku wykazującego stratę w wysokości 52 499 tys. PLN
- Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia do 31 marca 2017 roku wykazującego spadek stanu kapitału własnego o kwotę 26 544 tys. PLN
- Sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 marca 2017 roku wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 19 343 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	01.01.2017- 31.03.2017	01.01.2016- 31.12.2016	01.01.2016- 31.03.2016
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2198	4,4240	4,2684
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,2891	4,3757	4,3559

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., Getin Noble Bank S.A. mBank S.A. Raiffeisen Bank Polska S.A. BOŚ Bank S.A. ING Bank Śląski S.A.; Hypo Noe Gruppe Bank AG Bank of China (Luxembourg) S.A. Oddział w Polsce; ABN AMRO Bank N.V.

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	72,26%	76 869 836	70,43%
Jan Motz	2 805 943	2,64%	5 571 183	5,0%
Metlife	11 876 688	11,17%	11 876 688	10,88%
Pozostali	14 819 724	13,93%	14 819 724	13,58%
Razem	106 372 191	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 2017 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 Raclawicka Sp. z o. o. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	45%
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 Spółka Akcyjna	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	16%
12	CP Property Sp. z o. o. „SPV1” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
13	CP Property Sp. z o. o. „SPV2” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
14	CP Property Sp. z o. o. „SPV3” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
15	CP Property Sp. z o. o. „SPV4” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
16	CP Property Sp. z o. o. „SPV5” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
17	CP Property Sp. z o. o. „SPV6” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	16%
18	CP Property S.à r.l.	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
19	CP Property S.C SP ⁸	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
20	CP Property S.C SP ²⁸	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
21	CP Property S.C SP ³⁸	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
22	CP Property S.C SP ⁴⁸	Luxemburg	Działalność holdingowa	16%
23	CP Retail B. V.	Holandia	Działalność holdingowa	100%
24	CP Retail (“SPV1”) Sp. z o. o. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	45%
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%

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
28	DT-SPV 12 Sp. z o. o. ⁴	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
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. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	45%
34	Marlene Investments Sp. z o. o. ¹⁴	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
35	Nerida Investments Sp. z o. o. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	45%
36	Oberhausen Sp. z o. o. ¹⁶	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	53%
37	Orland Investments Sp. z o. o. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	45%
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	16%
40	Sagitta Investments Sp. z o. o. ¹³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	45%
41	Sander Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
42	Silverado Investments Sp. z o.o. ¹¹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
43	Sporty Department Store Sp. z o.o. ⁵	Warszawa	Sprzedaż detaliczna	100%
44	Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. ⁹	Warszawa	Działalność deweloperska	50%
45	RM1 Sp. z o. o. ⁹	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	50%
46	Vera Investments – Bis Sp. z o. o. ¹⁵	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
47	Roryd Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
48	SO SPV 106 Sp. z o.o. ¹⁰	Warszawa	Działalność holdingowa	16%
49	SO SPV 50 Sp. z o.o. ¹⁶	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	60%
50	Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych II ¹²	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	45%

Objaśnienia:

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

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

³ Spółki zależne od CP Property SCSp CP Property SCSp 2 CP Property SCSp 3 CP Property SCSp 4 oraz CP Property Sp. z o. o. (komplementariusz posiada po 1% akcji spółek i 1% udziału w zyskach). Grupa posiada pośrednio 16% 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 Grupa 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. Grupa posiada 16% certyfikatów jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania podmiotem.

- ⁸ Spółki zależne od SO SPV 106 Sp. z o.o.
- ⁹ Spółki zależne od Patron Wilanow S. a r. l. Grupa 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 od CP Retail B.V.
- ¹³ Spółki zależne od Real Estate Income Assets II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych II. Grupa posiada pośrednio 45% udziałów w kapitale tej Spółki.
- ¹⁴ Podmiot zależny od Roryd Investments Sp. z o.o.
- ¹⁵ Podmiot zależny od CP S.A. i CP Management Sp. z o.o.
- ¹⁶ Podmioty wspólnie kontrolowane przez CP Retail B.V.

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

Portfela REIA FIZ AN I tj. podmiotów zależnych od CP

Retail B.V. tj.: CP Property Sp. z o.o.; SO SPV 106 Sp. z o.o. CP Property 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 2 S. C. SP CP Property 3 S. C. SP CP Property 4 S. C. SP CP Property S. à r. l. oraz Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych („FIZ AN I”).

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.

Portfela REIA FIZ AN II tj. podmiotów zależnych od CP

Retail B.V. tj.: Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o., CP Retail („SPV1”) Sp. z o.o., and Capital Park Racławicka Sp. z o.o. and Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych II („FIZ AN II”).

Na mocy uchwały z dnia 14 grudnia 2016 r. CP Retail B.V. nabył wszystkie certyfikaty inwestycyjne funduszu REIA II FIZ AN w zamian za aport udziałów następujących spółek: Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o., CP Retail („SPV1”) Sp. z o.o., i Capital Park Racławicka Sp. z o.o.

CP Management, spółka zależna od Capital Park S.A. zawarła z podmiotami REIA FIZ AN I i II umowy o zarządzanie, na podstawie których CP Management Sp. z o.o. ma pełną swobodę w zakresie kształtowania polityki inwestycyjnej REIA FIZ AN I i II a w szczególności może podejmować decyzje inwestycyjne dotyczące aktywów REIA FIZ AN I i II składać oferty i negocjować

warunki umów zakupu i sprzedaży aktywów. Zgodnie z powyżej wymienionymi umowami 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 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 ryzyka i korzyści wynikające z kształtowania się aktywów netto REIA FIZ AN I i II 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 Grupę 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 Capital Park S.A. przyjmuje że posiada kontrolę nad działalnością tych podmiotów oraz podlega ekspozycji na wyniki tych jednostek. Wyżej wymienione umowy zostały zawarte na okres 3 lat (REIA FIZ AN II) oraz zostały odnowione w styczniu 2017 r. (REIA FIZ AN I) na kolejny 3-letni okres. Po tym okresie umowy te zostaną automatycznie przedłużone o kolejne 2 lata. Spółka dominująca zamierza kontynuować swoje zaangażowanie w projekt REIA FIZ AN w kolejnych latach.

W konsekwencji jednostka dominująca konsoliduje metodą pełną kapitały własne aktywa i zobowiązania wyżej wymienionych jednostek a jednocześnie prezen-

tuje Udziały niekontrolujące odpowiadające tej części aktywów zobowiązań i wyniku finansowego jaka przypada na certyfikaty inwestycyjne sprzedane inwestorom spoza Grupy.

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

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

- b) Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 31 marca 2017 r.:

Sprzedaż certyfikatów REIA FIZ AN II

W wyniku dwóch prywatnych ofert sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych REIA FIZ AN II przez CP RetailB.V., które zostały zrealizowane w dniach 7 lutego oraz 9 marca 2017 r. CP Retail sprzedała 91,864 certyfikatów inwestycyjnych FIZ AN II, stanowiących 55% wszystkich certyfikatów, pozyskując ze sprzedaży łącznie 27 873 tys. PLN. Na dzień bilansowy Grupa posiada łącznie 76 146 certyfikatów FIZ AN II, co stanowi 45% wszystkich certyfikatów.

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

5.10. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji i podpisane przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 12 maja 2017 roku.

Warszawa, dnia 12 maja 2017 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Małgorzata Koc

Główna Księgowa

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

Marcin Juszczak

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 stycznia 2017 roku. Zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” MSSF składa-

ją 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 historycznego za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej której zmiana ujmowa-

na jest w rachunku zysków i strat oraz zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji kredytów wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

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.

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 MSR 28.

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 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 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 poczynwszy 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 marca 2017 roku obejmuje jednostki wymienione w punkcie 5.8 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Metody konsolidacji

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

W przypadku jednostek zależnych od REIA FIZ AN I i II (wymienionych w punkcie 5.8 powyżej) w których Grupa posiada 16% oraz odpowiednio 45% udziałów w kapitale zakładowym ustalono w skonsolidowanym kapitale własnym udziały/akcje udziałowców/akcjonariuszy niesprawujących kontroli.

W przypadku podmiotów współkontrolowanych przez Spółkę tj.: Patron Wilanów S. à r. l. Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. RM 1 Sp. z o.o. Oberhausen Sp. z o.o. oraz SO SPV 50 Sp. z o.o. Grupa wycenia je metodą praw własności co oznacza iż ujmuje w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej udział w aktywach netto tych spółek proporcjonalnie do posiadanych udziałów albo praw do partycypacji w wyniku.

Podstawy konsolidacji danych finansowych jednostek zależnych zostały szczegółowo opisane są w punkcie 5.8 niniejszego sprawozdania finansowego.

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 ujmuje 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 klasyfikacji z nieruchomości inwestycyjnych do innej pozycji aktywów następuje na podstawie decyzji Zarządu o zmianie przeznaczenia danego składnika aktywów. Jednostka ujmuje w swoich księgach nieruchomość inwestycyjną jeśli jest prawdopodobne uzyskanie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z tą nieruchomością i można wiarygodnie wycenić cenę nabycia lub koszt wytworzenia.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych w momencie nabycia następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji czyli kosztów bezpośrednio związanych z transakcją zakupu (opłaty za obsługę prawną prowizja za zakup nieruchomości podatki związane z nabyciem nieruchomości). Wartość początkową 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 przystosowania do użytkowania. Koszty wytworzenia nieru-

chomości inwestycyjnej obejmują koszty poniesione do dnia oddania do użytku danej nieruchomości inwestycyjnej lub po tym dniu jeśli dotyczą one wykończenia budynku lub nakładów na przystosowanie powierzchni do potrzeb najemców:

- 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 związane z nabyciem nieruchomości,
- 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 zrealizowane 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 wymowanej 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 zobowiązań w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny. Wartość godziwa odzwierciedla w szczególności wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów najmu oraz racjonalne i uzasadnione założenia co do rynkowej oceny przychodów z czynszów z przyszłych umów najmu jak również wiarygodnie oszacowane wpływy pieniężne dotyczące nieruchomości. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku finansowym w tym okresie w którym powstały.

Dla nieruchomości co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży albo w inny sposób potwierdzono z nabywcą cenę sprzedaży przyjmuje się do wyceny cenę

wynikającą z tych porozumień. W pozostałych przypadkach Zarząd jednostki dominującej korzysta ze wsparcia ekspertów w zakresie wyceny do wartości godziwej wykorzystując:

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

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

1. Podejście dochodowe metoda inwestycyjna technika dyskontowania strumieni pieniężnych – stosowana w odniesieniu do nieruchomości które przynoszą zmienny przychód z najmu polega na zsumowaniu zdyskontowanych przepływów pieniężnych w przyjętym okresie prognozy oraz wartości rezydualnej nieruchomości
2. Podejście dochodowe metoda inwestycyjna technika kapitalizacji prostej – stosowana w odniesieniu do nieruchomości które przynoszą stały 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.

Wartość godziwa nieruchomości jest aktualizowana 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 zdyskontowanych przepływów pieniężnych wzrasta o wartość nakładów inwestycyjnych poniesionych od dnia ostatniej wyceny jak również zmienia się w związku ze zmianą kursu euro która jest walutą wyceny dla większości nieruchomości inwestycyjnych.

Skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych do 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.

Udziały w spółkach współkontrolowanych

Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych są wyceniane zgodnie z MSR 28 metodą praw własności.

Na dzień nabycia udziały wyceniane są w równowartości udziału w kapitale własnym jednostki współkontrolowanej ustalonym na dzień nabycia albo dzień zarejestrowania udziałów z tytułu podwyższonego kapitału zakładowego lub zapasowego. Różnicę pomiędzy tak ustaloną wartością nabywanych udziałów a dokonanymi płatnościami za nabywane lub obejmowane udziały ujmuje się jako dodatnią (jeśli cena zapłacona jest wyższa niż nabywane udziały) albo jako zysk z okazynego nabycia (jeśli cena zapłacona jest niższa niż nabywane udziały) wartość firmy.

Zysk z okazynego nabycia odnoszony jest w wynik finansowy w momencie nabycia. Aktywa z tytułu dodatniej wartości firmy podlegają weryfikacji na każdy dzień bilansowy pod kątem utraty wartości.

Nie rzadziej niż na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje weryfikacji wartości tych inwestycji w oparciu o wartość aktywów netto każdej spółki współkontrolowanej z uwzględnieniem części kapitału zakładowego albo prawa do zysków przysługujących Grupie.

Skutki aktualizacji wartości inwestycji to znaczy różnica pomiędzy aktualną wartością aktywów netto w części jaka przysługuje Grupie a taką wartością na poprzedni dzień bilansowy są odnoszone w ciężar wyniku finansowego Grupy.

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 są 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 istnieją przesłanki że nastąpiła utrata ich wartości.

W momencie zbycia składników wartości niematerialnych wartość początkowa i dotychczasowe umorzenie są wyśięgowywane 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.

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 ujmuje 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 odpis 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 wartości 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 handlowe

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

Na dzień nabycia lub powstania należności krótkoterminowe ujemuje się 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 prawdopodobna – odpis do wysokości należności niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem;
- dla należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – odpis do wysokości tych kwot do czasu ich otrzymania lub odpisania;
- dla należności przeterminowanych których ryzyko nieściągalności jest znaczne - według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty;
- 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 od-

biorców 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 równoważność 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 odroczonego podatku dochodowego 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 odroczone 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 dochodu uznaje się za prawdopodobne gdy wynika to z planów finansowych na lata następne).

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

- z wyjątkiem sytuacji gdy rezerwa na podatek odroczonego 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 ujmowana w całym okresie w którym będą nabywane prawa do realizacji opcji.

Kwota obciążająca koszty jest korygowana w celu odzwierciedlenia aktualnej liczby przyznanych opcji dla których warunki świadczenia pracy oraz warunki 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 odchylił się o więcej niż 1%.

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

Zyski osiągnięte w latach poprzednich również takie które wcześniej zostały przeznaczone na kapitał zapasowy i rezerwowy *mogą być wypłacone akcjonariuszom i udziałowcom w formie dywidendy* po pokryciu wszelkich strat z lat poprzednich oraz osiągnięciu minimalnej wysokości kapitału zapasowego przewidzianego przez Kodeks Handlowy dla spółek akcyjnych tj. 1/3 kapitału akcyjnego.

Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

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

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

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

Pochodne instrumenty finansowe

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

Pochodne instrumenty finansowe są ujmowane początkowo w wartości godziwej. Koszty transakcji są ujmowane w momencie poniesienia w zysku lub stracie bieżącego okresu. Po początkowym ujęciu Spółka wycenia pochodne instrumenty finansowe w wartości godziwej zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej ujmuje się w przychodach lub kosztach finansowych 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 utworze-

nie 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 nieodwołalny 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 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 ujmuje 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;**

Pozostałe pozycje Rachunku zysków i strat prezentowane w działalności operacyjnej:

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

Grupa 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
- wpływy odsetek od udzielonych pożyczek.

Działalność finansowa

Przepływy pieniężne z działalności finansowej prezentują wpływy i wydatki związane z finansowaniem działalności Grupy których celem jest możliwość oszacowania roszczeń przyszłych przepływów pieniężnych podmiotów 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
- wypływy 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 wielkości 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 I i II pomimo posiadania pakietu mniejszościowego tj. 16% oraz odpowiednio 45% certyfikatów inwestycyjnych

Założenia przyjęte przy ustalaniu sprawowania kontroli nad REIA FIZ AN I i II zostały zawarte w nocy 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 ta

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 przepływy pieniężne dotyczące nieruchomości.

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

Niezależnie od profesjonalnego charakteru metodologii wycen nieruchomości inwestycyjnych, jak w każdym tego typu przypadku, przyjęte założenia są w znaczącym stopniu subiektywne, ponieważ odnoszą się do zdarzeń przyszłych, a więc niepewnych.

Zarząd ściśle monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy. Nieruchomości inwestycyjne są wrażliwe na wiele elementów, w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN, z uwagi na to, iż podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w EURO. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości. Wpływ zmian kursów walutowych na wartość nieruchomości został ujęty w Nocie 15.

Podatek odroczony od aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Grupa nie rozpoznaje aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową nieruchomości w przypadku których Grupa planuje wyjście z inwestycji poprzez sprzedaż udziałów spółek posiadających nieruchomości. Gdyby wymienione transakcje nie doszły do skutku na warunkach założonych przez Grupę, oznaczałoby to konieczność ujęcia rezerwy na podatek odroczony do wysokości 78 722 tys. PLN, co z kolei wpłynęłoby na obniżenie wartości aktywów netto Grupy na dzień 31 marca 2017 o taką samą kwotę (za rok 2016 kwota ta wynosiła 55 922 tys. PLN).

6.8. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W I KWARTALE 2017 ROKU

Sprzedaż certyfikatów REIA FIZ AN II

W wyniku dwóch prywatnych ofert sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych REIA FIZ AN II przez CP Retail B.V., które zostały zrealizowane w dniach 7 lutego oraz 9 marca 2017 r. CP Retail sprzedała 91,864 certyfikatów inwestycyjnych FIZ AN II, stanowiących 55% wszystkich

certyfikatów, pozyskując ze sprzedaży łącznie 27 873 tys. PLN. Na dzień bilansowy Grupa posiada łącznie 76 146 certyfikatów FIZ AN II, co stanowi 45% wszystkich certyfikatów.

Emisja obligacji serii J

Dnia 24 marca 2017 r. Capital Park S.A. wyemitowała 20 000 trzyletnich obligacji serii J o cenie nominalnej 100 EUR za obligację o łącznej wartości 2 mln EUR z terminem wykupu przypadającym dnia 17 marca 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 3,75% w skali roku,

odsetki są płatne w okresach półrocznych. Celem emisji była zmiana portfela obligacji na obligacje denominowane w euro oraz finansowanie bieżącej działalności inwestycyjnej Grupy.

Podwyższenie kapitału akcyjnego

Dnia 26 stycznia 2017 r. Krajowy Rejestr Sądowy dokonał rejestracji nowych 170 378 akcji serii D, tym samym

nastąpiło podwyższenie kapitału akcyjnego Capital Park S.A. z kwoty 106 201 813 do 106 372 191 PLN.

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

W I kwartale 2017 r. 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*Emisja obligacji serii J*

Dnia 24 marca 2017 r. Capital Park S.A. wyemitowała 20 000 trzyletnich obligacji serii J o cenie nominalnej 100 EUR za obligację o łącznej wartości 2 mln EUR z terminem wykupu przypadającym dnia 17 marca 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 3,75% w skali roku,

odsetki są płatne w okresach półrocznych. Celem emisji była zmiana portfela obligacji na obligacje denominowane w euro oraz finansowanie bieżącej działalności inwestycyjnej Grupy.

6.12. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

W I kwartale 2017 r., FIZ AN I, pośrednio kontrolowany przez Grupę wypłacił inwestorom dywidendę w wysokości 2 178 tys. PLN.

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 wierzytelno-

ści 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 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. Strata w I kwartale 2017 r. z tytułu nieruchomości inwestycyjnych, tylko w związku ze spadkiem kursu euro wyniosła 93 mln PLN.

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 31.03.2017	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Biurowe	5	44%	873 208	912 175	847 737
Wielofunkcyjne	4	38%	760 802	790 360	738 908
Handlowe	47	15%	291 849	306 333	308 632
Pozostałe	7	4%	75 861	75 446	89 097
Razem	63	100%	2 001 720	2 084 314	1 984 374

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	31.03.2017	31.12.2016
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	2 084 314	1 934 579
Zwiększenia stanu z tytułu:	16 765	164 393
nabycie nieruchomości	0	0
aktywowanie późniejszych nakładów ¹	16 765	89 541
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	0	74 852
Zmniejszenia stanu z tytułu:	(99 359)	(14 658)
zbycie nieruchomości	0	(14 658)
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	(99 359)	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	2 001 720	2 084 314
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	474 364	471 138

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, 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.

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 2017 r. oraz na dzień 31 grudnia 2016 r. która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Wynika to z faktu że nie stwierdzono bieżących transakcji o podobnych warunkach, a do wyceny nieru-

chomości 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:

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-

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. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Patron Wilanów	26 345	26 324	20 309
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Oberhausen	8 224	8 624	9 810
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	9 332	9 749	0
Razem	43 901	44 697	30 119

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. W pozycji pozostałych aktywów długoterminowych

które odpowiadają oszacowanym przyszłym przepływom pieniężnym z tytułu pokrycia strat we wspólnych przedsięwzięciach.

Dnia 27 kwietnia 2017 r. CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, jednostka zależna od Capital Park S.A., nabyła 47% udziałów w kapitale zakładowym Oberhausen Sp. z o.o. W związku z tą transakcją Grupa Capital Park stała się jedynym udziałowcem Oberhausen Sp. z o.o.

Nota 3. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	3 542	4 187	0
Razem	3 542	4 187	0

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

związany z nowym kredytem w Bank of China zawartym w 2016 r.

Nota 4. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Rzeczowe aktywa trwałe	766	802	947
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	249	249	849
Wartości niematerialne i prawne	626	666	713
Należności długoterminowe	526	526	500
Razem	2 167	2 243	3 009

Na rzeczowe aktywa trwałe będące w posiadaniu Grupy składają się przede wszystkim inwestycje w obcych środkach trwałych w siedzibie Grupy. W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała rzeczowe aktywa trwałe w grupach: budynki i budowle maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe. Grupa nie tworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych. Grupa zlikwidowała niezamortyzowane środki trwałe (wykończenie i wyposażenie biura) w związku ze zmianą biura. 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 czyli system służący do obsługi księgowości i zarządzania nieruchomościami.

Grupa nie stworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych.

Nota 5. ZAPASY

ZMIANA WARTOŚCI ZAPASÓW	31.03.2017	31.12.2016
Wartość bilansowa na początek okresu	0	12 937
Zwiększenia w tym:	0	0
Nakłady inwestycyjne	0	0
Odpisy aktualizacyjne (wyksięgowanie)	0	0
Zmniejszenia w tym:	0	(12 937)
Sprzedaż mieszkań domów	0	(12 937)
Odpisy aktualizacyjne	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	0	0

W roku 2016 Grupa Capital Park sprzedała wszystkie projekty mieszkaniowe.

Nota 6. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Należności publiczno-prawne	4 018	5 788	12 093
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 436	1 715	6 271
Pozostałe należności	308	137	13
Zapłacone zaliczki na poczet nieruchomości	5 600	5 600	6 701
Razem	17 362	13 240	25 078

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.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują podatki od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste

użytkowania gruntu, jak również nakłady na przyszłe projekty Grupy.

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

Nota 7. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Należności handlowe brutto	17 844	14 630	12 802
Odpisy aktualizujące	(5 762)	(4 271)	(434)
Należności handlowe netto	12 082	10 359	12 368

Nota 8. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Udzielone pożyczki krótkoterminowe*	6 326	6 269	6 096
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0	0	12 755
Razem	6 326	6 269	18 851

* pożyczki udzielone na nabycie nieruchomości w Krynicy

Pożyczka udzielona na nabycie nieruchomości w Krynicy nie jest zabezpieczona. Oprocentowanie pożyczki wynosi 6% w skali roku.

Nota 9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Bank Pekao SA	41 272	92 663	21 270
ABN AMRO Bank NV	28 262	563	0
PKO BP S.A.	20 283	23 900	46 998
Bank of China	9 164	9 459	0
Raiffeisen Bank Polska S.A.	6 695	6 574	8 556
BOŚ Bank	5 810	5 551	0
Getin Bank	1 697	1 897	2 739
Alior Bank S.A.	452	713	499
Środki pieniężne jednostek zagranicznych oraz kasa	2 040	3 753	5 901
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	115 675	145 073	85 963
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	60 218	11 477	7 337
Lokaty overnight	0	0	3 559
Inne środki pieniężne:	60 218	11 477	10 896
Razem	175 893	156 550	96 859

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na dzień 31 marca 2017 r. wynosiły one 34 743 tys. PLN (odpowiednio na dzień 31 grudnia 2016 r. 37 710 tys. PLN na dzień 31 marca 2016 r. 52 322 tys.

PLN). Środki te są ulokowane na rachunkach technicznych banku z tytułu uruchomionych lecz jeszcze niewydatkowanych środków z kredytu jak również na rachunkach zablokowanych na zabezpieczenie spłaty kredytów jakie posiadają spółki z Grupy.

Nota 10. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień 31 marca 2017 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	1 628 084	1,0	1 628 084	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	106 372 191		106 372 191		

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 2017 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	72,26%	76 869 836	70,43%
Jan Motz	2 805 943	2,64%	5 571 183	5,0%
Marcin Juszczak	814 042	0,77%	814 042	0,75%
Pozostali	25 882 370	24,33%	25 882 370	23,82%
Razem	106 372 191	100,00%	109 137 431	100,00%

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Kapitał wynikający ze zmian w strukturze Grupy jakie miały miejsce w 2013 r. (oraz odpowiednio w 2012 r.)	4 215	7 792	7 792
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla Zarządu	9 419	9 274	7 980
Razem	13 634	17 066	15 772

Zmniejszenie wartości kapitałów dotyczących zmian w strukturze Grupy wynika z ujęcia kosztów związanych ze zbyciem 55% certyfikatów FIZ AN I(3 577 tys. PLN). Zgodnie z MSR 10 pkt 23 wszelkie skutki zmian w strukturze Grupy, które nie powodują utraty kontroli powinny znajdować swoje odzwierciedlenie w pozycji kapitałów własnych Grupy.

Zwiększenie wartości kapitałów dotyczących wyceny programu motywacyjnego w porównaniu do stanu na koniec 2016 r. wynika z aktualizacji wyceny tego programu na dzień 31 marca 2017 r. Szczegółowy opis programu motywacyjnego oraz zasad jego wyceny w Nocie 21 niniejszego sprawozdania finansowego.

Kapitał przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli

ZMIANA STANU KAPITAŁU PRZYPADAJĄCEGO NA UDZIAŁOWCÓW NIE SPRAWUJĄCYCH KONTROLI	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Na początek okresu	71 745	72 583	72 583
Nabywanie/zbywanie certyfikatów	31 688	(1 754)	0
Dywidendy wypłacone inwestorom	(2 178)	(4 356)	(2 231)
Udział w wyniku jednostek zależnych	(6 632)	5 272	283
Na koniec okresu	94 623	71 745	70 635

Nota 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Grupa wycenia kredyty bankowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR 39) co oznacza że wartość zobowiązania wynika z plano-

wanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Kredyty bankowe	1 014 687	1 063 652	886 994
Zobowiązania leasingowe	0	0	40 602
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)*	6 823	10 952	11 482
Razem	1 021 510	1 074 604	939 078
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	958 200	1 003 032	887 110
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	63 310	71 572	51 968

* 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	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Zobowiązania poniżej roku	63,310	71 572	51 968
Płatne od 1 roku do 3 lat	129,721	131 317	264 013
Płatne od 3 do 5 lat	260,618	269 023	156 184
Płatne powyżej 5 lat	567,861	602 692	466 913
Razem	1,021,510	1 074 604	939 078

Na dzień 31 marca 2017 roku zobowiązania wymagalne w ciągu roku zawierają tylko 6,2% sumy zobowiązań z tytułu kredytów i zawierają:

- krótkoterminową część kredytów długoterminowych w kwocie 62 891 tys. PLN

- krótkoterminową część wycen instrumentów finansowych na dzień bilansowy w kwocie 418 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 nierucho-

mości (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 procen-

towej równej Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada dnia 20 grudnia 2018 r. Na dzień 31 marca 2017 r. saldo zadłużenia kredytu wyniosło 7 500 tys. EUR.

Umowa kredytu Bank of China

W dniu 22 września 2016 r. Dakota Investments Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bank of China (Luxembourg) SA Oddział w Polsce w kwocie 124 429,5 tys. EUR w celu refinansowania kredytu udzielonego spółce przez Bank Polska Kasa Opieki SA, udzielonego na refinansowanie ceny zakupu nieruchomości (projekt Alfa) oraz finansowania budowy Eurocentrum Faza I i II (projekty Beta Gamma i Delta). Refinansowanie kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa Opieki SA nastąpiło w dniu 3 października 2016 r.

Kredyt udzielony przez Bank of China jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M plus marża banku. Termin spłaty kredytu przypada na 22 września 2022 r. Na dzień 31 marca 2017 r. saldo zadłużenia wyniosło 123 185 tys. EUR.

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

Umowa kredytu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA

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

Na dzień bilansowy saldo niewykorzystanej kwoty kredytu budowlanego, zgromadzonego na rachunku escrow banku, wyniosło 13 835 tys. PLN. Środki przeznaczone są na sfinansowanie pozostałych prac wykończeniowych. Zgodnie z aneksem nr 4 do umowy kredytowej dostępność środków

na rachunku escrow została wydłużona do 30 czerwca 2017 r.

Na dzień 31 marca 2017 r. saldo zadłużenia kredytu budowlanego wyniosło 56 088 tys. EUR.

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 finan-

Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,8% , który zabezpiecza 50% salda kredytu.

sowego 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 trwania umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat. Na dzień 31 marca 2017 r. saldo zadłużenia wyniosło 24 835,8 tys. EUR.

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

Umowa kredytowa z Hypo Noe Gruppe Bank AG

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

o.o.) oraz refinansowania zakupu nieruchomości (CP Retail SPV1 Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o.). Oprocentowanie kredytu udzielonego przez HYPO NOE Gruppe Bank AG zostało ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 6M plus marża Banku. Okres trwania umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat. Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,5% , który zabezpiecza 100% salda kredytu.

Na dzień 31 marca 2017 r. saldo zadłużenia wyniosło 20 838 tys. EUR.

Umowa kredytowa z Bankiem Ochrony Środowiska

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

W dniu 5 września 2016 r. został podpisany aneks nr 1 do umowy kredytu nieodnawialnego, zgodnie z którym okres

dostępności kredytu został wydłużony do 31 marca 2018 r., a ostateczny termin spłaty kredytu do dnia 31 marca 2033 r.

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

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

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

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

Na dzień 31 marca 2017 r. saldo zadłużenia kredytu wyniosło 6 474,5 tys. EUR.

Nazwa banku	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016	Kwota kredytu wg umowy*	Waluta	Oprocentowa- nie	Termin wyma- głości
Bank of China	513 775	542 444	0	124 430	EUR	EURIBOR 3M+marża	2022
PKO BP S.A.	237 456	250 117	245 641	57 131	EUR	EURIBOR 1M+marża	2025
Getin Noble Bank S.A.	31 344	32 259	42 225	10 000	EUR	EURIBOR 3M+marża	2018
Alior Bank S.A.	27 322	28 909	28 707	6 972	EUR	EURIBOR 3M+marża	2025
Hypo Noe Gruppe Bank AG (FIZ 1)	104 161	110 006	108 048	26 150	EUR	EURIBOR 3M+marża	2020
Hypo Noe Gruppe Bank AG (FIZ 2)	87 779	91 305	0	20 838	EUR	EURIBOR 6M+marża	2021
BOŚ	12 850	8 612	0	49 650	PLN	WIBOR 3M+marża	2033
Pekao S.A.	0	0	100 267	31 146	EUR	EURIBOR 3M+marża	spłacone
Pekao S.A.	0	0	334 197	445 992	PLN	WIBOR 3M+marża	spłacone
PKO BP S.A.	0	0	5 104	10 000	EUR	EURIBOR 3M+marża	spłacone
Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	0	0	21 296	6 000	EUR	EURIBOR 1M+marża	spłacone
Pekao Bank Hipo- teczny S.A.	0	0	1 509	2 120	PLN	WIBOR 3M+marża	spłacone
Razem	1 014 687	1 063 652	886 994				

* kwoty w walucie z umowy

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

W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

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

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

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. Łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień 31 marca 2017 roku wyniosła 233 711 tys. PLN oraz 761 369 tys. EUR.

Nota 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Grupa wycenia obligacje wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR 39) co oznacza że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych

związanych z jego realizacją z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

Obligacje notowane na rynku Catalyst	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii B	35 679	34 875	34 671	35 000	PLN	6M WIBOR + 5.5%	czerwiec 2017
Obligacje serii C	19 890	20 171	19 684	20 000	PLN	6M WIBOR + 5.3%	wrzesień 2017
Obligacje serii D	52 357	52 138	53 007	53 886	PLN	3M WIBOR + 4.3%	grudzień 2017
Obligacje serii E	11 033	11 013	10 929	11 115	PLN	3M WIBOR + 4.3%	marzec 2018
Obligacje serii F	32 630	32 454	32 011	33 116	PLN	3M WIBOR + 4.3%	czerwiec 2018
Obligacje serii G	1 865	1 861	1 845	1 884	PLN	3M WIBOR + 4.3%	sierpień 2018
Obligacje serii H	14 868	14 924	0	15 000	PLN	3M WIBOR + 4,8%	kwiecień 2019
Obligacje serii J	8 312	0	0	2 000	EUR	3,75%	Marzec 2020
Odsetki naliczone	1 263	977	564	0		---	2017
Razem	177 897	168 413	152 712				

Obligacje długoterminowe	54 749	55 374	141 300
Obligacje krótkoterminowe	123 148	113 039	11 412

Nota 13. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	1 782	1 546	13 501
Kaucje od najemców	9 139	9 161	7 297
Zobowiązania z tytułu podatków ceł ubezpieczeń społecznych	3 543	2 860	5 885
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	2 585	2 460	1 362
Rozliczenia międzyokresowe przychodów - zaliczki na mieszkania/domy	41	0	192
Pozostałe zobowiązania	572	574	533
Razem	17 662	16 601	28 770
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	47	47	8 080
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	17 614	16 554	20 690

Nota 14. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Wobec jednostek pozostałych	14 391	11 445	27 368
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0
Razem	14 391	11 445	27 368

Nota 15. 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	2017 udział	3 miesiące 2017	3 miesiące 2016
Projekty biurowe	48%	14 316	12 770
Projekty handlowe	29%	8 538	7 582
Projekty wielofunkcyjne	22%	6 592	4 376
Pozostałe projekty	1%	166	26
Razem	100%	29 612	24 754

Wzrost przychodów z tytułu czynszów wynika głównie ze wzrostu poziomu powierzchni wynajętej w dwóch głównych projektach Grupy: Eurocentrum Office Complex oraz Royal Wialnów.

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 16. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	3 miesiące 2017	3 miesiące 2016
Odsetki od lokat i depozytów	199	67
Odsetki od udzielonych pożyczek	622	378
Razem	821	445
KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	3 miesiące 2017	3 miesiące 2016
Odsetki od kredytów i leasingu finansowego	(7 479)	(8 707)
Odsetki od obligacji	(2 724)	(1 621)
Pozostałe odsetki	(44)	(9)
Razem	(10 247)	(10 337)
POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	3 miesiące 2017	3 miesiące 2016
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych	46 552	(1 409)
Wycena instrumentów pochodnych	3 485	(1 542)
Pozostałe	(727)	(235)
Razem	49 310	(3 186)

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 obligacji walutowych.

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

Korekta z tytułu wyceny zobowiązań finansowych metodą zamortyzowanego kosztu za I kwartał 2017 wyniosła 366 tys. PLN.

Nota 17. UDZIELONE PORĘCZENIA**PORĘCZENIA**

poręczyciel	korzystający	kwota poręczenia	kwota poręczenia w tys. PLN	Rodzaj zabezpieczenia	zapadalność
CP SA	Hazel			poręczenie spłaty kredytu inwestycyjnego - 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

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 wygaśnie w momencie konwersji kredytów lub zakończenia budowy projektu. Na dzień bilansowy budowa wszystkich wymienionych projektów została zakończona bez przekroczeń budżetu ponadto w dniu 3 października 2016 r. kredyt spółki Dakota Investments Sp. z o.o. udzielony przez Pekao SA został zrefinansowany ze środków pochodzących z kredytu udzielonego spółce przez Bank of China.

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

- braku naruszenia kowenantów (dług netto/EBITDA oraz wskaźnik płynności bieżącej).

- osiągnięcie zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytu Inwestycyjnego wskaźnika WOD większego niż 1 1.
- ustanowieniu na rzecz Banku depozytu obsługi długu w wysokości 3-miesięcznej raty kapitałowo-odsetkowej.

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

Diamante Investments Sp. z o.o. spółka zależna od Capital Park S.A. spełniła umowne warunki zwolnienia poręczenia. W grudniu 2016 r. Bank wyraził zgodę na zwolnienie zabezpieczenia kredytu w postaci poręczenia CP SA. Stosowny aneks do umowy kredytowej został podpisany w dniu 17 stycznia 2017 r.

Nota 18. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

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

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

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

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień 31 marca 2017 roku wyniosła 233 711 tys. PLN oraz 761 369 tys. EUR.

Nota 19. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

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

WYLICZENIE STRATY (ZYSKU) NA JEDNĄ AKCJĘ - ZAŁOŻENIA	3 miesiące 2017	3 miesiące 2016
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	(45 867)	5 009
Zysk/strata na działalności zaniechanej	0	0
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	(45 867)	5 009
Efekt rozwodnienia	0	0
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	(45 867)	5 009
LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	31.03.2017	31.03.2016
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	106 323	105 348
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	606	1 440
opcje na akcje	716	1 740
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	106 324	106 788
Strata (zysk) netto na jedną akcję (w PLN)		
Podstawowy za okres obrotowy	(0,43)	0 05
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,43)	0 05

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

Nota 20. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej.

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

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

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	Mar 31 2017	Dec 31 2016	Mar 31 2016
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing, obligacje	1 199 407	1 243 017	1 091 790
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(175 893)	(156 550)	(96 859)
Zadłużenie netto	1 023 514	1 086 467	994 931
Aktywa razem	2 270 272	2 337 450	2 191 003
Zadłużenie netto do aktywów razem	45%	46%	45%

Nota 21. 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

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

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

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego

- program Motywacyjny był skierowany do Jana Motza, Jerzego Kowalskiego, Michała Koślaczka oraz Marcina Juszczyka, tak długo jak pozostają oni członkami Zarządu Spółki dominującej,
W związku ze złożoną rezygnacją z funkcji Członka Zarządu, co miało miejsce 29 stycznia 2016 r., Jerzy Kowalski nie jest już uczestnikiem programu, ale zachował prawo do wyemitowanych wcześniej warrantów serii D-E.

W dniu 21 marca 2017 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, na którym podjęto uchwały o zmianach w Regulaminie Programu Motywacyjnego. Celem zmian w Regulaminie Programu Motywacyjnego jest uchwalenie nowego Programu na okres kolejnych trzech lat dla Jana Motza, Kingi Nowakowskiej, Marcina Juszczyka oraz innych pracowników Spółki, niebędących członkami Zarządu, ustalonych według uznania Zarządu, w drodze uchwały.

Podstawowe założenia zmienionego programu motywacyjnego określono w Uchwale nr 04/03/2017 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Capital Park S.A. z dnia 21 marca 2017 r. oraz w Regulaminie Programu Motywacyjnego, który jest załącznikiem nr 1 do wymienionej Uchwały.

- Program Motywacyjny jest skierowany do Jana Motza, Kingi Nowakowskiej, Jerzego Kowalskiego, Michała Koślaczka oraz Marcina Juszczyka, tak długo

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.

W związku ze złożoną rezygnacją z funkcji Członka Zarządu, co miało miejsce 19 października 2016 r., Michał Koślacz nie jest już uczestnikiem programu, ale zachował prawo do wyemitowanych wcześniej warrantów serii D-G.

- 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 wyemitowane zostały w seriach oznaczonych kolejnymi literami od A do G i wydawane były 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 pierwotnej 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.

jak pozostają oni członkami Zarządu Spółki dominującej („Pierwotne Osoby Uprawnione”),

- Program Motywacyjny jest skierowany do innych pracowników Spółki, niebędących członkami Zarządu, ustalonych według uznania Zarządu, w drodze uchwały Zarządu („Wtórne Osoby Uprawnione”),
- W ramach Programu Motywacyjnego uchwalonego na Nadzwyczajnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 21 marca 2017 roku, Spółka może wyemitować Warranty subskrypcyjne serii H-M. Warranty serii H-M wyemitowane zostaną w dacie przydziału oznaczającą datę przypadającą nie później niż dwa miesiące po opublikowaniu półrocznego lub rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park, które zostało poddane przeglądowi lub badaniu (odpowiednio) przez biegłego rewidenta, przed Datą Wygaśnięcia.
- Pierwsza Data Przydziału Warrantów Serii H-M jest datą przypadającą nie później niż dwa miesiące po opublikowaniu rocznego skonsolidowanego spra-

wozdania finansowego Grupy Capital Park, które zostało poddane przeglądowi lub badaniu (odpowiednio) przez biegłego rewidenta, za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 r. Warranty Serii H-M mogą być obejmowane wyłącznie:

- przez Pierwotne Osoby Uprawnione – o ile pozostają one członkami Zarządu a odpowiednie Umowy o Świadczenie Usług z takimi Pierwotnymi Osobami Uprawnionymi będą nadal obowiązywać, chyba że Rada Nadzorcza, działając według swojego wyłącznego uznania, postanowi inaczej i znieśnie, w całości lub w części, obowiązek spełnienia powyższych kryteriów przydziału;
- przez Wtórne Osoby Uprawnione – o ile umowy o pracę, umowy -zlecenie, umowy o dzieło lub inne umowy o świadczenie usług, zawarte przez Wtórne Osoby Uprawnione (lub podmiot w całości lub w części kontrolowany przez takie Osoby Uprawnione) ze Spółką lub z jakimkolwiek podmiotem Grupy Capital Park będą nadal obowiązywać, chyba że Zarząd, działając według swojego wyłącznego uznania, postanowi inaczej i znieśnie, w całości lub w części, obowiązek spełnienia powyższych kryteriów 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 serii H-M wygaśnie dnia 30 czerwca 2021 r. W związku rezygnacją złożoną przez Pana Jerzego Kowalskiego z pełnienia funkcji członka Zarządu Spółki, Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 21 marca 2017 roku postanowiło, iż Warranty serii F oraz Warranty serii G powinny zostać wyemitowane na rzecz członka Zarządu, Pani Kingi Nowakowskiej przyjmując jednocześnie datę wydania Warrantów serii F na dzień 31 maja 2016 roku oraz Warrantów serii G na dzień 29 września 2016 roku.
- Program opiera się na takich samych kluczowych czynnikach jak poprzednio, tj.: wzrost wartości aktywów netto oraz wzrost ceny akcji, co zapewnia zrównanie interesów kadry zarządzającej oraz akcjonariuszy Capital Park S.A.

Szczegółowe informacje na temat akcji Spółki posiadanych przez Członków Zarządu w znajdują się w nocie 10 niniejszego sprawozdania.

Szczegóły dotyczące przyznanych warrantów zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

WARRANTY PRZYDZIELONE

Seria	Dzień przydziału	Jan Motz	Jerzy Kowalski	Marcin Juszczyk	Michał Kościak
A	03.01.2014	-	-	302 012	302 012
B	31.05.2014	-	-	426 841	426 841
C	29.09.2014	-	-	85 189	85 189
D	24.04.2015	8 840	8 839	46 840	46 840
E	25.12.2015	45 089	45 090	10 590	10 590
F	31.05.2016	45 089	-	10 590	10 590
G	29.09.2016	127 874	-	30 034	30 034

Ilość warrantów serii D-G przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału zależała od następujących kryteriów ekonomicznych: przyrostu wartości aktywów netto w dacie przydziału oraz przyrostu ceny rynkowej akcji Spółki w dacie przydziału,

- każdy warrant upoważniał do nabycia 1 akcji serii D. Cena emisji akcji wynosiła 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 marca 2017 r. założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 2 846 128 warrantów. Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 14 091 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień 31 grudnia 2016 wyniosło 9 240 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono różnicę pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień 31 marca 2017 r. a 31 grudnia 2016 r. co przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Koszty/korekta kosztów z tytułu wyceny programu	145	1 917	(623)
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	0	1 105	0
Razem	145	3 022	(623)

Szczegóły dotyczące warrantów zrealizowanych zostały zaprezentowane w poniższej tabeli:

WARRANTY ZREALIZOWANE

Seria	Dzień przydziału	Jan Motz	Jerzy Kowalski	Marcin Juszczyk	Michał Kościacz
A	14.01.2015	-	-	302 012	302 012
B	01.06.2016	-	-	426 841	426 841
C	30.09.2016	-	-	85 189	85 189
D	24.04.2017	-	-	-	-
E	25.12.2017	-	-	-	-
F	31.05.2018	-	-	-	-
G	29.09.2018	-	-	-	-

Szczegółowe informacje na temat akcji Spółki posiadanych przez Członków Zarządu w znajdują się w nocie 10 niniejszego sprawozdania.

Nota 22. ROZLICZENIA PODATKOWE

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

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

Nota 23. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Emisja obligacji serii K

W dniu 27 kwietnia 2017 r. Capital Park S.A. wyemitowała 156 700 trzyletnich, niezabezpieczonych obligacji serii K, o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 15 670 tys. EUR z datą wykupu 27 kwietnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 % w skali roku. Celem emisji była zmiana portfela obligacji Grupy na walutowe oraz finansowanie bieżącej działalności inwestycyjnej.

Nabycie 47% of udziałów Oberhausen Sp. z o.o.

Dnia 27 kwietnia 2017 r. CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, jednostka zależna od Capital Park S.A., nabyła 47% udziałów w kapitale zakładowym Oberhausen Sp. z o.o. W związku z tą transakcją Grupa Capital Park stała się jedynym udziałowcem Oberhausen Sp. z o.o.

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

8. SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych	618 308	618 308	632 317
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	26 615	26 324	26 110
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym	286 849	276 726	551 925
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	27 295	27 606	29 739
Pozostałe aktywa finansowe	12 588	12 667	0
Pozostałe aktywa trwałe	6	12	17
	971 661	961 643	1 240 108
Aktywa obrotowe			
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym	212 087	212 088	0
Należności handlowe i pozostałe należności	9 314	8 661	6 668
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	119	23	89
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	84 078	86 168	7 929
	305 598	306 940	14 686
AKTYWA RAZEM	1 277 259	1 268 583	1 254 794

PASYWA	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Kapitały własne			
Kapitał zakładowy	106 372	106 202	105,348
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	858 320	858 320	858,320
Kapitał zapasowy pozostały	14 740	14 740	24,543
Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	0	170	0
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	9 420	9 274	7,979
Niepodzielony wynik finansowy	(12 405)	(20 815)	(30,619)
Wynik finansowy bieżącego okresu	1 846	8 410	2,201
	978 293	976 301	967,772
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	8 879	8 317	65,187
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	54 749	55 374	141,300
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	19 976	21 904	39,562
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 052	22 518	20,218
	107 656	108 113	266,267
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	55 792	57 703	0
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	123 148	113 039	11,412
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	11 368	11 643	7,768
Zobowiązania handlowe	322	461	607
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	680	1 323	968
	191 310	184 169	20,755
PASYWA RAZEM	1,277,259	1 268 583	1 254 794

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

	3 miesiące 2017	3 miesiące 2016
Przychody ze sprzedaży	95	41
Przychody z tytułu odsetek	8 217	9 865
Koszty z tytułu odsetek	(3 928)	(3 726)
Koszty osobowe	(141)	(172)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(740)	227
Koszty wyceny programu motywacyjnego	(145)	(623)
Udział w stracie/zysku jednostek współkontrolowanych	0	(537)
Strata (zysk) z działalności operacyjnej	3 358	5 075
Pozostałe przychody finansowe	688	0
Pozostałe koszty finansowe	(354)	(170)
Strata (zysk) przed opodatkowaniem	3 692	4 905
Podatek dochodowy	(1 846)	(2 704)
Strata (zysk) netto	1 846	2 201
Suma dochodów całkowitych	1 846	2 201
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 KWARTALNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2017	106 202	858 320	14 740	9 274	170	(20 815)	8 410	976 301
Emisja akcji	170	0	0	0	(170)	0	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	146	0	0	0	146p
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	8 410	(8 410)	1 846
Wynik okresu							1 846	
Kapitał własny na dzień 31.03.2017	106 372	858 320	14 740	9 420	0	(12 405)	1 846	978 293
Kapitał własny na dzień 01.01.2016	105 348	858 320	24 543	7 357	0	(20 815)	(9 804)	964 949
Emisja akcji	854	0	0	0	170	0	0	1 024
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	1 917	0	0	0	1 917
Podział zysku netto	0	0	(9 804)	0	0	0	9 804	0
Wynik okresu	0	0	0	0	0	0	8 410	8 410
Kapitał własny na dzień 31.12.2016	106 202	858 320	14 740	9 274	170	(20 815)	8 410	976 301

11. SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	3 miesiące 2017	3 miesiące 2016
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	3 692	4 905
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	(775)	69
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(4 101)	(6 141)
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(291)	537
Zmiana stanu należności	(654)	(723)
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(139)	716
Wycena programu akcji pracowników	145	623
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(17)	(61)
Zmiana stanu rezerw	(644)	(626)
Amortyzacja	6	1
Korekty razem	(6 470)	(5 605)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 778)	(700)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Spłata pożyczek wewnątrzgrupowych	0	7 490
Odsetki otrzymane	167	320
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(2 737)	(10 409)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 570)	(2 599)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	0	2 850
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	(150)	0
Emisja dłużnych papierów wartościowych	8 297	0
Odsetki zapłacone	(4 889)	(2 653)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 258	197
D. Przepływy pieniężne netto razem	(2 090)	(3 102)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(2 090)	(3 102)
F. Środki pieniężne na początek okresu	86 168	11 031
G. Środki pieniężne na koniec okresu	84 078	7 929

Warszawa dnia 12 maja 2017 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Małgorzata Koc

Główna Księgowa

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

Marcin Juszczak

Członek Zarządu

