

2019

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK
ZA I PÓŁROCZE 2019 ROKU

GRUPA CAPITAL PARK

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	30.06.2019		31.12.2018		30.06.2018	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	2 119 181	498 396	2 360 158	548 874	2 333 601	535 033
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>2 069 648</i>	<i>486 747</i>	<i>2 360 158</i>	<i>548 874</i>	<i>2 333 601</i>	<i>535 033</i>
<i>MSSF 16 – wdrożenie od 2019 - PWUG</i>	<i>49 533</i>	<i>11 649</i>	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	115 503	27 164	110 338	25 660	132 727	30 431
Aktywa dostępne do sprzedaży	85 490	20 106	-	-	-	-
Aktywa razem	2 444 380	574 878	2 569 908	597 653	2 584 916	592 653
Zobowiązania oprocentowane	1 159 169	272 617	1 330 701	309 465	1 334 755	306 024
Zobowiązania razem	1 385 944	325 951	1 480 127	344 216	1 531 395	351 108
Udziały niekontrolujące	-	-	114 904	26 722	116 315	26 668
Aktywa netto (NAV)	1 058 436	248 926	1 089 781	253 437	1 053 521	241 545
EPRA NAV (wyłączając udziały niekontrolujące)	1 189 410	279 729	1 079 103	250 954	1 052 192	241 240
NAV (wyłączając udziały niekontrolujące)	1 058 436	248 926	974 877	226 715	937 206	214 877
Rozwodniona liczba akcji	108 206 899		107 355 738		107 405 063	
EPRA NAVPS (rozwodniony)	10,99	2,58	10,05	2,34	9,80	2,25
NAVPS (rozwodniony)	9,78	2,30	9,08	2,11	8,73	2,00
Zobowiązania netto do aktywów razem	43,58%		47,49%		46,30%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,99		1,12		1,14	

	6 miesięcy 2019		12 miesięcy 2018		6 miesięcy 2018	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody czynszowe	64 060	14 939	145 836	34 178	70 298	16 582
Zysk operacyjny netto	47 448	11 065	108 580	25 447	51 816	12 222
Marża	74%		74%		74%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(14 822)	(3 456)	(14 419)	(3 379)	(6 344)	(1 496)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	42 634	9 943	92 754	21 738	44 740	10 553
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	72 998	17 024	79 198	18 561	104 873	24 737
Zysk/strata z działalności operacyjnej	115 632	26 966	171 951	40 299	149 613	35 290
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	80 546	18 784	85 339	20 000	54 099	12 761
FFO	20 143	4 697	57 077	13 377	27 666	6 526
EPS (rozwodniony)	0,74	0,17	0,79	0,19	0,50	0,12
Przepływy z działalności operacyjnej	48 468	11 303	106 249	24 901	47 375	11 175
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(44 538)	(10 387)	(115 089)	(26 972)	(54 979)	(12 968)
Przepływy z działalności finansowej	1 235	288	(74 148)	(17 377)	(52 995)	(12 500)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA I PÓŁROCZE 2019

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	7
3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	8
4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	10
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	11
6. INFORMACJE OGÓLNE	13
7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	17
8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	38
NOTA 1. SEGMENTY OPERACYJNE	38
NOTA 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	40
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE.....	43
NOTA 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	44
NOTA 5. POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE..	44
NOTA 6. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	44
NOTA 7. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	45
NOTA 8. NALEŻNOŚCI HANDLOWE	45
NOTA 9. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	45
NOTA 10. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY46	46
NOTA 11. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	46
NOTA 12. KAPITAŁY WŁASNE	46
NOTA 13. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	48
NOTA 14. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	51
NOTA 15. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	52
NOTA 16. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	52
NOTA 17. PRZYCHODY Z WYNAJMU	52
NOTA 18. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE RODZAJOWYM	52
NOTA 19. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	53
NOTA 20. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE.....	53
NOTA 21. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	54
NOTA 22. UDZIELONE PORĘCZENIA.....	56
NOTA 23. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY.....	57
NOTA 24. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE	57
NOTA 25. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	57
NOTA 26. INSTRUMENTY FINANSOWE	58
NOTA 27. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	59
NOTA 29. ROZLICZENIA PODATKOWE	60
NOTA 30. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI.....	60
NOTA 31. UTRATA KONTROLI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH (DEKONSOLIDACJA STRUKTURY FUNDUSZY)	62
NOTA 32. SPRZEDAŻ JEDNOSTKI ZALEŻNEJ IPOPEMA 141 FIZ AN	65
NOTA 33. WPŁYW ZASTOSOWANIA MSSF 16 OD 1 STYCZNIA 2019 R.	66
NOTA 34. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	67
NOTA 35. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	67

1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2019 /niebadane, przegląd/	31.12.2018 /badane/	30.06.2018 /niebadane, przegląd/
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	2	2 119 181	2 360 158	2 333 601
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	58 076	54 176	44 288
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	4	25 539	695	1 668
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	5	5 000	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	3 620	3 344	32 825
Pozostałe aktywa trwałe	6	1 720	1 989	2 371
		2 213 136	2 420 363	2 414 753
Aktywa obrotowe				
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	7	14 899	16 628	18 523
Należności handlowe	8	8 315	16 102	12 300
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	10	860	-	-
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	9	6 177	6 477	6 613
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11	115 503	110 338	132 727
Aktywa dostępne do sprzedaży	34	85 490	-	-
		231 244	149 545	170 163
AKTYWA RAZEM		2 444 380	2 569 908	2 584 916
PASYWA				
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	12	107 495	107 495	106 595
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		778 139	797 655	797 655
Pozostałe kapitały rezerwowe	12	73 420	71 256	68 407
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego		839	-	66
Różnice kursowe z przeliczenia		5 029	5 019	2 272
Niepodzielony wynik finansowy		12 968	(91 888)	(91 888)
Wynik finansowy bieżącego okresu		80 546	85 339	54 099
		1 058 436	974 877	937 206
<i>Udziały niekontrolujące</i>	12	-	114 904	116 315
		1 058 436	1 089 781	1 053 521
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	13	926 952	1 089 419	1 079 198
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	13	13 439	5 157	4 972
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	14	92 497	192 758	177 500
Zobowiązania z tytułu leasingów	33	47 491	-	-
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	15	17 589	19 776	19 035

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	121 789	110 026	156 310
		1 219 757	1 417 136	1 437 015
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	13	24 171	30 810	47 612
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	13	2 646	162	301
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	14	99 464	12 395	25 172
Zobowiązania z tytułu leasingów	33	2 042	-	-
Zobowiązania handlowe	16	17 363	7 631	11 435
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	15	20 501	11 993	9 860
		166 187	62 991	94 380
PASYWA RAZEM		2 444 380	2 569 908	2 584 916

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

	Nota	6 m-c 2019 /niebadane, przeгляд/	II kwartał 2019 /niepodlegające przeглядowi/	12 m-cy 2018 /badane/	6 m-c 2018 /niebadane, przeгляд/	II kwartał 2018 /niepodlegające przeглядowi/
Przychody z wynajmu podstawowego	17	64 060	31 718	145 836	70 298	35 271
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	18	(16 612)	(8 039)	(37 256)	(18 482)	(9 062)
Zysk operacyjny netto		47 448	23 679	108 580	51 816	26 209
Pozostałe przychody, w tym z tytułu usług zarządzania		1 817	1 074	2 610	1 286	709
Koszty funkcjonowania spółek celowych	18	(2 581)	(1 494)	(6 057)	(2 553)	(1 361)
Koszty ogólnego zarządu	18	(12 241)	(6 716)	(8 362)	(3 791)	(2 142)
Koszty remontów i napraw nieruchomości	18	(34)	(5)	(733)	(192)	(22)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	18,28	(2 228)	(1 937)	(5 609)	(1 334)	(557)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	19	72 998	69 399	79 198	104 873	83 414
Pozostałe koszty		(214)	(56)	(652)	(1 016)	(239)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		2 265	(988)	2 977	524	173
Zyski/straty ze sprzedaży jednostek zależnych	32	3 960	3 960	-	-	-
Zyski/straty z utraty kontroli nad jednostkami zależnymi	31	4 442	-	-	-	-
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		115 632	86 916	171 951	149 613	106 184
Przychody z tytułu dywidend	20	249	-	-	-	-
Przychody z tytułu odsetek	20	2 015	1 289	2 645	1 258	602
Koszty odsetek	20	(18 298)	(9 946)	(40 954)	(19 143)	(9 316)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	20	1 154	4 418	(37 099)	(51 927)	(41 115)
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		100 752	82 677	96 544	79 801	56 355
Podatek dochodowy	21	(20 206)	(17 781)	(5 466)	(20 651)	(20 984)
Zysk/Strata netto		80 546	64 896	91 078	59 150	35 371
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		10	770	2 725	(269)	(265)
Suma dochodów całkowitych		80 556	65 666	93 803	58 881	35 106
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		80 546	64 896	85 339	54 099	31 434
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli		-	-	5 739	5 051	3 937
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)						
Podstawowy za okres obrotowy	25	0,75	-	0,80	0,51	-
Rozwodniony za okres obrotowy	25	0,74	-	0,79	0,50	-

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 01.01.2019 wg stanu na 31.12.2018	107 495	797 655	-	71 256	5 019	(91 888)	85 339	114 904	1 089 781
Korekta opisana w nocy 34 SSF 2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na 01.01.2019 po korektach	107 495	797 655	-	71 256	5 019	(91 888)	85 339	114 904	1 089 781
Emisja akcji/objęcie udziałów	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-	839	2 164	-	-	-	-	3 003
Podział zysku netto	-	(19 516)	-	-	-	104 855	(85 339)	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zmiany w strukturze Grupy	-	-	-	-	-	-	-	(114 904)	(114 904)
Razem transakcje z właścicielami	-	(19 516)	839	2 164	-	104 855	(85 339)	(114 904)	(111 901)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	10	-	80 546	-	80 556
Kapitał własny na 30.06.2019	107 495	778 139	839	73 420	5 029	12 968	80 546	-	1 058 436
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
Kapitał własny na 01.01.2018 wg stanu na 31.12.2017	106 484	858 320	45	6 352	2 294	12 877	(1 938)	114 918	1 099 352
Korekta opisana w nocy 34 SSF 2018	-	-	-	-	-	(90 635)	(12 192)	-	(102 827)
Kapitał własny na 01.01.2018 po korektach	106 484	858 320	45	6 352	2 294	(77 758)	(14 130)	114 918	996 525
Emisja akcji/objęcie udziałów	1 011	-	(45)	-	-	-	-	-	966
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	3 975	-	-	-	-	3 975
Podział zysku netto	-	(60 665)	-	60 665	-	(14 130)	14 130	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	(4 608)	(4 608)
Zmiany w strukturze Grupy	-	-	-	264	-	-	-	(1 145)	(881)
Razem transakcje z właścicielami	1 011	(60 665)	(45)	64 904	-	(14 130)	14 130	(5 752)	(547)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	2 725	-	85 339	5 739	93 803
Kapitał własny na 31.12.2018	107 495	797 655	-	71 256	5 019	(91 888)	85 339	114 904	1 089 781

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
Kapitał własny na 01.01.2018 wg stanu na 31.12.2017	106 484	858 320	45	6 352	2 294	12 877	(1 938)	114 918	1 099 352
Korekta opisana w nocy 34 SSF 2018	-	-	-	-	-	(90 635)	(12 192)	-	(102 827)
Kapitał własny na 01.01.2018 po korektach	106 484	858 320	45	6 352	2 294	(77 758)	(14 130)	114 918	996 525
Emisja akcji/objęcie udziałów	111	-	21	-	-	-	-	-	132
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	1 120	-	-	-	-	1 120
Zmiany w strukturze Grupy	-	(60 665)	-	60 665	-	(14 130)	14 130	-	-
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-	-	(2 504)	(2 504)
Wypłata dywidendy	-	-	-	270	-	-	-	(1 150)	(880)
Razem transakcje z właścicielami	111	(60 665)	21	62 055	-	(14 130)	14 130	(3 654)	(2 132)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	(22)	-	54 099	5 051	59 128
Kapitał własny na 30.06.2018	106 595	797 655	66	68 407	2 272	(91 888)	54 099	116 315	1 053 521

4. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	6 miesięcy 2019 /niebadane, przegląd/	12 miesięcy 2018 /badane/	6 miesięcy 2018 /niebadane, przegląd/
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Wpływy ze sprzedaży	96 744	251 486	116 016
Płatność zobowiązań (dostawy i usługi)	(46 488)	(142 138)	(67 218)
Odsetki od depozytów	208	417	174
Gotówka z działalności operacyjnej	50 464	109 765	48 972
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(1 996)	(3 515)	(1 423)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	48 468	106 249	47 549
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Zbycie inwestycji w nieruchomości i zapasów	-	50	50
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów i certyfikatów	19 082	-	-
Nabycie inwestycji w nieruchomości	(45 635)	(111 948)	(55 203)
Wydatki na nabycie udziałów	-	-	-
Udzielone pożyczki	(150)	(5 092)	-
Splata udzielonych pożyczek	2 317	1 900	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-
Dywidendy otrzymane	249	-	-
Utrata kontroli w jednostkach zależnych*	(18 690)	-	-
Pozostałe wydatki inwestycyjne	(1 711)	-	-
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(44 538)	(115 089)	(55 153)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy z emisji akcji	-	-	111
Wpływy z emisji obligacji	-	29 639	29 639
Wpływy z tytułu kredytów	51 608	59 198	15 549
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli wypłacone właścicielom certyfikatów przez REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN	-	(4 608)	(2 504)
Odsetki	(22 238)	(42 265)	(17 645)
Wykup obligacji	(15 000)	(46 115)	(44 231)
Splaty kredytów i pożyczek	(11 000)	(69 997)	(33 914)
Płatności z tytułu leasingów	(2 135)	-	-
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 235	(74 148)	(52 995)
D. Przepływy pieniężne netto razem	5 165	(82 988)	(60 599)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	5 165	(82 988)	(60 599)
F. Środki pieniężne na początek okresu	110 338	193 326	193 326
G. Środki pieniężne na koniec okresu	115 503	110 338	132 727
- w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	43 544	45 872	51 837

* ujawnienie w nocy 31.

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia śródrocznego skró- conego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej

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

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

Warszawa, 6 września 2019 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Kinga Nowakowska
Członek Zarządu

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej oraz przeglądu półrocz- nego skróconego skonsolidowanego sprawozdania fi- nansowego Grupy Kapitałowej*

Zarząd oświadcza:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Capital Park za I półrocze 2019 rok zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- w Spółce są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd jednostki dominującej zasadami ładu korporacyjnego, firma audytorska została wybrana przez Radę Nadzorczą Capital Park S.A. uchwałą nr 3/06/2017 z 20 czerwca 2017 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta działającego w imieniu firmy audytorskiej.

Warszawa, 6 września 2019 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Kinga Nowakowska
Członek Zarządu

** Na podstawie § 70 ust. 1 pkt. 7) oraz § 71 ust. 1 pkt. 7) Rozporządzenia Ministra Finansów z 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.*

6. INFORMACJE OGÓLNE

6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Nazwa:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<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

6.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

6.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku i składa się z:

- skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 30 czerwca 2019 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 444 380 tys. PLN,
- skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku wykazującego zysk netto w wysokości 80 546 tys. PLN oraz za II kwartał 2019 r.,
- skróconego skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku wykazującego spadek stanu kapitału własnego o kwotę 31 345 tys. PLN,
- skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku wykazującego wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę 5 165 tys. PLN,
- wprowadzenia do skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Dane porównawcze skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 r. oraz za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku oraz za II kwartał 2018 r. dla skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów
- za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 r. oraz za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku dla skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- według stanu na 31 grudnia 2018 roku oraz na 30 czerwca 2018 roku dla skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku oraz za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku dla skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanych kapitale własnym

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

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z 69 kolejno numerowanych stron.

Poprzez dzień raportowy uważa się 30 czerwca 2019 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku.

6.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2018- 30.06.2018
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2520	4,3000	4,3616
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,2880	4,2669	4,2395

6.5. BIEGLI REWIDENCI

PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp. k. (dawniej: PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.).

6.6. PRAWNICY

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

6.7. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank PEKAO 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.; Bank of China (Luxembourg) S.A. Oddział w Polsce; ABN AMRO Bank N.V., BNP Paribas Bank Polska S.A. Erste Group Bank AG, Europejski Bank Inwestycyjny.

6.8. AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Townsend Holding BV	70 943 843	65,99%	70 943 843	65,99%
Patron Townsend S.à r.l.	5 980 993	5,56%	5 980 993	5,56%
Metlife OFE	13 138 825	12,22%	13 138 825	12,22%
Pozostali	17 431 482	16,23%	17 431 482	16,23%
Razem	107 495 143	100,00%	107 495 143	100,00%

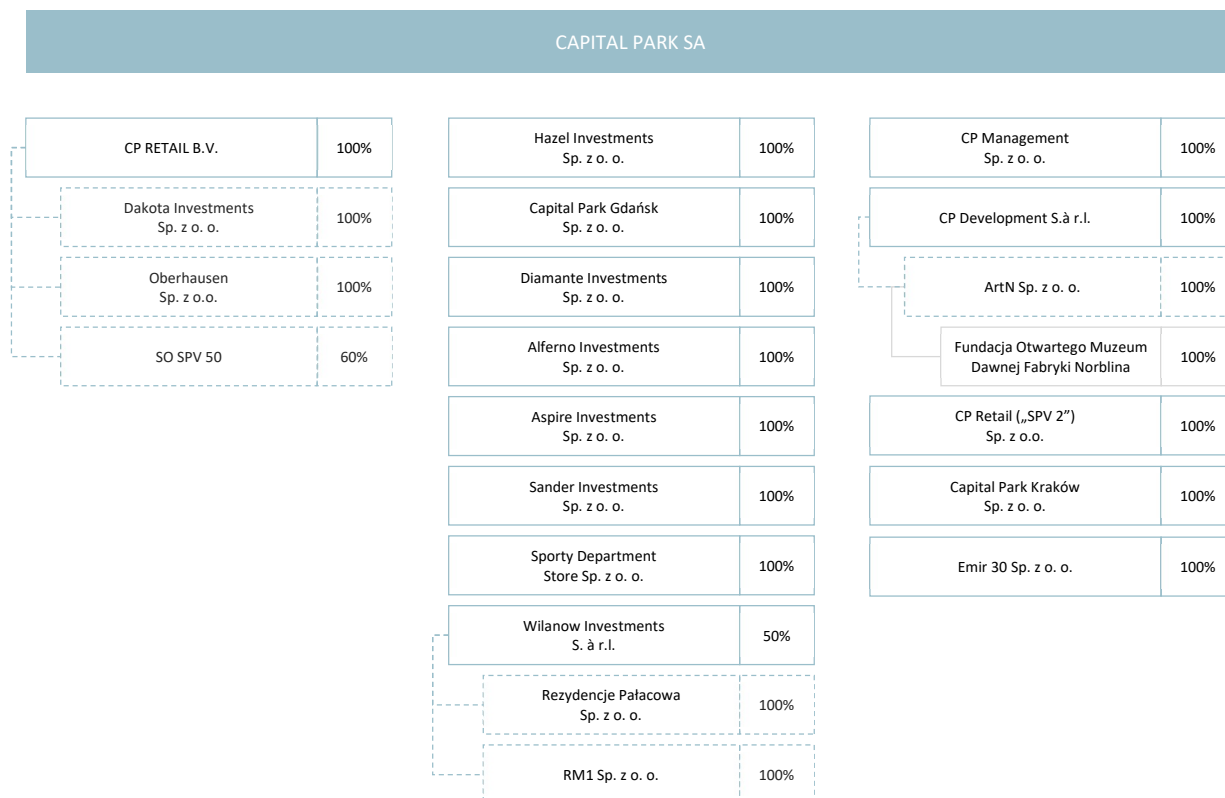
Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy byli:

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

12 lipca 2019 r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału akcyjnego z kwoty 107 495 143 PLN (kwota nie w tysiącach) o kwotę 838 855 PLN (kwota nie w tysiącach), do kwoty 108 333 998 PLN (kwota nie w tysiącach).

6.9. STRUKTURA GRUPY

a) Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie spółek zależnych oraz współkontrolowanych, które są wyceniane dla potrzeb konsolidacji na dzień raportowy:



Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r.:

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wprowadzone zostały niżej wymienione zmiany w strukturze Grupy. Zmiany te są wynikiem działań zmierzających do uproszczenia struktury Grupy kapitałowej mających na celu zwiększenia przejrzystości Grupy, usprawnienie wewnętrzgrupowych przepływów finansowych oraz eliminację zbędnych kosztów.

Utrata kontroli nad jednostkami zależnymi (dekonsolidacja struktury funduszy inwestycyjnych REIA FIZ AN oraz REIA II FIZ AN)

Na podstawie MSSF 10 Zarząd Capital Park S.A. oświadcza o utracie kontroli nad strukturą funduszy inwestycyjnych tj.: REIA FIZ AN and REIA II FIZ AN obejmującą jednostki zależne funduszy.

- REIA FIZ AN: CP Property 1 Sp. z o.o., CP Property 2 Sp. z o.o., CP Property 3 Sp. z o.o., CP Property 4

Sp. z o.o., CP Property 5 Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., CP Property 7 Sp. z o.o.,

- REIA II FIZ AN: Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o., CP Retail („SPV1”) Sp. z o.o., and Capital Park Raclawicka Sp. z o.o.

Na podstawie MSSF 10 i wiarygodnej oceny Zarządu Capital Park S.A. Grupa utraciła kontrolę nad REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN począwszy od 1 stycznia 2019 r. Inwestycja w certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN wyceniana jest na dzień raportowy zgodnie z MSSF 9 w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Utrata kontroli nad jednostkami zależnymi – ujawnienia w nocie 31.

Sprzedaż i wyłączenie z konsolidacji jednostki zależnej Ipopema 141 FIZ AN oraz wyłączenie z konsolidacji jednostek zależnych od Ipopema 141 FIZ AN – ujawnienia w nocie 32.

6.10. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze 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 skrócone śródroczne skonsolidowane 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 skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu raportowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

6.11. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało opublikowane 9 września 2019 roku i podpisane przez Zarząd jednostki dominującej 6 września 2019 roku.

Warszawa, 6 września 2019 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Marcin Jeremicz

Główny Księgowy

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWE

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 – Śródroczna sprawozdawczość finansowa.

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

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze 2019 roku jednostka dominująca stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego

sprawozdania finansowego za rok 2018, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2019 r. W 2019 roku jednostka dominująca przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2019 r.

7.2. ZASADY PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz

pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji, kredytów wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

7.3. ZASADY KONSOLIDACJI

Jednostki zależne

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

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę, o ile kontrola taka nie ma charakteru tymczasowego. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. 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 skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

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

Jednostki współkontrolowane

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

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

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

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

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

- wartość udziałów oraz certyfikatów inwestycyjnych posiadanych przez udziałowców niesprawujących

kontroli z dnia pierwotnego połączenia, obliczoną zgodnie z MSSF 3,

- zmiany w kapitale własnym przypadające na udziały oraz certyfikaty inwestycyjne posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli począwszy od dnia połączenia do dnia raportowego.

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 śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy 2019 roku obejmuje jednostki wymienione w punkcie 6.9 niniejszego śródrocznego skróconego 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 podmiotów współkontrolowanych przez Spółkę, tj.: Wilanów Investments S. à r. l., Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o., RM 1 Sp. z o.o. i SO SPV 50 Sp. z o.o. Grupa wycenia je metodą praw własności, co oznacza, iż ujmuje w wyniku tylko zyski (straty) tych spółek (proporcjonalnie do udziału w wynikach tych spółek).

Podstawy konsolidacji danych finansowych jednostek zależnych zostały szczegółowo opisane są w punkcie 6.9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

7.4. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Nieruchomości inwestycyjne

Podstawę do wyceny nieruchomości inwestycyjnych stanowi MSR 40 – „Nieruchomości inwestycyjne”. Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty, budynki albo części tych gruntów lub budynków, których właścicielem, współwłaścicielem bądź użytkownikiem wieczystym 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 Spółki, ujmuje się zgodnie z zasadami obowiązującymi dla przeważającej (nie mniej niż 90% powierzchni) części tej nieruchomości, z zachowaniem zasady istotności.

Kwalifikacji nabywanych nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się w momencie początkowego ujęcia tych pozycji w księgach. Zmiana kwalifikacji z nieruchomości inwestycyjnych do innej pozycji aktywów następuje na podstawie decyzji Zarządu o zmianie przeznaczenia danego składnika aktywów. Jednostka 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 nieruchomości inwestycyjnej, której składnikiem jest budynek lub budowle wytworzone we własnym zakresie ustala się zgodnie z zasadami MSR 16 z uwzględnieniem późniejszych nakładów.

Kosztem wytworzenia na dzień decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie jest łączna wartość dokonanych nakładów na budowę obiektu do tego momentu, które łącznie stanowią wartość nieruchomości dla celów amortyzacji podatkowej. Obejmują one w szczególności:

- bezpośrednie koszty budowlane, koszty projektowe oraz wszelkie inne koszty poniesione w celu przeprowadzenia procesu budowlanego, zgodnie z zamierzeniami Zarządu jednostki,
- podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, w trakcie trwania procesu inwestycyjnego,
- pośrednie koszty doradcze dotyczące ściśle obsługi i zarządzania procesem budowlanym, koszty pośrednictwa przy zawieraniu transakcji dotyczących procesu inwestycyjnego,
- koszty finansowe dotyczące finansowania zewnętrznego, 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.

Późniejsze nakłady, które zwiększają wartość całego budynku (np. zainstalowanie nowoczesnej sygnalizacji alarmowej) zwiększają wartość brutto takiej nieruchomości, a tym samym zwiększają podstawę do naliczania amortyzacji podatkowej.

Ze względu na stosowaną technikę budowy zakładającą możliwie szerokie dostosowanie budynku dla potrzeb konkretnego najemcy, moment uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie powoduje, iż można uznać na moment decyzji daną nieruchomość, za zdatną do użytkowania. Według utrwalonej praktyki biznesowej, wykończenie powierzchni na potrzeby konkretnego najemcy obejmuje roboty budowlane dotyczące instalacji wewnętrznych,

wykończenia ścian i podłóg, zorganizowania powierzchni wspólnych i sanitariatów jak również ciągów komunikacyjnych.

W związku z powyższym nakłady na wykończenie powierzchni najmu na potrzeby konkretnego najemcy lub kilku najemców oraz prowizje, kontrybucje zapłacone za pozyskanie najemców, nawet jeśli są poniesione po dacie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, stanowią nakłady na tę nieruchomość. Są one ewidencjonowane oddzielnie od nakładów na całą nieruchomość, ponieważ nie stanowią podstawy do naliczania amortyzacji podatkowej.

Przyjmuje się, że budynek uzyskuje status w pełni przystosowanego do użytkowania w momencie wykończenia po raz pierwszy całej powierzchni budynku na potrzeby pozyskanych najemców.

Koszty finansowe, w szczególności odsetki od finansowania przeznaczonego na budowę budynku, które dotyczą wyłącznie finansowania poniesionych nakładów na wykończenie powierzchni najmu oraz prowizji za pozyskanie najemców, zwiększają wartość budynku do czasu uzyskania statusu w pełni przystosowanego do użytkowania albo do momentu konwersji kredytu przeznaczonego na budowę, na kredyt inwestycyjny, w zależności od tego które zdarzenie nastąpi wcześniej.

Nakłady na wykończenie powierzchni najmu (powierzchni, która już wcześniej była wykończona na potrzeby poprzedniego najemcy), jak również prowizje za pozyskanie najemców, poniesione po uzyskaniu statusu w pełni przystosowanego do użytkowania, zwiększają wartość nieruchomości, o ile są poniesione po dacie wyceny przez rzeczoznawcę, a przed datą kolejnej wyceny, czyli najczęściej w trakcie roku obrotowego. Tak ustalone nakłady na nieruchomość nie mogą przekroczyć wartości docelowej danej nieruchomości, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie. Nakłady ponoszone po oddaniu nieruchomości inwestycyjnej kapitalizowane są tylko do wysokości wartości odzyskiwalnej. Koszty remontów i utrzymania nieruchomości ujmowane są w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

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

nieruchomości. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w 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,
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 w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i 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 skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

Leasing polityka rachunkowości do 31 grudnia 2018 r.

Grupa jest leasingobiorcą

Leasing operacyjny

Leasing operacyjny, to leasing w którym znaczna część ryzyka i korzyści z tytułu własności jest przyporządkowana do leasingodawcy. Płatności, w tym przedpłaty, dokonywane w ramach leasingu operacyjnego (po odjęciu wszelkich zachęt otrzymanych od leasingodawcy) są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania leasingu. Nieruchomości wydzierżawione w ramach leasingu operacyjnego są prezentowane w nieruchomościach inwestycyjnych.

Leasing finansowy

Leasing aktywów, w przypadku których Grupa posiada zasadniczo całe ryzyko i wszelkie korzyści z tytułu własności, klasyfikuje się jako leasing finansowy. Leasing finansowy ujmuje się w momencie rozpoczęcia leasingu według niższej z dwóch wartości: wartości godziwej przedmiotu leasingu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych. Każda opłata leasingowa jest alokowana pomiędzy zobowiązania i koszty finansowe. Element odsetkowy kosztu finansowego traktuje się jako koszt finansowania zewnętrznego i ujmuje się w kosztach lub kapitalizuje (w stosownych przypadkach) przez okres leasingu. Nieruchomości inwestycyjne ujęte w leasingu finansowym wycenia się w wartości godziwej.

Grupa jest leasingodawcą w leasingu operacyjnym
Nieruchomości oddane w leasing operacyjny są ujmowane jako nieruchomości inwestycyjne w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.
Grupa jest leasingodawcą - opłaty uiszczane w związku z organizacją leasingu i zachęt leasingowych
Grupa dokonuje płatności na rzecz agentów za usługi związane z negocjowaniem umów najmu z najemcami Grupy.

Opłaty za wynajem są kapitalizowane w wartości bilansowej nieruchomości inwestycyjnej i amortyzowane przez okres leasingu. Zachęty leasingowe ujmowane są jako zmniejszenie przychodów z tytułu najmu metodą liniową przez okres leasingu.

Leasing polityka rachunkowości od 1 stycznia 2019 r.

Zmiany polityki rachunkowości w zakresie wdrożenia MSSF 16 po raz pierwszy z 1 stycznia 2019 r. zostały ujawnione w nocie 33.

Grupa jest leasingobiorcą

Leasing finansowy

W przypadku umowy, która zawiera element leasingowy i jeden lub więcej dodatkowych elementów leasingowych lub elementów nieleasingowych, leasingobiorca alokuje wynagrodzenie w umowie do każdego elementu leasingowego na podstawie względnej jednostkowej ceny elementu leasingowego oraz całkowitej jednostkowej ceny elementów nieleasingowych.

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

W dacie rozpoczęcia Grupa wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania według kosztu.

Po dacie rozpoczęcia leasingu Grupa stosuje model wartości godziwej w odniesieniu do aktywów z tytułu prawa do użytkowania, które spełniają definicję nieruchomości inwestycyjnej zawartej w MSR 40 (prawo wieczystego użytkowania gruntów).

W dacie rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. Stopę procentową leasingu jest co do zasady stopa mającą zastosowanie do długoterminowych pożyczek udzielonych spółce w kraju, gdzie znajduje się nieruchomość. W przeciwnym razie Grupa stosuje krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Po dacie rozpoczęcia Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu poprzez: zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu,

- zmniejszenie wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych oraz
- zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu, lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

Prezentacja:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej:

aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów jako nieruchomości inwestycyjne

zobowiązanie leasingowe oddzielnie od innych zobowiązań, a także w podziale na część długo- i krótkoterminową

- sprawozdanie z zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów – odsetki z tytułu leasingu prezentowane są jako koszty finansowe

w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych – wydatki pieniężne z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (opłaty) w działalności finansowej, jako płatności leasingowe.

Grupa jest leasingodawcą

Leasing operacyjny

Grupa ujmuje opłaty leasingowe z leasingów operacyjnych jako dochód metodą liniową.

Grupa prezentuje bazowe składniki aktywów objęte leasingiem operacyjnym w swoim sprawozdaniu z sytuacji finansowej zgodnie z charakterem bazowego składnika aktywów.

Leasing finansowy

W dacie rozpoczęcia Grupa ujmuje aktywa oddane w leasing finansowy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i prezentuje je jako należności w kwocie równej inwestycji leasingowej netto.

Ujmowanie dochodów finansowych w okresie leasingu przebiega w sposób odzwierciedlający stałą okresową stopę zwrotu z inwestycji leasingowej netto dokonanej przez leasingodawcę w ramach leasingu finansowego.

Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Grupa klasyfikuje składnik aktywów trwałych jako przeznaczony do sprzedaży, jeśli jego wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie.

Sytuacja taka ma miejsce, gdy składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w jego bieżącym stanie, z uwzględnieniem jedynie normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków dla sprzedaży tego typu aktywów oraz jego sprzedaż jest wysoce prawdopodobna.

Grupa wycenia składnik aktywów trwałych zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży w kwocie niższej z jego wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży.

Jeśli Grupa zaklasyfikowała składnik aktywów jako przeznaczony do sprzedaży, ale kryteria określone w MSSF 5 nie są dłużej spełniane, Grupa zaprzestaje klasyfikacji tego składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży.

Grupa wycenia składnik aktywów, który nie jest dłużej klasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży (lub nie wchodzi już w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży) w kwocie niższej z:

- jego wartości bilansowej z dnia poprzedzającego klasyfikację składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży, skorygowanej o amortyzację lub aktualizację wyceny, która zostałaby ujęta, gdyby składnik aktywów nie został zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży; i
- jego wartości odzyskiwalnej z dnia podjęcia decyzji o jego niesprzedawaniu.

Aktywa, które spełniają kryteria klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży, są prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oddzielnie od pozostałych aktywów.

Udziały w spółkach spółkontrolowanych

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

Na dzień nabycia udziały wyceniane są w równowartości udziału w kapitale własnym jednostki spółkontrolowanej 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 raportowy pod kątem utraty wartości.

Nie rzadziej niż na każdy dzień raportowy Spółka dokonuje weryfikacji wartości tych inwestycji w oparciu o wartość aktywów netto każdej spółki spółkontrolowanej 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 raportowy są odnoszone w ciężar wyniku finansowego Grupy.

W przypadku zaniechania inwestycji w jednostce spółkontrolowanej wartość udziałów jednostki spółkontrolowanej usuwane są ze sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy i odnoszone w pozostałe koszty finansowe.

Wartości niematerialne

Do wartości (aktywów) niematerialnych 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.

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

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

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

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

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

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

- amortyzacja naliczana jest metodą liniową w okresach miesięcznych,
- odpisy dokonywane są począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wartość ta jest gotowa do użytkowania, do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów umorzeniowych z ich wartością początkową lub w którym składnik wartości niematerialnych przestaje być

wykorzystywany lub przeznaczono go do sprzedaży zgodnie z MSSF 5,

- dla składników wartości niematerialnych odpisy amortyzacyjne są ustalane na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,
- dla niskocennych składników wartości niematerialnych, 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 – 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 raportowy 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 wyksięgowywane, a wynik zbycia jest odnoszony w ciężar skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, w pozostałe przychody bądź koszty operacyjne. Wynik na zbyciu wartości niematerialnych prezentowany jest per saldo jako zysk albo strata.

Aktywa finansowe – polityka rachunkowości do 31 grudnia 2017 r.

Do 31 grudnia 2017 r. Grupa klasyfikowała aktywa finansowe do następujących kategorii wyceny:

- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności;
- pożyczki i należności;

- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży;

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

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

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

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się obligacje.

Pożyczki i należności

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

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

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

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

Wśród przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących wartości pożyczek można wymienić:

- brak zaplanowanych spłat odsetek lub rat pożyczki pomimo upływu uzgodnionego terminu,
- wątpliwości co do kondycji finansowej pożyczkobiorcy, która może skutkować problemami w spłacie pożyczek i odsetek,
- ujemna wartość aktywów własnych netto pożyczkobiorcy,
- powzięcie informacji o postawieniu pożyczkobiorcy w stan upadłości.

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

Odpis aktualizujący ujmowany jest w kosztach finansowych w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych przychodów w okresie, w którym dokonano wyceny należności do wartości godziwej.

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

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

Aktywa finansowe – polityka rachunkowości od 1 stycznia 2018 r.

Od 1 stycznia 2018 r., od kiedy Grupa zastosowała MSSF 9 retrospektywnie i skorzystała z możliwości nieprzekształcania danych za okresy porównawcze, Grupa klasyfikuje aktywa finansowe do następujących kategorii wyceny:

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu;
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy;

- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody;

Klasyfikacja jest uzależniona od przyjętego przez Grupę modelu zarządzania aktywami finansowymi oraz warunkami umownych przepływów pieniężnych. Spółka dokonuje reklasyfikacji inwestycji w instrumenty dłużne wtedy i tylko wtedy, gdy zmienia się model zarządzania tymi aktywami.

Ujmowanie i zaprzestanie ujmowania

Aktywa finansowe ujmuje się, gdy Grupa staje się stroną postanowień umownych instrumentu. Aktywa finansowe wyłącza się z ksiąg rachunkowych, gdy prawa do uzyskania przepływów pieniężnych z aktywów finansowych wygasły lub zostały przeniesione, a Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Wycena na moment początkowego ujęcia

Na moment początkowego ujęcia, Grupa wycenia składnik aktywów finansowych według wartości godziwej powiększonej o, w przypadku składnika aktywów finansowych, których nie wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy, koszty transakcji, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu składnika aktywów finansowych. Koszty transakcji dotyczące aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy są ujmowane w wyniku finansowym.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Aktywa finansowe, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, są klasyfikowane jako inwestycja wyceniana w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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 i prezentuje w pozycji „Zyski (straty) z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów finansowych”, za wyjątkiem przychodów z tytułu odsetek, które oblicza się metodą efektywnej stopy procentowej, ujmowanych w pozycji „Przychody z tytułu odsetek”. W szczególności Spółka zalicza do tej kategorii pożyczki, które nie spełniają testu SPPI (tj. przepływy pieniężne z tych pożyczek nie stanowią wyłącznie kapitału i odsetek), ponieważ częstotliwość zmian oprocentowania nie odpowiada formule naliczania odsetek, jak również certyfikaty inwestycyjne.

Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

Instrumenty dłużne utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty

kapitału i odsetek („SPPI”, ang. *Solely payment of principal and interest*), są wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Przychody z tytułu odsetek oblicza się metodą efektywnej stopy procentowej i wykazuje w pozycji „Przychody z tytułu odsetek” w wyniku finansowym. Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości ujmuje się zgodnie z zasadą rachunkowości opisaną w „Utrata wartości aktywów finansowych” i prezentuje w pozycji „Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów finansowych”. Do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu zalicza się w szczególności:

- obligacje,
- pożyczki, które spełniają test klasyfikacji SPPI i które zgodnie z modelem biznesowym są wykazywane jako „utrzymywane w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych”,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody obejmują instrumenty dłużne, w których przepływy stanowią wyłącznie płatności kapitału i odsetek, a które są utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów pieniężnych i w celu sprzedaży.

Po początkowym ujęciu ww. aktywa finansowe są wyceniane w wartości godziwej, a skutki zmiany wartości godziwej, inne niż odpisy z tytułu utraty wartości, różnice kursowe oraz przychody z tytułu odsetek 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 strat bieżącego okresu. Przychody z tytułu odsetek od takich aktywów finansowych wylicza się metodą efektywnej stopy procentowej i ujmuje w pozycji „Przychody z tytułu odsetek”. Odpisy z tytułu utraty wartości ujmuje się zgodnie z zasadą rachunkowości wskazaną w kategorii „Utrata wartości aktywów finansowych” i prezentuje w pozycji „Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych”. Na dzień raportowy Grupa nie posiadała aktywów finansowych zaklasyfikowanych do tej kategorii.

Utrata wartości aktywów finansowych

W odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu oraz aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, Grupa dokonuje na każdy dzień raportowy szacowania konieczności ujęcia oczekiwanych strat kredytowych. Utrata wartości ze względu na ryzyko kredytowe, a także odwrócenie strat, zawsze ujmowane są w wyniku finansowym, nawet w przypadku, gdy dany składnik

aktywów finansowych jest wyceniany przez pozostałe całkowite dochody.

Na każdy dzień raportowy Grupa dokonuje oceny, czy ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia:

- w sytuacji, gdy ryzyko kredytowe danego aktywa finansowego jest niewielkie oraz gdy wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia do dnia raportowego nie był znaczący, Grupa szacuje straty kredytowe biorąc pod uwagę tylko zdarzenia niewykonania zobowiązania mogące nastąpić w ciągu 12 miesięcy od dnia raportowego,
- w sytuacji, gdy ryzyko kredytowe danego aktywa finansowego znacząco wzrosło od dnia początkowego ujęcia, Grupa szacuje straty ze zdarzeń, jakie mogą wystąpić w okresie całego życia instrumentu.

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 raportowy w księgach rachunkowych w wartości nominalnej. Wartość nominalna obejmuje doliczone lub ewentualnie potrącone przez bank odsetki.

Na dzień raportowy 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

raportowego, a wymagalne w okresie krótszym lub przeznaczone do obrotu prezentowane są jako krótkoterminowe.

Na dzień nabycia lub powstania należności krótkoterminowe ujmuje się według wartości godziwej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu. Natomiast na dzień raportowy należności wycenia się w zamortyzowanym. W przypadku krótkoterminowych należności handlowych, które nie mają znaczącego elementu finansowania, Spółka stosuje podejście uproszczone wymagane w MSSF 9 i wycenia odpisy z tytułu utraty wartości w wysokości strat kredytowych oczekiwanych w całym okresie życia należności od momentu jej początkowego ujęcia.

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, uwzględniającej współczynnik niewypełnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda niespłaconego na dzień bilansowy,
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty uwzględniającej współczynnik niewypełnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda niespłaconego na dzień bilansowy,
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności nie jest znaczne- odpis w wysokości

wiarygodnie oszacowanej kwoty z uwzględnieniem współczynnika niewypełnienia zobowiązania.

Współczynnik niewypełnienia zobowiązania określa się na podstawie analizy nieściągalności za ostatnie lata i bierze pod uwagę wpływy przyszłych czynników na kwotę strat kredytowych.

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

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

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

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

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 dochodowy jest dokonywana na koniec każdego kwartału.

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

Na każdy dzień raportowy wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień raportowy, 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 odroczony ujmowana jest w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika rezerw z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień raportowy 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 raportowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień raportowy.

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 odroczonego podatku 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 tzw. fit-outs – rozliczane metodą liniową przez okres od 1 roku do 5 lat w zależności od decyzji Zarządu Spółki;
- podatek od nieruchomości, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów – rozliczane metodą liniową;
- przeniesienie ustalonej na dzień raportowy 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:

- 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 ArtN Sp. z o.o. 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 przyznaczonych opcji, dla których warunki świadczenia pracy oraz warunki nierynkowe 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 odchyli się o więcej niż 10% i suma bilansowa odchyli się o więcej niż 1%,
- wynik finansowy brutto odchyli się o więcej niż 10% i przychody netto ze sprzedaży odchyli 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 rezerwy 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.

Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie obejmują zaciągnięte przez Grupę kredyty oraz wyemitowane obligacje. Wycena w zamortyzowanym koszcie odnoszona jest w stosunku do wyceny kredytów i obligacji obejmującej wartość kapitałów, naliczonych odsetek, niezrealizowanych różnic kursowych naliczonych na dzień raportowy oraz nie odpisaną liniowo w koszty wartość poniesionych prowizji.

Koszty odsetkowe z tytułu finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) korygowane są o wycenę w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Metoda wyceny w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej polega na ujęciu wszystkich wpływów i wydatków z tytułu kredytu oraz obligacji (zaciągnięcie kredytu, spłaty kredytu, zapłacone prowizje, wszelkie zapłacone pośrednie koszty związane z obsługą kredytu np. doradztwo kredytowe) według daty przepływu pieniężnego i zdyskontowanie tych przepływów pieniężnych stosując wewnętrzną stopę zwrotu (IRR).

Wdrożenie MSSF 9 od 2018 r. nie wpłynęło na zasady wyceny zobowiązań finansowych Grupy w stosunku do polityki rachunkowości obowiązującej do 31 grudnia 2017 r., tj. zasad wyceny określonych w MSR 39.

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.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń w rozumieniu MSSF 9.

Wdrożenie MSSF 9 od 2018 r. nie wpłynęło na zasady wyceny zobowiązań finansowych Grupy w stosunku do polityki rachunkowości obowiązującej do 31 grudnia 2017 r., tj. zasad wyceny określonych w MSR 39.

Kredyty

Kredyty ujmuje się początkowo w wartości godziwej, pomniejszonej o poniesione koszty transakcyjne. Na dzień raportowy kredyty wyceniane są według zamortyzowanego kosztu. Wszelkie różnice pomiędzy wpływami z tytułu kredytów (po potrąceniu kosztów transakcji) a wartością zapłaty ujmuje się jako koszt finansowy w okresie kredytowania, stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

Opłaty i prowizje uiszczane przy zaciąganiu kredytów są

ujmowane jako koszty transakcyjne kredytu w wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że część lub całość kredytu zostanie wypłacona. W takim przypadku opłata jest odraczana do czasu wypłaty. W zakresie, w jakim nie ma przesłanek ku temu, że część lub całość kredytu zostanie wykorzystana, opłata jest kapitalizowana jako przedpłata na usługi płynnościowe i amortyzowana przez okres kredytu, którego dotyczy. Kredyty są usuwane ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, gdy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł. Różnica między wartością bilansową zobowiązania finansowego, które wygasło lub zostało przeniesione na inną stronę, a zapłaconą zapłatą, w tym przekazanymi aktywami niepieniężnymi lub przejętymi zobowiązaniami, jest ujmowana w skonsolidowanym rachunku z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów jako pozostałe przychody lub koszty finansowe.

Kredyty zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, chyba że Grupa posiada bezwarunkowe prawo do odroczenia spłaty zobowiązania o co najmniej 12 miesięcy od dnia raportowego.

W przypadku zmodyfikowanych kredytów MSSF 9 wymaga, aby zysk lub stratę obliczyć jako różnicę między pierwotnymi umownymi przepływami pieniężnymi a zmodyfikowanymi przepływami pieniężnymi zdyskontowanymi według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

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 raportowy Spółka weryfikuje zasadność i wysokość kwoty utworzonej rezerwy.

Utworzenie lub zwiększenie kwoty rezerwy zalicza się odpowiednio do kosztów podstawowej działalności operacyjnej, kosztów finansowych albo nakładów inwestycyjnych na nieruchomości lub zapasy, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Wykorzystanie rezerwy jest związane z powstaniem zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę, jest ono księgowane jako zmniejszenie rezerwy i zwiększenie zobowiązania. Rezerwa może być wykorzystana wyłącznie zgodnie z celem, na jaki była pierwotnie utworzona. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania

ryzyka uzasadniającego ich utworzenie na dzień, na który okazały się zbędne, zmniejszają koszty podstawowej działalności operacyjnej albo odpowiednio zwiększają pozostałe przychody operacyjne lub przychody finansowe, w zależności od tego, które koszty zostały wcześniej obciążone tworzoną rezerwą.

Przykładami rezerw są rezerwy tworzone na:

1. 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;
2. 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;
3. 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 raportowego, a wymagalne w okresie krótszym lub przeznaczone do obrotu prezentowane są jako krótkoterminowe.

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Wartość godziwa nieoprocentowanego zobowiązania to jego zdyskontowana kwota spłaty. Jeżeli termin wymagalności zobowiązania jest krótszy niż jeden rok, pomija się dyskontowanie.

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

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,**
- **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.

Grupa przeprowadziła analizę agent vs. principal dla service charge i uznała, że Grupa jest pryncypałem i może rozpoznawać przychody w szyku rozwartym.

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 refakturowanych 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 uprawnionych osób;**

Pozostałe pozycje w skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów 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;
- **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, obciążenie 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.

Koszty odsetkowe z tytułu finansowania zewnętrznego (kredyty, obligacje) korygowane są o wycenę w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Metoda wyceny w zamortyzowanym koszcie przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej polega na ujęciu wszystkich wpływów i wydatków z tytułu kredytu oraz obligacji (zaciągnięcie kredytu, spłaty kredytu, zapłacone prowizje, wszelkie zapłacone pośrednie koszty związane z obsługą kredytu np. doradztwo kredytowe) według daty przepływu pieniężnego i zdyskontowanie tych przepływów pieniężnych stosując wewnętrzną stopę zwrotu (IRR).

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 bezpośrednią. Decyzją Zarządu jednostki dominującej począwszy od okresów zakończonych 31 grudnia 2018 r. Grupa zmieniła metodę sporządzania sprawozdania z przepływów pieniężnych z metody pośredniej na metodę bezpośrednią.

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,
- 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,
- wpływy z lokowania środków pieniężnych,
- 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 wydatki 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 wydatki związane z nabyciem i zbyciem środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, w tym również zaliczki,
- wpływy i wydatki związane z nabyciem i zbyciem inwestycji w nieruchomości, w tym również zaliczki,
- wpływy i wydatki 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 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,
- wydatki z tytułu leasingu, w tym opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

7.5. ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 – Śródroczna sprawozdawczość finansowa.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE i obowiązujące na 30 czerwca 2019 r.

Porównawcze dane finansowe za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2018 r. oraz 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2018 r. zostały przygotowane w oparciu o te same podstawy sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Sporządzając niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupa Kapitałowa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2018.

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym weszły w życie nowe standardy, które zostały przez Grupę zastosowane po raz pierwszy i wymagały zmiany zasad rachunkowości:

MSSF 16 Leasing. Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Leasingobiorca będzie zobowiązany ująć: (a) aktywa i zobowiązania dla wszystkich transakcji leasingu zawartych na okres powyżej 12 miesięcy, za wyjątkiem sytuacji, gdy dane aktywo jest niskiej wartości; oraz (b) amortyzację leasingowanego aktywa odrębnie od odsetek od zobowiązania leasingowego w sprawozdaniu z wyników.

MSSF 16 w znaczącej części powtarza regulacje z MSR 17 dotyczące ujęcia księgowego leasingu przez leasingodawcę. W konsekwencji, leasingodawca kontynuuje klasyfikację w podziale na leasing operacyjny i leasing finansowy oraz odpowiednio różnicuje ujęcie księgowe.

Grupa zastosowała MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Wdrożenie MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. wywarło istotny wpływ

na niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Ujawnienia znajdują się w notce 33.

Zmiany do MSSF 9 Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem. Zmiana do MSSF 9 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie, z możliwością jej wcześniejszego zastosowania. Na skutek zmiany do MSSF 9, jednostki będą mogły wyceniać aktywa finansowe z tak zwanym prawem do wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem według zamortyzowanego kosztu lub według wartości godziwej poprzez inne całkowite dochody, jeżeli spełniony jest określony warunek - zamiast dokonywania wyceny według wartości godziwej przez wynik finansowy.

Grupa zastosowała powyższe zmiany do MSSF 9 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie. Zmiany do MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach wyjaśniają, że w odniesieniu do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu, do których nie stosuje się metody praw własności, spółki

stosują MSSF 9. Dodatkowo, Rada opublikowała również przykład ilustrujący zastosowanie wymogów MSSF 9 i MSR 28 do długoterminowych udziałów w jednostce stowarzyszonej lub wspólnym przedsięwzięciu.

Grupa zastosowała powyższe zmiany do MSR 28 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian. Na dzień raportowy wszystkie inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wyceniane są metodą praw własności.

KIMSF 23 Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego. KIMSF 23 wyjaśnia wymogi w zakresie rozpoznania i wyceny zawarte w MSR 12 w sytuacji niepewności związanej z ujęciem podatku dochodowego. Wytyczne obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie.

Grupa zastosowała powyższe zmiany do KIMS 23 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

MSR 19 Świadczenia pracownicze. Zmiany do MSR 19 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub po tej dacie. Poprawki do standardu określają wymogi związane z ujęciem księgowym modyfikacji, ograniczenia lub rozliczenia programu określonych świadczeń.

Grupa zastosowała powyższe zmiany do MSSF 9 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę:

W niniejszym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

Roczne zmiany do MSSF 2015 – 2017. Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała w grudniu 2017 r. „Roczne zmiany MSSF 2015-2017”, które wprowadzają zmiany do 4 standardów: MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć, MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, MSR 12 Podatek dochodowy oraz MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF. Zmiany w zakresie referencji do Założeń Konceptyjnych w MSSF będą miały zastosowanie z 1 stycznia 2020 r.

MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć. W wyniku zmiany do MSSF 3 zmodyfikowana została definicja „przedsięwzięcia”. Aktualnie wprowadzona definicja została zawężona i prawdopodobnie spowoduje, że więcej transakcji przejęć zostanie zakwalifikowanych jako nabycie aktywów. Zmiany do MSSF 3 obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiana ta nie została jeszcze zatwierdzona przez Unię Europejską.

MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych oraz MSR 8 Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów.

Rada opublikowała nową definicję terminu „istotność”. Zmiany do MSR 1 i MSR 8 doprecyzowują definicję istotności i zwiększają spójność pomiędzy standardami, ale nie oczekuje się, że będą miały znaczący wpływ na przygotowanie sprawozdań finansowych. Zmiana jest obowiązkowa dla okresów rocznych rozpoczynających się z 1 stycznia 2020 r. lub po tej dacie.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

MSSF 14 Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe. Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy (z 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie), do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla poprawienia porównywalności z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot, zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów.

Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.

Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami. Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa

niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business).

W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykaże pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z wyłączeniem części stanowiącej udziały innych inwestorów.

Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Data obowiązywania zmienionych przepisów nie została ustalona przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

7.6. WALUTA FUNKcjONALNA I WALUTA PREZENTACJI

Pozycje zawarte w niniejszym śródrocznym skróconym 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.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty z tytułu różnic kursowych wynikających z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej

aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

7.7. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga dokonania przez Zarząd jednostki dominującej określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkości i sposób prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

Większość szacunków oparta jest na analizach sytuacji rynkowej oraz przepisów prawnych i podatkowych funkcjonujących w danym okresie obrotowym. Jakkolwiek przyjęte

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

7.8. ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU

Ujmowanie nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej

Klasyfikacji nabywanych nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się w momencie początkowego ujęcia tych pozycji w księgach na podstawie decyzji Zarządu Grupy, która odzwierciedla założenia co do sposobu wykorzystywania danej nieruchomości. Grupa ujmuje w swoich

księgach nieruchomość inwestycyjną jeśli jest prawdopodobne uzyskanie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z tą nieruchomością i można wiarygodnie wycenić cenę nabycia lub koszt wytworzenia.

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień raportowy. Wartość godziwa to cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za

przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny. Wartość godziwa odzwierciedla w szczególności wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów najmu oraz

racjonalne i uzasadnione założenia co do rynkowej oceny przychodów z czynszów z przyszłych umów najmu, jak również wiarygodnie oszacowane wpływy pieniężne dotyczące nieruchomości.

Dla ustalenia wartości godziwej nieruchomości niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednie dla wyceny wartości danej nieruchomości. Sposób ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych został przedstawiony w Nocie 2.

Niezależnie od profesjonalnego charakteru metodologii wycen nieruchomości inwestycyjnych, jak w każdym tego

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

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

elementów, w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w EURO. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości. Istotnym elementem, który wpływa na wynik finansowy okresu, jest zmiana aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, związanego z różnicami przejściowymi między wartością bilansową a podatkową nieruchomości inwestycyjnych.

7.9. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY 2019 ROKU

Utrata kontroli nad jednostkami zależnymi – ujawnienia w nocy 32.

Zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy – ujawnienia w nocy 33.

Sprzedaż jednostki zależnej – ujawnienia w nocy 31.

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

Utrata kontroli nad jednostkami zależnymi – ujawnienia w nocy 32.

Zastosowanie MSSF 16 po raz pierwszy – ujawnienia w nocy 33.

Sprzedaż jednostki zależnej – ujawnienia w nocy 31.

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

Działalność Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

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

W okresie 6 miesięcy 2019 r. Grupa wykupiła obligacje serii H-I o wartości 15 000 tys. PLN. W okresie 6 miesięcy 2019 r. Grupa nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

7.13. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

Emitent (jednostka dominująca) nie wypłaciła, ani nie zadeklarowała dywidendy w okresie 6 miesięcy 2019 r.

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

7.15. SPRAWY SĄDOWE

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

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

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

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

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

Zmiany kursu EUR/PLN

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

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

Nota 1. SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa wyodrębnia 3 zaprezentowane poniżej segmenty sprawozdawcze. Segmenty reprezentują nieruchomości inwestycyjne na innym cyklu procesu inwestycyjnego. Wyodrębniając segmenty operacyjne Zarząd jednostki dominującej wziął pod uwagę zgodnie z MSSF 8 dwa istotne czynniki: pomoc użytkownikom jej sprawozdań finansowych w ocenie rodzaju i skutków finansowych działań gospodarczych, w które jest zaangażowana, oraz środowiska gospodarczego, w którym prowadzi działalność oraz system raportowania zarządczego ustalony w ramach Grupy.

Obecnie działalność Grupy podzielona jest na: (i) Segment Inwestycji ukończonych, to znaczy takich, które są funkcjonującymi nieruchomościami i przynoszą stabilny dochód, (ii) Segment Inwestycji w budowie, czyli inwestycje

bądź to na etapie budowy bądź na etapie przygotowania do budowy oraz (iii) Segment pozostałych inwestycji, w którym zgrupowane są nieruchomości, które nie stanowią podstawowej działalności Grupy.

Zarząd analizuje segmenty operacyjne według poniższych ogólnych zasad:

- przy inwestycjach zakończonych w oparciu o NOI oraz możliwość generowania nadwyżek finansowych,
- przy inwestycjach w budowie w oparciu o wskaźniki opłacalności realizacji projektu, wynikające z możliwości do uzyskania marży po zakończeniu realizacji budowy,
- inwestycje pozostałe są to projekty nie stanowiące głównego biznesu z punktu widzenia strategii Grupy.

Segment inwestycji ukończonych

Spółka	Inwestycja
Dakota Investments Sp. z o. o.	Eurocentrum – budynki Alfa, Beta Gamma i Delta, Warszawa
Hazel Investments Sp. z o. o.	Royal Wilanów, Warszawa
Diamante Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis à Vis, Łódź
Oberhausen Sp. z o.o.	Galeria Zaspą, Gdańsk
Aspire Investments Sp. z o.o.	KEN, Warszawa
Alferno Investments Sp. z o.o.	Belgradzka, Warszawa
Sander Investments Sp. z o.o.	Rubinowy Dom, Bydgoszcz
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Hampton by Hilton Old Town Gdańsk

Segment inwestycji w budowie

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

Segment pozostałych inwestycji

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

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 6 miesięcy 2019 roku

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe inwestycje	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości	1 557 241	552 820	9 120	-	2 119 181
Zobowiązania oprocentowane	877 079	26 910	-	255 180	1 159 169
Aktywa razem	1 598 520	645 799	21 156	178 905	2 444 380
Zobowiązania razem	954 347	97 050	11 112	323 435	1 385 944
Przychody z tytułu najmu	62 837	-	1 223	-	64 060
Obowiązek świadczenia spełniany w czasie	63 811	-	1 223	-	65 034
Obowiązek świadczenia spełniany jednorazowo/w określonym momencie	(974)	-	-	-	(974)
Koszty dotyczące nieruchomości	(16 282)	-	(330)	-	(16 612)
Wynik operacyjny netto	46 555	-	893	-	47 448
Pozostałe przychody	65	-	-	1 752	1 817
Pozostałe koszty	(3 128)	(594)	(34)	(13 542)	(17 298)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-	2 265	2 265
Zyski/straty ze sprzedaży jednostek zależnych	-	-	-	3 960	3 960
Zyski/straty z utraty kontroli na jednostkami zależnymi	-	-	-	4 442	4 442
Wynik operacyjny	43 493	(594)	859	(1 124)	42 634
Przychody finansowe/koszty finansowe	(20 130)	(5 395)	-	10 645	(14 880)
Wynik działalności operacyjnej	23 362	(5 989)	859	9 522	27 754
Aktualizacja wartości nieruchomości	(20 237)	93 235	-	-	72 998
Wynik przed opodatkowaniem	3 125	87 246	859	9 522	100 752
Podatek dochodowy	(1 337)	(15 566)	-	(3 303)	(20 206)

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 2018 rok

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe inwestycje	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości	1 857 763	471 490	30 905	-	2 360 158
Zobowiązania oprocentowane	1 082 866	-	-	247 835	1 330 701
Aktywa razem	1 948 382	490 970	44 846	82 893	2 569 908
Zobowiązania razem	1 166 411	43 239	5 643	264 834	1 480 127
Przychody z tytułu najmu	144 337	-	1 499	-	145 836
Obowiązek świadczenia spełniany w czasie	144 950	-	1 499	-	146 449
Obowiązek świadczenia spełniany jednorazowo/w określonym momencie	(613)	-	-	-	(613)
Koszty dotyczące nieruchomości	(36 938)	-	(319)	-	(37 256)
Wynik operacyjny netto	107 399	-	1 180	-	108 580
Pozostałe przychody	375	-	12	2 223	2 610
Pozostałe koszty	(9 602)	(1 514)	(163)	(10 133)	(21 413)

Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	-	-	-	2 977	2 977
Wynik operacyjny	98 172	(1 514)	1 029	(4 934)	92 753
Przychody finansowe/koszty finansowe	(55 616)	(533)	-	(19 259)	(75 408)
Wynik działalności operacyjnej	63 244	(2 047)	1 029	(24 193)	17 346
Aktualizacja wartości nieruchomości	40 780	38 465	(47)	-	79 198
Wynik przed opodatkowaniem	83 337	36 419	981	(24 193)	96 544
Podatek dochodowy	(2 719)	(6 152)	(342)	3 748	(5 466)

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 6 miesięcy 2018 roku

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe inwestycje	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości	1 887 831	414 787	30 983	-	2 333 601
Zobowiązania oprocentowane	1 110 344	-	-	224 411	1 334 755
Przychody z tytułu najmu	69 640	6	652	-	70 298
Obowiązek świadczenia spełniany w czasie	68 986	6	652	-	69 644
Obowiązek świadczenia spełniany jednorazowo/w określonym momencie	654	-	-	-	654
Koszty dotyczące nieruchomości	(18 342)	(2)	(138)	-	(18 482)
Wynik operacyjny netto	51 298	4	513	-	51 816
Pozostałe przychody	-	-	-	1 286	1 286
Pozostałe koszty	-	-	-	(8 361)	(8 363)
Wynik operacyjny	51 298	4	514	(7 075)	44 740
Przychody finansowe/koszty finansowe	(62 230)	-	(1 390)	(6 192)	(69 812)
Wynik działalności operacyjnej	(10 640)	4	(877)	(13 559)	(25 072)
Aktualizacja wartości nieruchomości	84 033	20 810	30	-	104 873
Wynik przed opodatkowaniem	73 102	20 814	(847)	(13 268)	79 801

W I półroczu 2019 r. nie wystąpiły transakcje pomiędzy segmentami operacyjnymi. Wszystkie aktywa i zobowiązania

w ramach segmentów operacyjnych są zlokalizowane na terytorium Polski.

Nota 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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

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

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 30.06.2019	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Inwestycje ukończone	8	76%	1 557 241	1 857 763	1 887 831
<i>w tym w strukturach FIZ</i>	-	-	-	311 909	332 476
Inwestycje w budowie	1	23%	552 820	471 490	414 787
Pozostałe inwestycje	3	1%	9 120	30 905	30 983
Razem	12	100%	2 119 181	2 360 158	2 333 601
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			2 069 648	2 360 158	2 333 601
<i>Wdrożenie MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>			49 533	-	-

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	2 360 158	2 174 397	2 174 397
Zwiększenia stanu, z tytułu:	178 422	185 781	159 224
nabycie nieruchomości	-	-	-
aktywowanie późniejszych nakładów ¹	55 891	106 583	54 351
<i>- tym aktywowane koszty finansowania</i>	7 778	16 998	-
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	72 998	79 198	104 873
MSSF 16 – kapitalizacja prawa użytkowania wieczystego	49 533	-	-
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	(419 399)	(20)	(20)
zbycie nieruchomości	-	(20)	(20)
przekwalifikowanie do aktywów dostępnych do sprzedaży	(85 490)	-	-
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	-	-	-
utrata kontroli w jednostkach zależnych ²	(333 909)	-	-
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	2 119 181	2 360 158	2 333 601
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	498 396	548 874	535 033

¹ Na aktywowane nakłady składają się w głównej mierze: koszty budowlane, koszty architektów, usługi doradcze, koszty finansowania (odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, prowizje), koszty prawne oraz koszty usług pomocniczych, jakimi podmiot z Grupy CP Management Sp. z o. o. obciąża spółki celowe. ² Ujawnienie w nocy 31.

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

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd jednostki dominującej przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2018 r. oraz na 31 grudnia 2017 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Wynika to z faktu, że nie stwierdzono bieżących transakcji o podobnych warunkach, a do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęto liczne założenia, które w istotny sposób wpłynęły na ustalenie wartości godziwej.

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

Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną

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

nieruchomości w przyjętym okresie prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Prognoza strumieni dochodów dla okresu obowiązywania umów najmu dokonywana jest w oparciu o parametry istniejących umów najmu. Prognoza strumieni dochodów dla okresu po zakończeniu obecnych umów najmu przygotowana jest w oparciu o parametry rynkowe, to znaczy rynkowy czynsz najmu możliwy do uzyskania, straty w dochodzie spowodowane rynkowymi okresami poszukiwania najemcy a także okresami wakacji czynszowych oraz ewentualnymi nakładami na wykończenie powierzchni najemców. Prognoza strumieni dochodów w całym okresie prognozy uwzględnia ewentualne straty związane z niepełną przenaszalnością kosztów operacyjnych nieruchomości – to znaczy wpływy z tytułu czynszu zostają pomniejszone o część kosztów operacyjnych pokrywanych przez właściciela nieruchomości. Wszystkie wymienione parametry rynkowe są określane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych i wynikają z aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych. Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi

iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji.

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 76% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Yield***	Nakłady do poniesienia po 30.06.2019 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)	Wartość docelowa (w tys. PLN)
Eurocentrum - Beta, Gamma	Warszawa	zakończony	45	97%	30 800	6,25%	3 885	483 452	492 807
Eurocentrum - Delta	Warszawa	zakończony	27	99%	19 958	6,25%	7 103	309 971	319 325
Eurocentrum Alfa	Warszawa	zakończony	14	90%	9 029	7,75%	2 116	112 253	116 505
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	37	96%	28 440	6,50%	1 806	433 879	437 531
Galeria Zaspa	Gdańsk	zakończony	9	93%	5 009	7,75%	386	63 780	64 630
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	zakończony	7	100%	5 389	8,50%** *	-	63 406	63 406
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	55%	2 684	8,00%	-	33 544	33 544
Warszawa, Belgradzka	Warszawa	zakończony	3	63%	1 942	7,25%	-	26 787	26 787
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	100%	364	7,25%	-	5 017	5 017
Bydgoszcz, Krasińskiego	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	<1	7,25%	-	935	935

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

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

***Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla kluczowych projektów kształtuje się następująco: Eurocentrum Beta i Gamma: 7,20%, Delta: 7,20%, Alfa: 9,80%, Royal Wilanów: 7,10%.

Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Pre-let 30.06.2019	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Yield**	Nakłady do poniesienia po 30.06.2019	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Fabryka Norblina	Warszawa	w budowie	67	37%	64 617	5,10%	614 509	527 503

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

**Yield – stopa kapitalizacji przyjęta w wycenach nieruchomości. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla projektu Fabryka Norblina wynosi 5,26%.

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami

Stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych. Do wyceny tych nieruchomości analizuje się nieruchomości o podobnych atrybutach, które są

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

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 23% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami. W ten sposób Grupa wycenia głównie nieruchomości niezabudowane lub zabudowane o nieokreślonym przeznaczeniu, na których nie dokonywano nakładów inwestycyjnych oraz lokale mieszkalne przeznaczone do odsprzedaży.

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

Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Wilanów Investments	36 692	33 720	27 614
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	21 384	20 456	16 674
Razem	58 076	54 176	44 288

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

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

7 maja 2018 r. SO SPV 50 Sp. z o.o. otrzymała negatywną decyzję Naczelnika Świętokrzyskiego Urzędu Celno-Skarbowego w siedzibę w Kielcach dotyczącą transakcji przeprowadzonej przez SO SPV 50 Sp. z o.o. z partnerem biznesowym w 2015 r. Decyzja nie obliuguje Spółki do płatności zobowiązania podatkowego. Postępowanie zostało przesunięte do Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie. Na dzień raportowy Zarząd SO SPV 50 Sp. z o.o. zadecydował o nie tworzeniu rezerwy. Całkowita ekspozycja na wyniki Grupy wynosi na dzień raportowy 6 865 tys. PLN. Zarząd SO SPV 50 Sp. z o.o. stale monitoruje sytuację.

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE WILANÓW INVESTMENTS	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Wartość udziałów	6 637	6 637	6 637
Udzielone pożyczki długoterminowe	33 864	32 590	30 688
Udział w (stracie)/zysku	(3 809)	(5 507)	(9 711)
Razem	36 692	33 720	27 614

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SO SPV 50	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Wartość udziałów	6 105	6 105	6 105
Udzielone pożyczki długoterminowe	12 915	12 554	7 022
Udział w (stracie)/zysku	2 364	1 797	3 547
Razem	21 384	20 456	16 674

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

	Grupa Wilanów Investments	SO SPV 50
Spółki współkontrolowane	Wilanów Investments S. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu oraz jej jednostki zależne: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o.	SO SPV 50 Sp. z o.o.
Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie	50 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Wilanów Investments S. à r.l. (bezpośrednio) 60 % udziałów w kapitale zakładowym spółki oraz w spółkach Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. i 60 % udziałów w o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 66 % zysku/stracie udziałów w zysku/stracie	

Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 r. z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie Wilanowa.	Porozumienie zawarte 3 lutego 2016 roku z Galaxy Sp. z o.o. Celem porozumienia jest przebudowa, rekomercjalizacja, repozycjonowanie oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu.
-----------------------------------	---	--

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

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN	13 081	-	-
Certyfikaty inwestycyjne REIA II FIZ AN	9 180	-	-
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	3 278	695	1 668
Razem	25 539	695	1 668

W pozycji pozostałych aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa prezentuje instrument finansowy (CAP) związany z kredytem w Bank of China zawartym w 2016 r.

Grupa 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%. Dodatkowo Grupa w pozycji pozostałych aktywów finansowych zaprezentowała instrumenty finansowe forward oraz instrument finansowy CAP związany z kredytem w PEKAO S.A. zawartym w 2019 rok i przeznaczonym na inwestycję zlokalizowaną w Warszawie przy ulicy Żelaznej.

Nota 5. POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Udzielona odroczone płatność	5 000	-	-
Razem	5 000	-	-

Kwota 5 000 tys. PLN obejmuje odroczoną długoterminową płatność udzieloną do podmiotu niepowiązanego w związku ze sprzedażą struktury Ipopema 141 FIZ AN. Kwota 5 000 tys. PLN zostanie powiększona o odsetki w wysokości 8%

naliczane od pierwszego dnia następującego po upływie roku od dnia zawarcia umowy do dnia zapłaty i zostanie zapłacona w terminie 2 lat od zawarcia umowy. Zarząd jednostki dominującej oświadcza brak utraty wartości ww. aktywa.

Nota 6. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Rzeczowe aktywa trwałe	540	573	625
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	359	424	756
Wartości niematerialne	299	466	465
Należności długoterminowe	522	526	525
Razem	1 720	1 989	2 371

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. Wszystkie rzeczowe aktywa trwałe są własnością spółek z Grupy i nie występują ograniczenia w dysponowaniu rzeczowymi aktywami

trwałymi. W długoterminowe rozliczenia międzyokresowe Grupa prezentuje długoterminowe przedpłaty oraz gwarancje dobrego wykonania umowy. W pozycji należności długoterminowych Grupa prezentuje długoterminowe kaucje.

W okresie objętym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała wartości niematerialne w grupach: programowanie komputerowe, czyli system służący do obsługi księgowości i zarządzania nieruchomościami. Grupa

nie utworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości niematerialnych.

Nota 7. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Należności publiczno-prawne	11 733	7 938	6 831
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 509	8 603	10 938
Pozostałe należności	243	699	100
Memoriałowa korekta okresów bezczynszowych	(1 586)	(612)	654
Razem	14 899	16 628	18 523

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.

Nota 8. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Należności handlowe brutto	15 944	25 945	24 676
Odpisy aktualizujące	(7 629)	(9 843)	(12 376)
Należności handlowe netto	8 315	16 102	12 300

Grupa nie posiada istotnych należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej.

Struktura wiekowania należności handlowych na 30 czerwca 2019 r., na 31 grudnia 2018 r. oraz na 30 czerwca 2018 r.:

	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 –180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Stan na dzień 30.06.2019						
Należności handlowe brutto	15 944	1 466	5 111	854	2 385	6 128
Odpisy aktualizujące	(7 629)	-	(5)	(78)	(1 567)	(5 979)
Należności handlowe netto	8 315	1 466	5 106	776	818	149

	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	> 360 dni
Stan na dzień 31.12.2018						
Należności handlowe brutto	25 945	2 885	8 220	1 749	6 135	6 956
Odpisy aktualizujące	(9 843)	(12)	(473)	(1 352)	(4 176)	(3 830)
Należności handlowe netto	16 102	2 873	7 747	397	1 959	3 126

Stan na dzień 30.06.2018

Należności handlowe brutto	24 676	1 880	8 088	7 108	3 039	4 561
Odpisy aktualizujące	(12 376)	-	-	(5 484)	(2 846)	(4 046)
Należności handlowe netto	12 300	1 880	8 088	1 624	193	515

Nota 9. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Udzielone pożyczki krótkoterminowe*	6 177	6 477	6 613
Razem	6 177	6 477	6 613

* pożyczki udzielone na nabycie nieruchomości w Krynicy

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

Zarząd jednostki dominującej oświadcza brak utraty wartości ww. pożyczki.

Nota 10. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	860	-	-
Razem	860	-	-

Nota 11. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Środki na rachunkach bankowych	92 561	63 788	114 145
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	22 942	46 550	18 582
Razem	115 503	110 338	132 727

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 30 czerwca 2019 r. wynosiły one 43 544 tys. PLN (odpowiednio na 31 grudnia 2018 r. 45 872 tys. PLN, na 30 czerwca 2018 r. 51 837 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 12. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień raportowy przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość nominalna serii / emisji	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	17.12.2010
Seria B akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	71 693 301	1,0	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	13.10.2011
Seria C akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	14.02.2014
Seria D akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	2 751 036	1,0	2 751 036	wkład pieniężny	03.03.2015
Seria E akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	14.02.2014
Seria F akcje zwykłe imienne uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	05.12.2013
Razem	107 495 143		107 495 143		

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat jednostki dominującej na dzień raportowy, w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

AKCJONARIUSZ	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Townsend Holding BV	70 943 843	65,99%	70 943 843	65,99%
Patron Townsend S.à r.l.	5 980 993	5,56%	5 980 993	5,56%
Jan Motz	3 209 253	2,99%	3 209 253	2,99%
Marcin Juszczak	1 006 708	0,94%	1 006 708	0,94%

Kinga Nowakowska	267 575	0,25%	267 575	0,25%
Metlife OFE	13 138 825	12,22%	13 138 825	12,22%
Pozostali	12 947 946	12,05%	12 947 946	12,05%
Razem	107 495 143	100,00%	107 495 143	100,00%

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

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

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat jednostki dominującej na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

AKCJONARIUSZ	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Townsend Holding BV	71 500 438	66,00%	71 500 438	66,00%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Jan Motz	2 728 911	2,52%	2 728 911	2,52%
Marcin Juszczak	926 479	0,86%	926 479	0,86%
Kinga Nowakowska	343 346	0,32%	343 346	0,32%
Metlife OFE	13 138 825	12,13%	13 138 825	12,13%
Pozostali	12 643 006	11,66%	12 643 006	11,66%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Kapitał wynikający ze zmian w strukturze Grupy	(3 423)	(3 423)	(3 418)
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla uprawnionych osób	16 178	14 014	11 160
Pozostały kapitał rezerwowy (utworzony z zysków zatrzymanych)	60 664	60 664	60 665
Razem	73 420	71 256	68 407

Poniższa tabela przedstawia kapitał przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli na dzień raportowy:

ZMIANA STANU KAPITAŁU PRZYPADAJĄCEGO NA UDZIAŁOWCÓW NIESPRAWUJĄCYCH KONTROLI	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Na początek okresu	114 904	114 918	114 918
Nabycie/zbycie certyfikatów	-	350	350
Dywidendy wypłacone inwestorom	-	(4 608)	(2 504)
Udział w wyniku jednostek zależnych	-	5 739	5 051
Nabycie własnych certyfikatów	-	(1 197)	(1 197)
Umorzenie certyfikatów	-	(263)	(269)

Pozostałe	-	(36)	(34)
Utrata kontroli w jednostkach zależnych	(114 904)	-	-
Na koniec okresu	-	114 904	116 315

Nota 13. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Grupa wycenia kredyty bankowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSSF 9), co oznacza, że wartość zobowiązania wynika z planowanych

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

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Kredyty bankowe	951 123	1 120 230	1 126 810
Zobowiązania leasingowe*	49 533	-	-
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)**	16 085	5 318	5 273
Razem	1 016 741	1 125 548	1 132 083
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	987 882	1 094 576	1 084 170
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	28 859	30 972	47 913

* Ujawnienie użytkowania wieczystego zgodnie z MSSF 16

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

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Zobowiązania poniżej roku	28 858	30 972	47 913
Płatne od 1 roku do 3 lat	373 181	293 200	179 362
Płatne od 3 do 5 lat	516 220	744 486	845 171
Płatne powyżej 5 lat	98 482	56 890	59 637
Razem	1 016 741	1 125 548	1 132 083

NAJISTOTNIEJSZE KREDYTY BANKOWE

Grupa współpracuje z większością banków działających w Polsce oraz kilkoma bankami zagranicznymi. Większość kredytów zaciągniętych przez spółki z Grupy to kredyty inwestycyjne lub budowlane. W umowach kredytowych spółki z Grupy zobowiązują się do utrzymania wybranych wskaźników finansowych na określonych poziomach. Najważniejsze z nich to: wskaźnik wartości kredytu do wartości nieruchomości (Loan-to-Value) oraz wskaźnik obsługi zadłużenia (Debt Service Coverage Ratio). Większość kredytów jest denominowana w euro i wyceniana na dzień raportowy. W związku z tym zmiany kursu EUR/PLN mają istotny wpływ na strukturę bilansową Grupy wyrażoną w PLN.

Umowa kredytu Getin Noble Bank S.A.

25 czerwca 2018 r. Capital Park S.A. podpisała z Getin Noble Bank S.A. umowę korporacyjnej linii kredytowej, zgodnie z którą został Spółce udostępniony kredyt w wysokości do 10 000 tys. EUR z przeznaczeniem na statutową działalność spółki. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada na 31 grudnia 2022 r. 19 kwietnia 2019 r. został zawarty aneks nr 2 zwiększający kredyt do wysokości 15 000 EUR.

Na dzień raportowy saldo kredytu wynosiło 15 000 tys. EUR.

Umowa kredytu Bank of China (Luxembourg) S.A. Oddział w Polsce

22 września 2016 r. Dakota Investments Sp. z o.o. podpisała umowę kredytową z Bank of China (Luxembourg) S.A. Oddział w Polsce w kwocie 124 430 tys. EUR.

Kredyt udzielony przez Bank of China jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża banku. Termin spłaty kredytu przypada na 22 września 2022 r. Na dzień raportowy saldo zadłużenia wyniosło 117 586 tys. EUR.

Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (CAP), który zabezpiecza 70% zadłużenia do maksymalnego poziomu 0,35% kredytu. Dodatkowo umowa kredytowa zawiera ograniczenie stopy procentowej na poziomie nie niższym niż 0,0%.

Umowa kredytu konsorcjalnego BNP Paribas Bank Polska S.A. / ING Bank Śląski S.A.

30 czerwca 2017 r. Hazel Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 62 500 tys. EUR z konsorcjum banków BNP Paribas Bank Polska S.A. i ING Bank Śląski S.A. (zaangażowanie każdego z banków wynosi po 50% udzielonej kwoty kredytu). Kredyt został

zawarty w celu finansowania projektu Royal Wilanów. Kredyt oprocentowany jest według zmiennej stopy procentowej równej EURIBOR 3M + marża. Termin spłaty kredytu przypada na 30 czerwca 2022 roku.

Na dzień raportowy saldo zadłużenia wyniosło 58 438 tys. EUR.

Spółka zawarła także z każdym z banków umowy na instrument zabezpieczający stopę procentową (IRS) na poziomie 0,48%, które łącznie zabezpieczają 70% kwoty kredytu. Umowa kredytowa zawiera ograniczenie stopy procentowej na poziomie nie niższym niż 0,0% dla niezabezpieczonej kwoty kredytu (dla 30%).

Umowa kredytowa z Bankiem Ochrony Środowiska S.A.

16 marca 2015 r. 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 3 000 tys. PLN z przeznaczeniem na realizację inwestycji Neptun House w Gdańsku. Oprocentowanie kredytów zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M + marża Banku.

28 czerwca 2018 r. kredyt budowlany został skonwertowany na kredyt inwestycyjny zgodnie z zawartą transakcją Forward. Kredyt jest oprocentowany w oparciu o EURIBOR 3M+marża.

Na dzień raportowy saldo zadłużenia kredytu inwestycyjnego wyniosło 11 756 tys. EUR.

Umowa kredytu Alior Bank S.A.

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.

31 marca 2015 r. kredyt został skonwertowany na kredyt inwestycyjny w kwocie 6 961 tys. EUR. Oprocentowanie kredytu wynosi EURIBOR 3M + marża.

Na dzień raportowy saldo zadłużenia kredytu wyniosło 5 921 tys. EUR.

Umowa kredytu Alior Bank S.A.

1 kwietnia 2015 r. Oberhausen Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Alior Bank SA umowę kredytową na zakup i finansowanie przebudowy nieruchomości o nazwie Galera Zaspą położonej w Gdańsku. Obiekt został ukończony w drugim kwartale 2016 r., kredyt budowlany został skonwertowany na kredyt inwestycyjny a bieżąca obsługa raty kapitałowo-odsetkowej rozpoczęła się 30 września 2016 r.

Na dzień raportowy saldo kredytu wyniosło 8 862 tys. EUR.

Oprocentowanie kredytu wynosi EURIBOR 3M+marża. Spółka zawarła także umowę na instrument zabezpieczający (IRS), na poziomie 0,03% , który zabezpiecza 75% salda kredytu. Umowa

kredytowa zawiera ograniczenie stopy procentowej na poziomie nie niższym niż 0,0% dla niezabezpieczonej kwoty kredytu (dla 25%). Termin zapadalności kredytu przypada na 7 lipca 2021 r.

Umowa kredytu Alior Bank S.A.

13 września 2017 r. Alferno Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Alior Bank S.A. umowy kredytowe – kredyt inwestycyjny oraz kredyt VAT z przeznaczeniem na sfinansowanie zakupu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Belgradzkiej. Kredyt inwestycyjny został udzielony w kwocie 4 800 tys. EUR z przeznaczeniem na zapłatę ceny netto, sfinansowanie wydatków na wykończenie powierzchni dla najemców oraz obsługę kosztów odsetkowych obu kredytów w okresie karencji. Kredyt VAT w kwocie 5 520 tys. PLN został udzielony w celu pokrycia kwoty VAT od ceny zakupu. Kredyt inwestycyjny oprocentowany jest w oparciu o stopę EURIBOR 1M+marża, kredyt VAT oprocentowany jest w oparciu o stopę WIBOR 1M+marża.

Na dzień raportowy saldo kredytu inwestycyjnego wyniosło 4 341 tys. EUR. Saldo kredytu VAT zostało spłacone 1 lipca 2019 r.

Umowa kredytu Pekao S.A.

14 listopada 2017 r. ArtN Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisał z Bankiem Pekao SA umowę kredytową, na mocy której kredytobiorca pozyskał kredyt budowlany w wysokości 159 300 tys. EUR oraz kredyt VAT w wysokości 35 000 tys. PLN w celu realizacji inwestycji budowlanej Fabryka Norbina zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej.

W związku z pozyskaniem finansowania na budowę inwestycji Fabryka Norblina z Europejskiego Banku Inwestycyjnego (szczegóły opisane poniżej) w dniu 21 grudnia 2018 r. został podpisany aneks nr 1 do umowy kredytowej, obniżający kwotę kredytu budowlanego do 99 300 tys. EUR.

Zgodnie z uzgodnionymi warunkami umowy kredytowej po zakończeniu procesu budowlanego kredyt budowlany zostanie skonwertowany na kredyt inwestycyjny.

Pierwsza transza kredytu budowlanego i kredytu VAT została wypłacona w 31 maja 2019 r.

Na dzień raportowy saldo zadłużenia kredytu budowlanego wyniosło 3 679 tys. EUR, natomiast kredytu VAT 4 980 tys. PLN.

Spółka zawarła umowę na instrument zabezpieczający (CAP), który zabezpiecza wysokość stopy procentowej do maksymalnego poziomu 0,5% dla 70% łącznej kwoty obu udzielonych kredytów budowlanych (Pekao i EBI) a także serię kontraktów forward zabezpieczających 80% łącznej kwoty obu kredytów.

Spółka zawarła także instrument zabezpieczający (IRS), który zabezpiecza wysokość stopy procentowej do maksymalnego poziomu 0,5% dla 70% łącznej kwoty obu kredytów inwestycyjnych (tj. po konwersji kredytu budowlanego). Ponadto umowa kredytowa zawiera ograniczenie stopy procentowej na poziomie nie niższym niż 0,0%

Umowa kredytu - Europejski Bank Inwestycyjny

21 grudnia 2018 r. ArtN Sp. z o.o. podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisał z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym umowę kredytu inwestycyjnego, na mocy której kredytobiorca pozyskał kredyt budowlany w kwocie 60 000 tys. EUR w celu realizacji inwestycji budowlanej Fabryka Norblina zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej.

Pierwsza transza kredytu budowlanego została wypłacona w 31 maja 2019 r.

Na dzień raportowy saldo zadłużenia kredytu budowlanego wyniosło 2 221 tys. EUR.

Nazwa banku	30.06.2019*	31.12.2018*	30.06.2018*	Kwota kredytu wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Bank of China	495 220	506 890	517 933	124 430	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022
BNP Paribas Bank Polska S.A. / ING Bank Śląski S.A.	245 378	251 818	259 731	62 500	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022
Getin Noble Bank S.A.	63 218	42 682	21 740	15 000	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022
BOŚ Bank S.A.	49 925	50 517	51 988	11 920	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2033
Alior Bank S.A.	37 586	38 572	39 657	9 656	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021
Alior Bank S.A.	25 167	26 019	26 928	6 972	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2025
Alior Bank S.A.	18 723	19 106	18 877	4 800	EUR	1M EURIBOR + marża	do 2022
Bank PEKAO S.A./EBI	15 906	-	-	159 300	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021
Hypo Noe (REIA FIZ AN)	-	100 454	103 469	26 150	EUR	3M EURIBOR + marża	utrata kontroli
Hypo Noe (REIA II FIZ AN)	-	84 172	86 487	20 838	EUR	6M EURIBOR + marża	utrata kontroli
Total	951 123	1 120 230	1 126 810				

* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

** Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zadłużenia z tytułu kredytów bez uwzględnienia odsetek naliczonych oraz wyceny w zamortyzowanym koszcie wyniosła na dzień raportowy 973 739 tys. PLN. Wartość godziwa kredytów odpowiada ich wartości wartości bilansowej.

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 raportowy wyniosła 233 293 tys. PLN oraz 409 171 tys. EUR.

Nota 14. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

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

Obligacje serii J

3 marca 2017 r. Capital Park S. A. wyemitowała 20 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii J o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 2 000 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 17 marca 2020 r.

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

Obligacje serii K, L notowane na rynku Catalyst

27 kwietnia 2017 r. Capital Park S. A. wyemitowała 156 700 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii K o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 15 670 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 27 kwietnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

3 lipca 2017 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 57 050 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii L o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 5 705 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym

27 kwietnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

3 listopada 2017 r. Zarząd Krajowego Depozytu dokonał asymilacji 156 700 sztuk obligacji na okaziciela serii K z 57 050 obligacji na okaziciela serii L.

Obligacje serii M notowane na rynku Catalyst

21 grudnia 2017 r. Capital Park S. A. wyemitowała 151 250 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii M o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 15 125 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 21 grudnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2018-2019 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

Obligacje serii N notowane na rynku Catalyst

18 czerwca 2018 r. Capital Park S. A. wyemitowała 70 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii N o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 7 000 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 18 czerwca 2021 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,3% i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy Emitenta, zmiana struktury walutowej zadłużenia Grupy Emitenta poprzez refinansowanie obligacji Emitenta zapadających w 2018 oraz 2019 roku lub refinansowanie zadłużenia korporacyjnego Emitenta.

Obligacje notowane na rynku Catalyst	30.06.2019*	31.12.2018*	30.06.2018*	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii G	-	-	1 880	1 884	PLN	3M WIBOR +	spłacone
Obligacje serii H, I	-	14 957	14 879	15 000	PLN	3M WIBOR +	kwiecień 2019
Obligacje serii J**	8 395	8 461	8 553	2 000	EUR	Stałe 3,75%	marzec 2020
Obligacje serii K, L	90 098	90 804	91 838	21 375	EUR	Stałe 4,1%	kwiecień 2020
Obligacje serii M	63 384	63 989	60 145	15 125	EUR	Stałe 4,1%	grudzień 2020
Obligacje serii N	29 316	25 928	24 373	7 000	EUR	Stałe 4,3%	czerwiec 2021
Odsetki naliczone	768	1 013	1 004	-	-	-	2019
Razem	191 961	205 153	202 672				
Obligacje długoterminowe	92 497	192 758	177 500				
Obligacje krótkoterminowe	99 464	12 395	25 172				

* kwoty w zamortyzowanym koszcie

** seria J nienotowana na rynku Catalyst

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji bez uwzględnienia wyceny w zamortyzowanym koszcie, naliczonych odsetek oraz pozostałych kosztów

związanych z obligacjami wyniosła na dzień raportowy 193 466 tys. PLN (45 500 tys. EUR).

Wartość godziwa obligacji odpowiada ich wartości bilansowej.

Nota 15. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	12 496	6 800	3 412
Kaucje od najemców	9 109	11 325	10 843
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	6 653	3 340	4 301
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	8 744	9 249	9 110
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	-	300	300
Pozostałe zobowiązania	1 088	755	929
Razem	38 090	31 769	28 895
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	17 589	19 776	19 035
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	20 501	11 993	9 860

Nota 16. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Wobec jednostek pozostałych	17 363	7 631	11 435
Wobec jednostek powiązanych	-	-	-
Razem	17 363	7 631	11 435

Nota 17. 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 operacyjne.

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

PRZYCHODY Z WYNAJMU	Udział 2019	6 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	6 miesięcy 2018
Inwestycje ukończone	98%	62 837	144 337	69 640
W tym w strukturach FIZ	-	-	28 594	14 262
Inwestycje w budowie	-	-	-	6
Pozostałe inwestycje	2%	1 223	1 499	652
Razem	100%	64 060	145 836	70 298

Spadek przychodów z tytułu czynszów wynika z utraty kontroli nad jednostkami zależnymi – strukturą funduszy inwestycyjnych (REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN) oraz ich jednostkami zależnymi. W okresach porównawczych fundusze i ich jednostki zależne były konsolidowane przy zastosowaniu metody pełnej.

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 18. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE RODZAJOWYM

KOSZTY OPERACYJNE	6 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	6 miesięcy 2018
Amortyzacja	300	432	218
Zużycie materiałów i energii	4 570	6 362	5 321
Usługi obce	16 624	32 665	12 707
Podatki i opłaty	3 027	8 282	4 153
Wynagrodzenia	5 888	2 263	1 658

Koszty programu motywacyjnego	2 228	5 609	1 334
Pozostałe koszty	1 059	2 404	961
Razem	33 696	58 017	26 352

Amortyzacja zaprezentowana powyżej dotyczy środków trwałych oraz wartości niematerialnych zaliczonych do aktywów trwałych Grupy i ustalona została zgodnie z MSR 16. Na potrzeby podatku dochodowego od osób prawnych spółki zależne amortyzują wartość nieruchomości inwestycyjnych, zgodnie z zasadami dotyczącymi środków trwałych w

rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Amortyzacja podatkowa ma charakter pozabilansowy.

Nota 19. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Nie rzadziej niż na każdy dzień raportowy Grupa wycenia posiadane nieruchomości według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian tych wartości ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu. Wyniki Grupy zależą w dużym stopniu od zmian cen na rynkach nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki:

wysokość czynszów, poziom wynajętej powierzchni nieruchomości, zmiany stóp kapitalizacji, zmiany stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

AKTUALIZACJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Udział 2019	6 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	6 miesięcy 2018
Inwestycje ukończone	(28%)	(20 237)	40 780	84 033
W tym w strukturach FIZ	-	-	(6 630)	14 247
Inwestycje w budowie	128%	93 235	38 465	20 810
Pozostałe inwestycje	-	-	(47)	30
Razem	100%	72 998	79 198	104 873

Zysk z aktualizacji wartości nieruchomości wynika głównie ze wzrostu wartości projektu Fabryka Norblina, Eurocentrum oraz Eurocentrum Hotel i Rezydencje, w stosunku do 31 grudnia 2018 r. Większość nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniana i finansowana w EURO, ponieważ aktywa te

są aktualizowane według kursu waluty na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wycena z tytułu zmiany kursu walutowego istotnie wpływa na wynik finansowy okresu sprawozdawczego.

Nota 20. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z DYWIDEND	6 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	6 miesięcy 2018
REIA FIZ AN	80	-	-
REIA II FIZ AN	169	-	-
Razem	249	-	-

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	6 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	6 miesięcy 2018
Odsetki od lokat i depozytów	208	424	179
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 807	2 221	1 079
Razem	2 015	2 645	1 258

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	6 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	6 miesięcy 2018
Odsetki od kredytów	(13 712)	(31 716)	(14 374)
Odsetki od obligacji	(4 082)	(9 206)	(4 745)
Odsetki od leasingu	(442)	-	-

Pozostałe odsetki	(62)	(32)	(24)
Razem	(18 298)	(40 954)	(19 143)

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	6 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	6 miesięcy 2018
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	12 600	(36 609)	(51 831)
Koszty emisji	(707)	(1 455)	(777)
Wycena instrumentów pochodnych	(8 335)	(1 063)	(790)
Zrealizowany strata na instrumentach pochodnych	-	(937)	(937)
Pozostałe	(2 404)	2 965	2 408
Razem	1 154	(37 099)	(51 927)

Grupa wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu zgodnie z MSSF 9. Wynik tej wyceny odnoszony jest na wynik finansowy jako korekta kosztów odsetek od kredytów.

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

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

Nota 21. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK /przekształcone/	6 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	6 miesięcy 2018
Bieżący podatek dochodowy	(1 869)	(4 459)	(2 841)
Odroczony podatek dochodowy	(18 337)	(1 007)	(17 810)
(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(20 206)	(5 466)	(20 651)
BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY /przekształcone/	6 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	6 miesięcy 2018
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	100 752	96 544	79 801
Podatek dochodowy	(20 206)	(5 466)	(20 651)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)	(20,06%)	(5,66%)	(25,88%)

Utrata wartości aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od strat podatkowych została rozpoznana w wysokości 5 640 tys. PLN (wartość ujemnej różnicy przejściowej – 34 084 tys. PLN). Grupa rozpoznała wszystkie ujemne i dodatnie różnice kursowe, od których utworzyła

odpowiednia aktywa i rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Zarząd Capital Park S.A. oświadcza, że wszystkie rozpoznane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są realizowalne w przyszłych okresach.

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU	30.06.2019	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2019
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	34 293	-	-	(265)	34 558
Niezapłacone odsetki od zobowiązań finansowych	11 018	1,796	-	-	9 222
Aktualizacja inwestycji w nieruchomości	2 072	-	(290)	-	2 362
Ujemne różnice kursowe z wyceny	883	-	(1 863)	-	2 746
Pozostałe	6 569	2,750	-	-	3 819

Razem	54 835	4,546	(2 153)	(265)	52 707
Kompensata aktywów z rezerwą	(51 215)	-	-	-	(49 362)
Razem	3 620	-	-	-	3 344

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	30.06.2019	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2019
Niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	28 109	2 893	-	-	25 216
Aktualizacja inwestycji w w nieruchomości	139 029	9 206	-	-	129 823
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	1 783	1 036	-	-	747
Pozostałe	4 083	481	-	-	3 602
Razem	173 004	13 616	-	-	159 388
Kompensata aktywów z rezerwą	(51 215)	-	-	-	(49 362)
Razem	121 789	-	-	-	110 026

Z początkiem 2018 r. Grupa podjęła decyzję o dokonaniu kompensaty aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego na poziomie jednostek wchodzących w skład Grupy, zgodnie z MSR 12. Korekta ma wpływ wyłącznie na prezentację, nie ma zaś wpływu na wynik finansowy Grupy.

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.12.2018	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2018
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	34 558	20 502	(4 133)	(1 366)	19 555
Niezapłacone odsetki od zobowiązań finansowych	9 222	11 901	-	(3 596)	917
Aktualizacja inwestycji w nieruchomości	2 362	-	(2 408)	-	4 770
Ujemne różnice kursowe z wyceny	2 746	1 902	-	-	844
Pozostałe	3 818	3 244	-	-	574
Razem	52 706	37 549	(6 541)	(4 962)	26 661
Kompensata aktywów z rezerwą	(49 362)	-	-	-	-
Razem	3 344	-	-	-	26 661

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.12.2018	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2018
Niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	25 216	7 707	-	-	17 509
Aktualizacja inwestycji w w nieruchomości	129 823	20 834	-	-	108 989
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	747	-	(5 091)	-	5 838
Pozostałe	3 602	3 602	-	-	-
Razem	159 388	32 143	(5 091)	-	132 336
Kompensata aktywów z rezerwą	(49 362)	-	-	-	-
Razem	110 026	-	-	-	132 336

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	30.06.2018	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2018
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	20 793	1 931	-	(693)	19 555
Niezapłacone odsetki od zobowiązań finansowych	3 892	911	-	(917)	917
Przeszacowanie inwestycji w nieruchomości	3 392	294	(1 672)	-	4 770

Ujemne różnice kursowe z wyceny	1 962	1 962	(844)	-	844
Pozostałe	2 786	2 786	(574)	-	575
Razem	32 825	7 884	(3 090)	(1 610)	26 661

REZERWA Z YTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU	30.06.2018	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2018
Niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	20 594	3 085	-	-	17 509
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	-	-	(5 838)	-	5 838
Przeszacowanie inwestycji w nieruchomości	132 012	24 414	(1 391)	-	108 989
Pozostałe	3 704	3 704	-	-	-
Razem	156 310	31 203	(7 229)	-	132 336

Nota 22. UDZIELONE PORĘCZENIA

Poręczenie zabezpieczające spłatę kredytu inwestycyjnego oraz kredytu VAT udzielonego spółce Alferno Investments Sp. z o.o.

Zgodnie z umową kredytową podpisaną 13 września 2017 r. pomiędzy Alferno Investments Sp. z o.o. i Alior Bank S.A., Capital Park S.A. udzieliła poręczenia spłaty obu kredytów do 200% kwoty kredytów. Poręczenie obowiązuje do momentu przeprowadzenia przez spółkę przez 6 kolejnych miesięcy czynszów od najemców w minimalnej kwocie 190 tys. PLN miesięcznie.

Poręczenie zabezpieczające spłatę kredytu korporacyjnego udzielonego spółce Capital Park S.A.

Zgodnie z umową kredytową z 25 czerwca 2018 pomiędzy Capital Park S.A. i Getin Noble Bank S.A., CP Retail B.V., spółka zależna od Capital Park S.A., udzieliła poręczenia spłaty kredytu otrzymanego przez Capital Park S.A. do wysokości 200% kwoty kredytu. Poręczenie obowiązuje do 31 grudnia 2024 r.

Umowa wsparcia zabezpieczająca spłatę kredytu inwestycyjnego udzielonego Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.

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

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

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

Umowa gwarancji zabezpieczająca spłatę kredytu budowlanego oraz VAT udzielonego ArtN Sp. z o.o.

Zgodnie z Umową Gwarancji zawartą pomiędzy Pekao S.A., Europejskim Bankiem Inwestycyjnym (jako kredytodawcami) oraz ArtN Sp. z o.o. (jako kredytobiorcą), Capital Park S.A. (jako gwarantem) oraz Fundacją Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina (Fundacja), Capital Park S.A. udzieliła:

- gwarancji przekroczenia kosztów projektu oraz kosztów hedgingu do kwoty 79 916 tys. PLN – koszty niezbędne do ukończenia projektu oraz koszty hedgingu. Gwarancja wygasa w dniu konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny lub w dniu całkowitej spłaty zadłużenia, w zależności które ze zdarzeń nastąpi wcześniej,
- gwarancji w przypadku nieosiągnięcia wymaganego poziomu 1,2 dla kowenantu DSCR. Gwarancja wygasa w dniu konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny lub w dniu całkowitej spłaty zadłużenia, w zależności które ze zdarzeń nastąpi wcześniej.
- gwarancja pokrycia kosztów działalności Fundacji. Gwarancja wygasa w dniu całkowitej spłaty kredytu.
- poręczenie spłaty kredytu VAT do kwoty 35 000 tys. PLN. Poręczenie obowiązuje do wcześniejszej z dat: do dnia całkowitej spłaty kredytu lub 31 grudnia 2024 r.

Hipoteka na nieruchomości należącej do CP Retail SPV2 Sp. z o.o. zabezpieczająca spłatę kredytu Capital Park S.A. udzielonego przez Getin Noble Bank S.A.

Zgodnie z umową kredytową z 25 czerwca 2018 r. wraz z późn. zm. CP Retail „SPV2” sp. z o.o., spółka zależna od Capital Park S.A., udzieliła zabezpieczenia hipotecznego w postaci hipoteki do kwoty 30 000 tys. EUR na nieruchomości gruntowej położonej przy Al. Jerozolimskich, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00195026/5.

W związku z powyższym, w dniu 25 czerwca 2018 r. spółki Capital Park S.A. oraz CP Retail „SPV2” sp. z o.o. zawarły umowę dotyczącą wynagrodzenia z tyt. udzielonego

zabezpieczenia. Wynagrodzenie wynosi 0,2% wartości zabezpieczenia w skali roku.

Nota 23. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

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

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- hipoteki na nieruchomościach,

- cesje wierzytelności do istniejących i przyszłych umów najmu, umów ubezpieczenia, umów budowlanych i gwarancji dobrego wykonania,
- zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach zależnych,
- depozyty,
- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

Nota 24. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE

Na 30 czerwca 2019 r. Grupa posiadała zobowiązanie inwestycyjne wynikające z:

- zawartego kontraktu dotyczącego realizacji budowy projektu Fabryka Norblina w wysokości 614 509 tys. PLN

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

Nota 25. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

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

WYLICZENIE ZYSKU/(STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ – ZAŁOŻENIA	6 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	6 miesięcy 2018
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	80 546	85 339	54 099
Zysk/(strata) na działalności zaniechanej	-	-	-
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	80 546	85 339	54 099
Efekt rozwodnienia	-	-	-
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	80 546	85 339	54 099

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. szt.	107 495	106 667	106 559
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	712	689	846
opcje na akcje	839	839	1 036
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w tys. szt.	108 207	107 356	107 405

Zysk/(strata) netto na jedną akcję (w PLN)	6 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	6 miesięcy 2018
Podstawowy za okres obrotowy	0,75	0,80	0,51
Rozwodniony za okres obrotowy	0,74	0,79	0,50

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

Nota 26. INSTRUMENTY FINANSOWE

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzystają spółki z Grupy należą kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, leasing finansowy, instrumenty pochodne oraz zobowiązania handlowe. Dzięki kredytom bankowym, pożyczkom oraz leasingom Grupa pozyskuje środki na finansowanie swojej bieżącej działalności. Spółki posiadają aktywa finansowe, takie jak należności handlowe, udzielone pożyczki, instrumenty pochodne, gotówka oraz depozyty krótkoterminowe.

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

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

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych:

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa			Kategoria instrumentów finansowych
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018	
Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	81 170	84 351	75 146	Aktywa finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Należności handlowe	8 315	16 102	12 300	
Pozostałe należności	14 899	16 628	18 523	
Udzielone pożyczki w zamortyzowanym koszcie	57 956	51 621	44 323	Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	4 138	695	1 668	
Pochodne instrumenty finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	4 138	695	1 668	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	115 503	110 338	132 727	Aktywa finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa			Kategoria instrumentów finansowych
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018	
Pozostałe zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie, w tym:	1 143 084	1 325 382	1 329 482	Zobowiązania finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	951 123	1 135 394	1 144 573	
Oprocentowane wg stałej stopy procentowej	191 961	189 988	184 909	
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	65 617	5 318	5 273	Zobowiązania finansowe
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego w skorygowanej cenie nabycia	49 533	-	-	
Pochodne instrumenty finansowe (IRS) wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	16 084	5 318	5 273	
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	55 453	39 400	40 330	Zobowiązania finansowe
Zobowiązania handlowe	17 363	7 631	11 435	
Pozostałe zobowiązania	38 090	31 769	28 895	

Hierarchia aktywów i zobowiązań wycenianych w sprawozdaniu w wartości godziwej

W grupie występują następujące aktywa wyceniane w wartości godziwej:

- nieruchomości inwestycyjne (poziom 3 hierarchii – szczegóły metod wyceny opisane w notce 2),
- instrumenty pochodne (poziom 2 hierarchii) – ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie wycen pozyskanych od banków, z którymi podpisano odpowiednie umowy. Transakcje będące przedmiotem wyceny są instrumentami rynku nieregulowanego. Dane przedstawione w wycenie banku odnoszą się do podanej

daty realizacji instrumentu pochodnego. Dane liczbowe przedstawiono w tabeli powyżej.

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe jest równe wartości godziwej. Zarówno w przypadku aktywów jak i zobowiązań finansowych wartość bilansowa równa jest wartości godziwej. Wynika to z faktu, iż Grupa prezentuje instrumenty pochodne w wartości godziwej a pozostałe pozycje są równe wartościom po jakim dane aktywo lub zobowiązanie mogłoby być sprzedane lub kupione.

Poniższa tabela przedstawia przychody i inne zyski oraz koszty i inne straty Grupy wynikające z instrumentów finansowych, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

AKTYWA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Należności i pożyczki	2 216	1 854	8 817
- należności handlowe	-	48	-
- pozostałe należności	457	2 665	7 738
- udzielone pożyczki	1 759	204	1 079
- pochodne instrumenty finansowe	-	(1 063)	-
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	(17 069)	(80 198)	(78 604)
- oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	(14 749)	(64 786)	(67 889)
- oprocentowane wg stałej stopy procentowej	(2 320)	(15 412)	(10 715)
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	(27)	2 935	(24)
- zobowiązania handlowe	(8)	(33)	(24)
- pozostałe zobowiązania	(19)	(2 968)	-

Nota 27. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	1 159 169	1 330 701	1 329 482
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(115 503)	(110 338)	(132 727)
Zadłużenie netto	1 043 666	1 220 363	1 196 755
Aktywa razem w wyłączenie MSSF 16 - PWUG	2 394 847	2 569 908	2 584 916
Zadłużenie netto do aktywów razem	43,58%	47,49%	46,30%

Capital Park S.A. nie planuje wypłaty dywidendy w najbliższym okresie. Niemniej w przypadku potencjalnej sprzedaży kluczowych aktywów, Zarząd może zarekomendować podział zysku w drodze wypłaty dywidendy.

Nota 28. PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU

Celem Programu Motywacyjnego jest stworzenie bodźców, które zachęcą, zatrzymają i zmotywują Osoby Uprawnione – członków zarządu Spółki („Pierwotne Osoby Uprawnione”) oraz innych pracowników Spółki, niebędących członkami

Zarządu, ustalonych według uznania Zarządu w drodze uchwały („Wtórne Osoby Uprawnione”) – do działania na rzecz wzrostu wartości dla akcjonariuszy poprzez umożliwienie im objęcia Akcji Spółki.

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

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego:

- w ramach Programu Motywacyjnego Spółka może wyemitować nie więcej niż 7 218 738 imiennych warrantów subskrypcyjnych uprawniających łącznie do objęcia 7 218 738 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki po cenie emisyjnej wynoszącej 1,00 PLN,
- warrant subskrypcyjny nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne.
- ilość warrantów przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału zależy od następujących kryteriów ekonomicznych i czasowych: wzrost wartości aktywów netto oraz wzrost ceny akcji, upływu czasu, co

zapewnia zrównanie interesów kadry zarządzającej oraz akcjonariuszy Capital Park S.A.,

- warrant subskrypcyjny serii A-G zostały objęte łącznie przez Pierwotne Osoby Uprawnione, warrant serii H-J zostały objęte przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione, natomiast warrant subskrypcyjny kolejnych serii K-M mogą być obejmowane przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione,
- do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osobom Uprawnionym zostały przydzielone warrant w ramach serii A-K.
- do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osoby Uprawnione wykonały prawa z warrantów serii A-K,
- na dzień raportowy zgodnie z uchwałą 16/06/2019 z 20 czerwca 2019 r. program motywacyjny został zamknięty, zaś warrant serii L-M nie zostaną wypłacone.

Szczegółowe informacje na temat akcji Spółki posiadanych przez Członków Zarządu w znajdują się w notce 12 niniejszego sprawozdania.

Do wyceny warrantów subskrypcyjnych w ramach Programu Motywacyjnego wykorzystano model Blacka-Scholesa, który umożliwia oszacowanie bieżącej wartości tych warrantów.

Zgodnie z aktualizacją wyceny programu motywacyjnego dokonaną na dzień raportowy założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 3 589 891 warrantów.

Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 16 178 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień raportowy wyniosło 16 178 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono różnicę pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień raportowy, a 31 grudnia 2018 r. co przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Koszty z tytułu wyceny programu	(2 164)	(3 975)	(1 120)
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	(64)	(1 634)	(214)
Razem	(2 228)	(5 609)	(1 334)

Nota 29. 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 30. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek	Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek
Nota 31.	30.06.2019	30.06.2019

Wilanów Investments S.à r.l	33 864	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	12 915	-
Jan Motz	6 177	-
REIA FIZ AN	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	-	-
REIA II FIZ AN	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	-	-

	Pozostałe należności od podmiotów powiązanych	Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych
	30.06.2019	30.06.2019
SO SPV 50 Sp. z o.o.	170	-
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	-	38
Myecolife Sp. z o.o.	-	5
Mount TFI S.A.	1	-
Invipay S.A.	16	-
REIA FIZ AN	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	529	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	231	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	288	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	194	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	205	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	23	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	23	-
REIA II FIZ AN	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	40	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	72	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	8	-
Orland Investments Sp. z o.o.	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	48	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	157	-
RM1 Sp. z o.o.	71	-
Jan Motz	-	174
Marcin Paweł Juszczak	-	94
Kinga Teresa Nowakowska	-	85

	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek oraz dywidendy	Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek
	6 miesięcy 2019	6 miesięcy 2019
Wilanów Investments S.à r.l	683	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	411	-
Jan Motz	99	-
REIA FIZ AN	80	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	-	-

CP Property 2 Sp. z o.o.	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	-	-
REIA II FIZ AN	169	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	-	-
	Przychody z tytułu sprzedaży usług	Koszty z tytułu nabycia usług
	6 miesięcy 2019	6 miesięcy 2019
SO SPV 50 Sp. z o.o.	340	-
Jan Motz	-	1 567
Marcin Juszczak	-	1 190
Kinga Nowakowska	-	1 132
Marta Motz	2	62
Myecolife Sp. z o.o.	-	48
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	22	108
Invipay S.A.	117	-
Mount TFI S.A.	132	-
REIA FIZ AN	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	123	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	891	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	121	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	82	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	80	5
CP Property 6 Sp. z o.o.	15	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	15	-
REIA II FIZ AN	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	105	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	99	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	27	-
Orland Investments Sp. z o.o.	79	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	36	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	28	-
RM1 Sp. z o.o.	164	-

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

Nota 31. UTRATA KONTROLI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH (DEKONSOLIDACJA STRUKTURY FUNDUSZY)

W odniesieniu do pkt 6.9 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park za 2018 r. Zarząd Capital Park S.A. stwierdził brak kontroli nad strukturą funduszy inwestycyjnych REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN na dzień raportowy.

Czynnikiem determinującym ponowną ocenę posiadanej przez Grupę kontroli były zmiany Zarządów w spółkach zależnych od REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN. Analiza została

przeprowadzona na 31 marca 2019 r. na potrzeby skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3 miesiące 2019 r. Wpływ 3 miesięcy uznano za nieistotny z punktu widzenia sprawozdania finansowego.

Na podstawie MSSF 10 Zarząd CP S.A. oświadcza o utracie kontroli nad strukturą funduszy inwestycyjnych tj.: REIA FIZ AN and REIA II FIZ AN obejmującą jednostki zależne funduszy.

- REIA FIZ AN: CP Property 1 Sp. z o.o., CP Property 2 Sp. z o.o., CP Property 3 Sp. z o.o., CP Property 4 Sp. z o.o., CP Property 5 Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., CP Property 7 Sp. z o.o.,
- REIA II FIZ AN: 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.

W wyniku utraty kontroli, o której mowa powyżej, Zarząd jednostki dominującej, na podstawie uchwały z 22 maja 2019 roku zdecydował, że nie obejmie skonsolidowanym

sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Capital Park począwszy od 1 stycznia 2019 roku aktywów i zobowiązań wyżej wymienionych jednostek. Inwestycja w certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ I REIA FIZ II wyceniana jest na dzień raportowy zgodnie z MSSF 9 w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Ujawnienia zostały przedstawione w nocie 28 kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park za 3 miesiące 2019 r.

Wpływ utraty kontroli w jednostkach zależnych na dane finansowe Grupy na dzień utraty kontroli tj. 1 stycznia 2019 r:

AKTYWA	1 stycznia 2019 (wg stanu na dzień 31 grudnia 2018)	Utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	1 stycznia 2019 po utracie kontroli
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	2 360 158	(311 909)	2 048 249
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 344	(111)	3 233
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	54 176	22 835	77 011
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	695	-	695
Pozostałe aktywa trwałe	1 989	(29)	1 960
	2 420 363	(289 214)	2 131 149
Aktywa obrotowe			
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	16 628	(371)	16 257
Należności handlowe	16 102	132	16 234
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	6 477	-	6 477
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	110 338	(18 690)	91 648
	149 545	(18 929)	130 616
AKTYWA RAZEM	2 569 908	(308 143)	2 261 765

PASYWA	1 stycznia 2019 (wg stanu na dzień 31 grudnia 2018)	Utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	1 stycznia 2019 po utracie kontroli
Kapitały własne			
Kapitał zakładowy	107 495	-	107 495
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	797 655	-	797 655
Pozostałe kapitały rezerwowe	71 256	-	71 256
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego	-	-	-
Różnice kursowe z przeliczenia	5 019	-	5 019
Niepodzielony wynik finansowy	(6 549)	-	(6 549)
Wynik finansowy bieżącego okresu	-	4 442	4 442
	974 877	4 442	979 319
<i>Udziały niekontrolujące</i>	<i>114 904</i>	<i>(114 904)</i>	<i>-</i>
	1 089 781	(110 462)	979 319
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	1 089 419	(178 987)	910 432
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	5 157	(1 732)	3 425
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	192 758	-	192 758
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	19 776	(2 045)	17 731
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	110 026	(6 963)	103 063
	1 417 136	(189 727)	1 227 409
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	30 810	(5 639)	25 171
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	162	(55)	107
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	12 395	-	12 395
Zobowiązania handlowe	7 631	(561)	7 070
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	11 993	(1 699)	10 294
	62 991	(7 954)	55 037
PASYWA RAZEM	2 569 908	(308 143)	2 261 765

Nota 32. **SPRZEDAŻ JEDNOSTKI ZALEŻNEJ IPOPEMA 141 FIZ AN**

3 czerwca 2019 r. CP Kraków Sp. z o.o. (spółka zależna od jednostki dominującej) zawarła umowę sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych funduszu inwestycyjnego zamkniętego Ipopema 141 FIZ Aktywów Niepublicznych. Cena sprzedaży ww. certyfikatów inwestycyjnych wyniosła 24 071 tys. PLN. Certyfikaty inwestycyjne zostały zbyte do podmiotu niepowiązanego. W wyniku zawarcia ww. umowy Grupa utraciła kontrolę nad Ipopema 141 FIZ AN Aktywów Niepublicznych oraz nad jednostkami zależnymi od funduszu tj. Roryd Investments Sp. z o.o. oraz Marlene Investments Sp. z o.o., które w okresach raportowych, sprzed podpisania umowy sprzedaży, były konsolidowane metodą pełną. Na

dzień raportowy należność z tytułu sprzedaży ww. certyfikatów została uregulowana w kwocie 19 071 tys. PLN.

Zgodnie z zawartą umową sprzedaży kupujący dodatkowo spłacił wewnątrzzgrupowe pożyczki udzielone przez CP Kraków Sp. z o.o. do Roryd Investments Sp. z o.o. w kwocie 1 918 tys. PLN. Kwota 21 000 tys. PLN otrzymana przez CP Kraków Sp. z o.o. została ujawniona w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w liniach: 19 082 tys. PLN „Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów i certyfikatów”, 1 918 tys. PLN w linii „Spłata udzielonych pożyczek”.

WYNIK NETTO NA SPRZEDAŻY JEDNOSTKI ZALEŻNEJ	Koszt sprzedaży	Przychód ze sprzedaży	Wynik netto na sprzedaży
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	(22 000)	-	(22 000)
Aktywa obrotowe			
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	-	1 920	1 920
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	(38)	24 071	24 033
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(23)	-	(23)
AKTYWA RAZEM	(22 061)	25 991	3 930
WYNIK NETTO NA SPRZEDAŻY JEDNOSTKI ZALEŻNEJ	Koszt sprzedaży	Przychód ze sprzedaży	Wynik netto na sprzedaży
Kapitały własne			
Wynik finansowy bieżącego okresu	(22 031)	25 991	3 960
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe	(18)	-	(18)
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	(12)	-	(12)
PASYWA RAZEM	(22 061)	25 991	3 930

Nota 33. WPLYW ZASTOSOWANIA MSSF 16 OD 1 STYCZNIA 2019 R.

W styczniu 2016 roku Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości wydała Międzynarodowy Standard Sprawozdawczości Finansowej 16 Leasing („MSSF 16”), który zastąpił MSR 17 Leasing, KIMSF 4 Ustalenie, czy umowa zawiera leasing, SKI 15 Leasing operacyjny – specjalne oferty promocyjne oraz SKI 27 Ocena istoty transakcji wykorzystujących formę leasingu. MSSF 16 określa zasady ujmowania dotyczące leasingu w zakresie wyceny, prezentacji i ujawniania informacji.

MSSF 16 wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość, tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego. W dacie rozpoczęcia leasingobiorca ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania bazowego składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu, które odzwierciedla jego obowiązek dokonywania opłat leasingowych.

Leasingobiorca odrębnie ujmuje amortyzację składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania i odsetki od zobowiązania z tytułu leasingu w sprawozdaniu z wyników. Leasingobiorca aktualizuje wycenę zobowiązania z tytułu leasingu po wystąpieniu określonych zdarzeń (np. zmiany w odniesieniu do okresu leasingu, zmiany w przyszłych opłatach leasingowych wynikającej ze zmiany w indeksie lub stawce stosowanej do ustalenia tych opłat). Co do zasady, leasingobiorca ujmuje aktualizację wyceny zobowiązania z tytułu leasingu jako korektę wartości składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

MSSF 16 wymaga, zarówno od leasingobiorcy jak i od leasingodawcy, dokonywania szerszych ujawnień niż w przypadku MSR 17.

Leasingobiorca ma prawo wyboru pełnego bądź zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego, a przepisy przejściowe przewidują pewne praktyczne rozwiązania. MSSF 16 obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku i później. Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 przy zastosowaniu uproszczonego podejścia tj. retrospektywnie z łącznym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania. Pozwala to na nieprzekształcanie danych porównawczych, oraz ujęcie efektu zastosowania niniejszego standardu jako korekty bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania.

Grupa dokonała pogrupowania obecnie występujących umów leasingu operacyjnego oraz dokonała identyfikacji kategorii umów nieujmowanych do tej pory jako leasing, a mogących spełniać definicję leasingu zgodnie z MSSF 16.

W szczególności Grupa posiada nieruchomości w ramach umów wieczystego użytkowania gruntów, które zgodnie z nowym standardem zostaną zaprezentowane jako aktywa z tytułu praw do użytkowania, a przyszłe płatności z tytułu opłat zostaną zdyskontowane i wykazane jako zobowiązanie.

Grupa dokonała oceny wartości potencjalnych zobowiązań oraz aktywów z tytułu praw do użytkowania tych nieruchomości przyjmując następujące założenia:

- okresem leasingu jest okres pozostały w wieczystym użytkowaniu od dnia niniejszego sprawozdania finansowego,
- stopa procentowa leasingu określona została jako krańcowa stopa pożyczania Grupy. Krańcowa stopa pożyczania dla Grupy określona została na podstawie obecnych umów leasingu finansowego oraz kredytowych ujętych w sprawozdaniu finansowym,
- opłaty z tytułu wieczystego użytkowania pozostaną na poziomie z roku 2018 (zgodnie z akapitem 27.b standardu wskazującym na traktowanie zmiennych opłat leasingowych w momencie pierwszego ujęcia),
- zgodnie z akapitem C8.b.2 standardu Grupa przyjęła, iż wartość aktywów z tytułu prawa użytkowania w momencie zastosowania standardu po raz pierwszy zostanie przyjęta w wartości równej zobowiązaniom.

W wyniku przyjętych założeń oraz przeprowadzonych wyliczeń, Grupa oszacowała, iż w przypadku zastosowania standardu MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 1 stycznia 2019 r. wartość zobowiązań leasingowych oraz aktywów z tytułu prawa użytkowania wzrosła o kwotę: 49 533 tys. PLN. Dodatkowo, na 1 stycznia 2019 r. Grupa rozpoznała w swoich księgach 49 533 tys. PLN aktywów z tytułu używania przedmiotów w leasingu w kategorii „Nieruchomości inwestycyjne”.

Stopa procentowa leasingu: 3,71% (przeciętna stopa procentowa).

Grupa nie zastosowała uproszczeń dopuszczonych przez MSSF 16.

WPŁYW ZASTOSOWANIA MSSF 16 OD 1 STYCZNIA 2019 R. – podejście uproszczone	01.01.2019*	Korekta	31.12.2018*
AKTYWA TRWAŁE	2 469 896	49 533	2 420 363
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>2 409 691</i>	<i>49 533</i>	<i>2 360 158</i>
AKTYWA RAZEM	2 619 441	49 533	2 569 908
KAPITAŁY WŁASNY	1 089 781	-	1 089 781
<i>Niepodzielony wynik finansowy</i>	<i>6 549</i>	<i>-</i>	<i>6 549</i>
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	1 464 627	47 491	1 417 136
<i>Zobowiązania z tyt. leasingu – część długoterminowa</i>	<i>47 491</i>	<i>47 491</i>	<i>-</i>
ZOBOWIĄZANIE KRÓTKOTERMINOWE	65 033	2 042	62 991
<i>Zobowiązania z tyt. leasingu – część krótkoterminowa</i>	<i>2 042</i>	<i>2 042</i>	<i>-</i>
PASYWA RAZEM	2 619 441	49 533	2 569 908

* wartości zaprezentowane na 31 grudnia 2018 r. zostały opublikowane w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy kapitałowej Capital Park za 2018 r., wartości zaprezentowane na 1 stycznia 2019 r. nie uwzględniają utraty kontroli nad strukturą funduszy inwestycyjnych ujawnioną w nocy 31.

Nota 34. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

7 sierpnia 2019 roku CP Retail „SPV2” Sp. z o.o. jednostka zależna od Capital Park S.A., która to jednostka zależna jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej, składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 7/5 oraz 47 o łącznym obszarze 5 984 m² („Nieruchomość”), zawarła ze spółką Premium Properties 5 Sp. z o.o. („Kupujący”) warunkową umowę przedwstępną sprzedaży Nieruchomości. Uzgodniona cena sprzedaży wynosi 85 490 tys. PLN netto plus VAT.

Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej jest wcześniejsze uzyskanie przez Kupującego pozytywnego wyniku audytu Nieruchomości oraz zgód korporacyjnych Kupującego.

Zawarcie umowy przyrzeczonej planowane jest w terminie do 30 września 2019 r.

Zgodnie z warunkową umową sprzedaży Zarząd jednostki dominującej wycenił ww. działkę w wartości godziwej na poziomie 85 490 tys. PLN. Następnie ww. nieruchomość została przeklasyfikowana do kategorii aktywów przeznaczonych do sprzedaży ze względu na zamiar przeprowadzenia transakcji w terminie do 12 miesięcy.

Nota 35. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

Podwyższenie kapitału akcyjnego

12 lipca 2019 r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału akcyjnego z kwoty 107 495 143 PLN (kwota nie w tysiącach) o kwotę 838 855 PLN (kwota nie w tysiącach), do kwoty 108 333 998 PLN (kwota nie w tysiącach).

Zawarcie znaczącej przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości

Ujawnienie w nocy 34.

Po dniu raportowym nie wystąpiły pozostałe istotne zdarzenia podlegające ujawnieniu.

Warszawa, 6 września 2019 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Marcin Jeremicz

Główny Księgowy

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

Marcin Juszczuk

Członek Zarządu

