

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
CAPITAL PARK S.A.
ZA I PÓŁROCZE 2019 ROK

GRUPA **CAPITAL PARK**

WYBRANE DANE FINANSOWE

	30.06.2019		31.12.2018		30.06.2018	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 293 017	304 096	1 269 448	295 220	1 270 650	291 327
Inwestycje w jednostki zależne	589 808	138 713	589 891	137 184	600 145	137 597
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25 658	6 034	29 135	6 776	50 088	11 484
Kapitał własny	941 578	221 444	940 269	218 667	942 234	216 030
Zobowiązania długoterminowe	187 165	44 018	256 390	59 626	221 981	50 894
Zobowiązania krótkoterminowe	164 274	38 634	72 789	16 928	106 435	24 403

	01.01.2019-30.06.2019		01.01.2018-31.12.2018		01.01.2018-30.06.2018	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	845	199	(1 074)	(252)	13 269	3 130
Zysk/Strata brutto	1 469	345	(376)	(88)	8 494	2 003
Zysk/Strata netto	(1 693)	(398)	(19 516)	(4 574)	(13 862)	(3 270)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 127)	(735)	(1 220)	(286)	3 144	742
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(13 696)	(3 221)	(56 683)	(13 284)	(26 284)	(6 200)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	13 346	3 139	(20 232)	(4 742)	(34 042)	(8 030)

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA I PÓŁROCZE 2019 ROKU

SPIS TREŚCI

I.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
II.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
III.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM.....	8
IV.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	10
V.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	11
VI.	WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
VII.	INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	18
NOTA 1.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	33
NOTA 2.	POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓŁKONTROLOWANYM	34
NOTA 3.	INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE	34
NOTA 4.	POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	35
NOTA 5.	DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	35
NOTA 6.	NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	35
NOTA 7.	KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	36
NOTA 8.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	36
NOTA 9.	KAPITAŁY WŁASNE	36
NOTA 10.	POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH	38
NOTA 11.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW	38
NOTA 12.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	39
NOTA 13.	ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	40
NOTA 14.	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	40
NOTA 15.	PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	41
NOTA 16.	KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM	42
NOTA 17.	PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	42
NOTA 18.	KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	43
NOTA 19.	POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE	43
NOTA 20.	POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE	43
NOTA 21.	ZYSK/STRATA PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	43
NOTA 22.	POLITYKA DYWIDENDY	44
NOTA 23.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	44
NOTA 24.	INSTRUMENTY FINANSOWE	44
NOTA 25.	INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	46
NOTA 26.	PROGRAM MOTYWACYJNY	48
NOTA 27.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE	49
NOTA 28.	ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI	50
NOTA 29.	ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWY	50

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2019 /niebadane, przegląd/	31.12.2018 /badane/	30.06.2018 /niebadane, przegląd/
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach zależnych	1	589 808	589 891	600 145
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	3	36 692	33 720	27 614
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	498 835	475 368	390 318
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5,15	-	-	13 499
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	4	12 915	12 554	7 022
Pozostałe aktywa trwałe		-	-	-
Pozostałe należności długoterminowe		932	673	410
		1 139 182	1 112 206	1 039 008
Aktywa obrotowe				
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	127 653	127 636	180 935
Pożyczki udzielone jednostkom współkontrolowanym		-	-	-
Należności handlowe i pozostałe należności	6	468	463	561
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	56	8	58
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	25 658	29 135	50 088
		153 835	157 242	231 642
AKTYWA RAZEM		1 293 017	1 269 448	1 270 650

PASYWA	Nota	30.06.2019 /niebadane, przeгляд/	31.12.2018 /badane/	30.06.2018 /niebadane,
Kapitały własne	9			
Kapitał zakładowy		107 495	107 495	106 595
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		778 139	797 655	797 655
Kapitał zapasowy pozostały		40 620	40 620	40 620
Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację		839	-	66
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego		16 178	14 014	11 160
Niepodzielony wynik finansowy		-	-	-
Wynik finansowy bieżącego okresu		(1 693)	(19 516)	(13 862)
		941 578	940 269	942 234
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	10	16 294	5 353	5 415
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	12	92 497	196 435	187 762
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	11	63 123	42 513	-
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14,15	15 251	12 089	28 804
		187 165	256 390	221 981
Zobowiązania krótkoterminowe				
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	10	61 794	57 992	58 053
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	12	99 464	12 395	25 172
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	11	95	169	21 740
Zobowiązania handlowe	13	253	114	55
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	14	2 668	2 121	1 415
		164 274	72 789	106 435
PASYWA RAZEM		1 293 017	1 269 448	1 270 650

II. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	6 miesięcy 2019 /niebadane, przeгляд/	2 kwartał 2019 /niepodlega- jące badaniu/	12 mie- sięcy 2018 /badane/	6 miesięcy 2018 /nieba- dane, przeгляд/	2 kwartał 2018 /niepodlega- jące badaniu/
Przychody ze sprzedaży		86	18	152	87	34
Przychody z tytułu dywidend		-	-	-	-	-
Zyski/straty ze sprzedaży udziałów		-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych i współkontrolowanych		(8 384)	(8 384)	(8 387)	3 866	3 866
Przychody z tytułu odsetek	17	21 246	11 309	24 236	19 240	10 308
Koszty z tytułu odsetek	18	(7 425)	(4 167)	(12 454)	(6 979)	(3 370)
Koszty osobowe	16	(2 426)	(2 224)	(744)	(369)	(181)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	16	(1 723)	(457)	(2 265)	(1 036)	(544)
Koszty z tytułu wyceny programu motywacyj- nego	16	(2 228)	(1 937)	(5 609)	(1 334)	(557)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolo- wanych	3	1 699	-	3 997	(206)	(99)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		845	(5 841)	(1 074)	13 269	9 457
Pozostałe przychody finansowe	19	3 200	3 109	5 977	5 257	1 787
Pozostałe koszty finansowe	20	(2 576)	(1 952)	(5 279)	(10 032)	(7 612)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		1 469	(4 684)	(376)	8 494	3 632
Podatek dochodowy	15	(3 162)	(1 962)	(19 140)	(22 356)	(29 088)
Zysk (strata) netto		(1 693)	(6 646)	(19 516)	(13 862)	(25 456)
Suma dochodów całkowitych		(1 693)	(6 646)	(19 516)	(13 862)	(25 456)
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)						
Podstawowy za okres obrotowy		(0,02)	-	(0,18)	(0,13)	-
Rozwodniony za okres obrotowy		(0,02)	-	(0,18)	(0,13)	-

III. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2019	107 495	797 656	40 620	14 015	-	-	(19 516)	940 269
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	839
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	2 164	-	-	-	2 164
Podział zysku netto	-	(19 516)	-	-	-	-	19 516	-
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	(1 693)	(1 693)
Razem transakcje z właścicielami	-	(19 516)	-	2 164	839	-	17 824	1 310
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	-	(1 693)	(1 693)
Kapitał własny na dzień 30.06.2019	107 495	778 139	40 620	16 178	839	-	(1 693)	941 578

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2018	106 484	858 320	5 796	10 040	45	(3 461)	(22 379)	954 845
Emisja akcji	1 012	-	-	-	(45)	-	-	967
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	3 975	-	-	-	3 975
Podział zysku netto	-	(60 664)	34 825	-	-	3 461	22 379	-
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	(19 516)	(19 516)
Razem transakcje z właścicielami	1 012	(60 664)	34 825	3 975	(45)	3 461	2 863	(14 575)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	-	(19 516)	(19 516)
Kapitał własny na dzień 31.12.2018	107 495	797 655	40 620	14 014	-	-	(19 516)	940 269

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2018	106 484	858 320	5 796	10 040	45	(3 461)	(22 379)	954 845
Emisja akcji	111	-	-	-	(45)	-	-	132
	-	-	-	-	66	-	-	
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	1 120	-	-	-	1 120
Podział zysku netto	-	(60 665)	34 824	-	-	3 461	22 379	-
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	(13 862)	(13 862)
Razem transakcje z właścicielami	111	(60 665)	34 824	1 120	21	3 461	8 517	(12 610)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	-	(13 862)	(13 862)
Kapitał własny na dzień 30.06.2018	106 595	797 655	40 620	11 160	66	-	(13 862)	942 234

IV. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	6 miesięcy 2019 /niebadane, przegląd/	12 miesięcy 2018 /badane/	6 miesięcy 2018 /niebadane, przegląd/
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Inne wydatki i wpływy operacyjne	(3 200)	(1 340)	3 144
Odsetki otrzymane	73	120	-
Gotówka z działalności operacyjnej	(3 127)	(1 220)	3 144
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	-	-	-
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 127)	(1 220)	3 144
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Nabycie udziałów	-	-	(2)
Odsetki otrzymane	3 783	7 560	4 902
Zbycie udziałów, zwrot dopłat	-	-	-
Wpływy z tytułu dywidendy	-	-	-
Nabycie wartości niematerialnych	-	-	-
Spłata udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych	34 376	6 706	-
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(51 855)	(73 401)	(31 184)
Inne wpływy inwestycyjne	-	2 453	-
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(13 696)	(56 683)	(26 284)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy z emisji akcji	-	-	111
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	16 000	-	-
Wpływ kredytów	21 504	43 262	-
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	29 639	29 639
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(15 000)	(46 115)	(44 231)
Odsetki zapłacone	(5 308)	(12 313)	(5 418)
Spłaty pożyczek wewnątrzgrupowych	(3 850)	(2 855)	(3 716)
Spłaty kredytów	-	(31 850)	(10 427)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	13 346	(20 232)	(34 042)
D. Przepływy pieniężne netto razem	(3 477)	(78 135)	(57 182)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(3 477)	(78 135)	(57 182)
F. Środki pieniężne na początek okresu	29 135	107 270	107 270
G. Środki pieniężne na koniec okresu	25 658	29 135	50 088
- w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	1 276	1 290	1 466

V. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę Capital Park S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego jednostkowego 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.

Warszawa, 6 września 2019 r.

Jan Motz

Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie firmy audytorskiej uprawnionej do przeglądu skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego*

Zarząd oświadcza:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego CAPITAL PARK S.A. za I półrocze 2019 roku 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 Juszczak

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.

VI. WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Nazwa:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	02-797 Warszawa, ul. Klimczaka 1
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none">• działalność holdingowa• realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków• kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek• wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	373001
Numer statystyczny REGON:	142742125

2. CZAS TRWANIA

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

3. IDENTYFIKACJA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku, składające się z:

- Jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 30 czerwca 2019 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 293 017 tys. PLN,
- Jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku, wykazującego stratę netto 1 693 tys. PLN,
- Jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca

2019 roku, wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 1 309 tys. PLN,

- Jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku, wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o kwotę 3 477 tys. PLN,
- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień

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

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe składa się z 51 kolejno numerowanych stron. Po-

przez dzień raportowy uważa się 30 czerwca 2019 roku. Po-
przez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku.

4. OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku.

Dane porównawcze śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- według stanu na 31 grudnia 2018 roku oraz według stanu na 30 czerwca 2018 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 oraz za okres od 1 stycznia 2018 roku do

30 czerwca oraz za II kwartał 2018 r. dla sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,

- za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 oraz za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 r. roku dla sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz dla sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

5. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ RAPORTOWY:

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

Zarząd:

Prezes Zarządu	Jan Motz
Członek Zarządu	Marcin Juszczyk
Członek Zarządu	Kinga Nowakowska

Rada Nadzorcza:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	Derek Jacobson
Członek Rady Nadzorczej	Katarzyna Ishikawa
Członek Rady Nadzorczej	Kimberly Adamek
Niezależny Członek Rady Nadzorczej	Jacek Kseń
Niezależny Członek Rady Nadzorczej	Anna Frankowska-Gzyra
Członek Rady Nadzorczej	Matthias Cordier

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku nastąpiły niżej opisane zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

10 maja 2019 roku Pan Keith Breslauer, Pan Shane Law oraz Pan Matthew Utting złożyli rezygnację z członkostwa

w Radzie Nadzorczej Spółki, która była skuteczna z dniem 13 maja 2019, tj., kiedy Mirelf nabył 100% akcji w Townsend Holding.

W ich miejsce w skład Rady Nadzorczej Spółki zostali warunkowo powołani:

- Pan Derek Jacobson do pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Pani Kimberly Adamek
- Pana Matthias Oliver Cordier

Powołanie nowych członków Rady Nadzorczej stało się skuteczne z chwilą nabycia przez MIRELF VI B.V. wszystkich udziałów tj. 13 maja 2019, w kapitale zakładowym Townsend Holding B.V. z siedzibą w Amsterdamie, posiadającej

65,997% akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz 65,997% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

6. NOTOWANIA NA RYNKU REGULOWANYM

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

7. BIEGLI REWIDENCI

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

8. PRAWNICY

Ishikawa Broclawik Sajna Sp. j. Adwokaci i Radcowie Prawni

9. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank PEKAO S.A., Getin Noble Bank S.A.

10. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE SPÓŁKI

Według stanu na dzień raportowy roku akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% akcji lub głosów, byli:

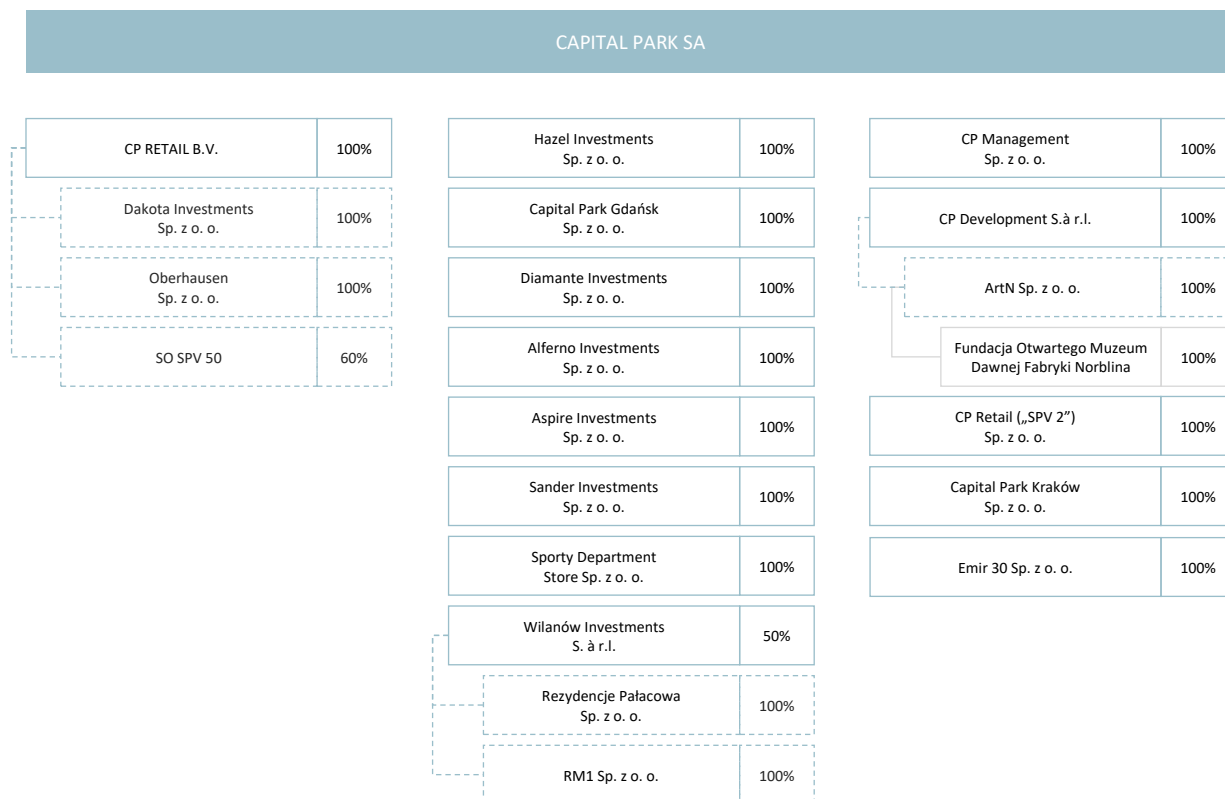
Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
Townsend Holding BV	70 943 843	66,00%	70 943 843	66,00%
CP Holdings S. á r. l.	5 980 993	5,56%	5 980 993	5,56%
Metlife OFE	13 138 825	12,22%	13 138 825	12,22%
Pozostali	17 431 482	16,22%	17 431 482	16,22%
Razem	107 495 143	100,00%	107 495 143	100,00%

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% akcji lub głosów, 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.a.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%

11. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

Spółka jest jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej Capital Park i sporządza sprawozdanie skonsolidowane. Na dzień raportowy w skład Grupy Kapitałowej Capital Park wchodziły następujące jednostki zależne i współzależne:



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 sprawozdania 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 CP S.A. oświadcza o utracie kontroli nad strukturą funduszy inwestycyjnych tj.: REIA FIZAN i REIA II FIZ AN obejmującą jednostki zależne funduszy.

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. Szczegóły

- REIA FIZAN: 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 FIZAN: 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.

Na podstawie MSSF 10 i wiarygodnej oceny Zarządu CP 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 FIZAN i REIA II FIZAN wyceniana jest na dzień raportowy zgodnie z MSSF 9 w wartości godziwej przez wynik finansowy.

transakcji zostały opisane w informacjach dodatkowych niniejszego sprawozdania w pkt. 7 opisującym najważniejsze zdarzenia jakie miały miejsce w okresie 6 miesięcy 2019 roku.

12. WALUTA

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

13. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym rocznym jednostkowym 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

14. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

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

Zarząd Spółki oświadcza, że firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań finansowych, dokonująca przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami

prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z badania, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą Capital Park S.A. uchwałą z 10 lipca 2018 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.

15. ZATWIERDZENIE JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało opublikowane 9 września 2019 r. i podpisane przez Zarząd 6 września 2019 roku.

Warszawa, 6 września 2019 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Dorota Sikora

Koordynator Działu Księgowości

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

VII. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym

Standardem Rachunkowości 34 – „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycz-

nego, za wyjątkiem zobowiązań z tytułu kredytów i wyemitowanych obligacji wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi biegłego rewidenta. Raport z przeglądu publikowany jest razem z niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniem finansowym.

3. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Udziały w spółkach zależnych

Inwestycje w jednostkach zależnych są ujmowane zgodnie z MSR 28 w cenie nabycia.

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

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

- istotną różnicę pomiędzy wartością tej inwestycji ujawnioną w księgach Spółki jako jednostki dominującej a wartością aktywów netto danej jednostki zależnej, która przypada Spółce jako jednostce dominującej,
- znacząco niższy zysk albo poniesiona strata, a w szczególności strata znacząco wyższa, albo znacząco niższe przepływy od tych zakładanych w budżecie.

W celu ustalenia wartości inwestycji w jednostkach zależnych, Spółka ustala przyszłą wartość strumienia pieniężnego, który będzie wygenerowany przez daną jednostkę zależną (zdolność dywidendowa). Wartość przyszłych strumieni pieniężnych obejmuje również wpływy ze sprzedaży udziałów danej jednostki zależnej, jeśli w zakładanym horyzoncie czasowym taka transakcja jest planowana. Przy ustalaniu przyszłych przepływów nie uwzględnia się przepływów z działalności finansowej ani podatków, ponieważ wartości te znajdują swoje odzwierciedlenie w stopie dyskontowej. Ustalenie zdolności dywidendowej danej inwestycji w jednostkę powinno być oparte na wiarygodnych i realnych założeniach co do przyszłych wyników działalności danej jednostki, z

uwzględnieniem przewidywalnych warunków rynkowych, w dającej się przewidzieć perspektywie czasowej, a wynik powinien być zdyskontowany do obecnej wartości przyszłych strumieni pieniężnych.

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

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

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

W przypadku gdy, w wyniku przeprowadzonego testu na utratę wartości inwestycji w jednostce zależnej okaże się, że przesłanki do ustalenia odpisu aktualizującego ustały, odpisy takie podlegają odwróceniu zyski wynikające z takiego odwrócenia ujmowane są jako pozostałe przychody finansowe. W przypadku zaniechania inwestycji w jednostkach zależnych wartość udziałów jednostek zależnych usuwane są ze sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy i odnoszone w pozostałe koszty finansowe.

Udziały w spółkach spółkcontroloowanych

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

Na dzień nabycia udziały wyceniane są w równowartości udziału w kapitale własnym jednostki spółkcontroloowanej 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 spółkcontroloowanej z uwzględnieniem części kapitału zakładowego albo prawa do zysków przysługujących Spółce.

Skutki aktualizacji wartości inwestycji, to znaczy różnica pomiędzy aktualną wartością aktywów netto w części, jaka przysuguje Spółce a taką wartością na poprzedni dzień raportowy są odnoszone w ciężar wyniku finansowego Spółki. W przypadku zaniechania inwestycji w jednostce spółkcontroloowanej wartość udziałów jednostki spółkcontroloowanej usuwane są ze sprawozdania z sytuacji finansowej Spółki i odnoszone w pozostałe koszty finansowe.

Aktywa finansowe – polityka rachunkowości do 31 grudnia 2017 r.

Do 31 grudnia 2017 r. Spółka 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 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 Spółka zastosowała MSSF 9 retrospektywnie i skorzystała z możliwości nieprzekształcania danych za okresy porównawcze, Spółka 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 Spółkę 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 Spółka 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 Spółka dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Wycena na moment początkowego ujęcia

Na moment początkowego ujęcia, Spółka 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.

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 straty 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 Spółka nie posiadała aktywów finansowych zaklasyfikowanych do tej kategorii. Na dzień raportowy Spółka nie posiada ww. aktywów finansowych.

Utrata wartości aktywów finansowych

W odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu oraz aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, Spółka 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 Spółka 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, Spółka 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, Spółka szacuje straty ze zdarzeń, jakie mogą wystąpić w okresie całego życia instrumentu.

Na każdy dzień raportowy Spółka dokonuje oceny na podstawie analizy indywidualnej pożyczkobiorcy czy ryzyko kredytowe związane z danym instrumentem finansowym znacznie wzrosło od dnia jego początkowego ujęcia.

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 ujemne się według wartości godziwej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu. Natomiast na dzień raportowy należności wycenia się w zamortyzowanym koszcie. 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 odroczony podatek dochodowy jest dokonywana na koniec każdego kwartału.

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

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

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

- czy istnieją wystarczające dodatnie różnice przejściowe, na które utworzono rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego, lub
- czy osiągnięcie dochodu na poziomie pozwalającym na potrącenie ujemnych różnic przejściowych oraz odliczenie strat i ulg podatkowych jest prawdopodobne (przy czym osiągnięcie wystarczającego dochodu uznaje się za prawdopodobne, gdy wynika to z planów finansowych na lata następne).

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansów brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy
- podatek od nieruchomości, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów – rozliczane metodą liniową,

prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu.

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 Spółka posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku oraz Spółka zakłada jednoczesną realizację aktywów i rezerw na podatek dochodowy z tego samego tytułu. Kompensacie podlega podatek odroczony od przychodów i kosztów z tytułu wycen nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych oraz innych należności i zobowiązań.

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów

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

- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową,
- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową,

- 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:

- koszty wykonania jeszcze niezakończonych umów usługi budowlane, o których mowa w MSR 11 „Umowy o usługę budowlaną”

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 jednostkowym sprawozdaniu finansowym jako pozostałe kapitały rezerwowe.

Płatności w formie akcji – Program motywacyjny

Wartość godziwa przyznanej opcji zakupu akcji Capital Park S.A. jest ujęta jako koszty z tytułu wynagrodzeń w korespondencji ze zwiększeniem kapitału własnego. Wartość godziwa jest określana na dzień przyznania opcji zakupu akcji przez osoby uprawnione i ujmowana w całym okresie, w którym będą nabywane prawa do realizacji opcji.

Kwota obciążająca koszty jest korygowana w celu odzwierciedlenia aktualnej liczby przyznanych opcji, dla których warunki świadczenia pracy oraz warunki 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.

- zobowiązania wynikające z przyjętych przez Spółkę nie-fakturowanych 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.

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).

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

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

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

Zyski osiągnięte w latach poprzednich, również takie które wcześniej zostały przeznaczone na kapitał zapasowy i rezerwowy mogą być wypłacone akcjonariuszom i udziałowcom w

formie dywidendy, po pokryciu wszelkich strat z lat poprzednich oraz osiągnięciu minimalnej wysokości kapitału zapasowego przewidzianego przez Kodeks Handlowy dla spółek akcyjnych, tj. 1/3 kapitału akcyjnego.

Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

Wyemitowane instrumenty dłużne oraz zobowiązania podporządkowane są ujmowane przez Spółkę 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 Spółka staje się stroną umowy zobowiązującej do wydania instrumentu finansowego. W mo-

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 sprawozdania z sytuacji finansowej,

Rezerwy

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

Podstawą tworzenia rezerwy jest rzetelny szacunek dokonany przez Zarząd Spółki. 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

mencie 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.

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

Spółka 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.

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 rachunku z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów jako pozostałe przychody lub koszty finansowe. Kredyty zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, chyba że Spółka 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 i zwiększenie zobowiązania. Rezerwa może być wykorzystana wyłącznie zgodnie z celem, na jaki była pierwotnie utworzona. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego ich utworzenie na dzień, na

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

Przykładami rezerw są rezerwy tworzone na:

1. restrukturyzację i likwidację – podstawą tworzenia rezerwy są nakłady, które jednocześnie w sposób nieodzowny wynikają z restrukturyzacji i zarazem nie są związane z bieżącą działalnością Spółki; w kwocie rezerwy mogą być przykładowo uwzględnione odprawy i odszkodowania wynikające z prawa pracy czy też koszty likwidacji działalności objętych restrukturyzacją, jak np. koszty lub straty związane z karami lub odszkodowaniami z tytułu

zerwanych umów lub niezrealizowanych umów; rezerwa na restrukturyzację nie obejmuje kosztów związanych z przyszłą działalnością, np. kosztów marketingu, szkolenia pozostającej załogi, koszty zmian przyporządkowania służbowego pozostających pracowników, wprowadzenia nowych systemów i sieci dystrybucji itp. Utworzone rezerwy na restrukturyzację zwiększają pozostałe koszty operacyjne,

2. udzielone gwarancje i poręczenia – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy jest analiza przebiegu wywiązywania się podmiotu, któremu udzielono gwarancji lub poręczenia ze zobowiązań objętych gwarancją lub poręczeniem, w przypadku złej kondycji podmiotu, któremu udzielono gwarancji lub

poręczenia wysokość rezerwy będzie zależała od przewidywanej przez Spółkę możliwości spłaty zobowiązania przez ten podmiot; sam fakt udzielenia gwarancji i poręczenia nie jest podstawą utworzenia rezerwy, konieczne jest wtedy natomiast ujawnienie zobowiązania warunkowego,

3. skutki toczącego się postępowania sądowego – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy może być przebieg postępowania sądowego lub opinie prawników; ustalając kwotę rezerwy, należy wziąć pod uwagę nie tylko kwotę roszczenia określoną w pozwie, ale również koszty postępowania sądowego,
4. przewidywane straty z podpisanych umów.

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania i rezerwy

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.

Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

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

Do podstawowych przychodów z działalności operacyjnej Spółka zalicza:

- przychody z tytułu należnych dywidend od spółek zależnych,
- przychody z tytułu udostępniania znaku towarowego,

- przychody z tytułu odsetek od udzielonych przez Spółkę pożyczek,
- przychody z tytułu lokat i środków na rachunku bankowym,
- inne przychody z tytułu sprzedaży usług.

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

Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Do podstawowych kosztów działalności operacyjnej Spółka zalicza:

- koszty osobowe, w tym w szczególności koszty wynagrodzeń członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej,
- koszty wyceny programu motywacyjnego członków Zarządu,
- koszty odsetek od udzielonych Spółce pożyczek,

- pozostałe koszty operacyjne, a w szczególności: koszty konsultantów, wydatki administracyjne, koszty prawne, koszty przygotowania i badania sprawozdań finansowych,
- koszty odpisów aktualizujących wartość aktywów innych niż finansowe, ustalone zgodnie z MSR 36.

Dodatkowo w działalności operacyjnej Spółka prezentuje udział w zysku lub stracie jednostek współkontrolowanych, które wyceniane są metodą praw własności.

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 oraz odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych ustalone zgodnie z MSR 36.

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.

Podatki dochodowe – podatek bieżący

Zobowiązania i należności z tytułu bieżącego podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości

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).

kwot przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych lub podlegających zwrotowi od organów podatkowych.

Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

Spółka sporządza sprawozdanie z przepływów pieniężnych metodą bezpośrednią. Decyzją Spółki począwszy od okresów zakończonych 31 grudnia 2018 r. Spółka zmieniła metodę sporządzania sprawozdania z przepływów pieniężnych z metody pośredniej na metodę bezpośrednią.

W odniesieniu do MSR 8 Zarząd Capital Park S.A. uzasadnia ww. zmianę, większą przejrzystością sprawozdania z przepływów pieniężnych dla inwestorów Grupy, w szczególności w zakresie terminowości regulowania należności oraz zobowiązań Grupy.

Spółka prezentuje przepływy pieniężne w podziale na:

Działalność operacyjna

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

- wpływy ze sprzedaży usług i refakturowania kosztów na najemców,

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 Spółkę. Są to w szczególności skutki pieniężne takich transakcji jak:

- wpływy i wypływy związane z przejęciem lub sprzedażą jednostek zależnych lub ich części,
- wpływy i wydatki z tytułu zaciągniętych i spłaconych kredytów, pożyczek, wyemitowanych obligacji i innych papierów wartościowych,

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

- zapłacone dostawy dóbr i usług,
- zapłacone i otrzymane podatki, w tym podatek dochodowy,
- zapłacone świadczenia pracownicze.

- środki pieniężne i ich ekwiwalenty w jednostce zależnej, która została przejęta lub sprzedana,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji w nieruchomości, w tym również zaliczki,
- wpływy i wypływy związane z nabyciem i zbyciem inwestycji mieszkaniowych, w tym również zaliczki,
- środki pieniężne otrzymane i zapłacone z tytułu realizacji instrumentów finansowych, chyba że realizacja takiego instrumentu jest ściśle związana z działalnością operacyjną lub finansową,

Działalność finansowa

Przepływy pieniężne z działalności finansowej prezentują wpływy i wydatki związane z finansowaniem działalności Spółki, których celem jest możliwość oszacowania roszczeń przyszłych przepływów pieniężnych podmiotów dostarczających Spółce 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 oraz wydatki z tytułu otrzymanych pożyczek, kredytów, spłaconych odsetek oraz prowizji,
- wpływy z tytułu emisji obligacji oraz wydatki na wykup obligacji, spłatę odsetek, zapłatę prowizji z tytułu emisji obligacji,
- wpływy z tytułu zapłaconych rat leasingowych.

4. ZMIANY MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone 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.

Sporządzając niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego 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 Spółka 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.

W okresie objętym niniejszym śródrocznym sprawozdaniem finansowym weszły w życie nowe standardy, które zostały przez Spółkę 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.

Spółka zastosowała MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian.

Wdrożenie MSSF 16 od 1 stycznia 2019 r. nie ma istotnego wpływu na skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

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.

Spółka zastosowała powyższe zmiany do MSSF 9 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki 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.

Spółka zastosowała powyższe zmiany do MSR 29 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki 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.

Spółka zastosowała powyższe zmiany do KIMS 23 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki 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. Spółka zastosowała powyższe zmiany do MSSF 9 od 1 stycznia 2019 r. Zarząd przeanalizował wpływ powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Spółki oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym i nie spodziewa się istotnych zmian. Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego 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 sprawozdaniu finansowym Spółka 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 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 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 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 porównalności, 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.

5. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

Pozycje zawarte skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Spółka prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Sprawozdanie finansowe prezentowane jest w tysiącach złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego śródrocznego skróconego 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.

6. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH ORAZ ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU

W odniesieniu do odpisu z tytułu udzielonych pożyczek Zarząd po obliczeniu odpisu przy zastosowaniu metodologii oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z MSSF 9 ustalił, że wartość odpisu jest nieistotna i odstąpił od jego ujęcia w sprawozdaniu finansowym.

W zakresie programu motywacyjnego dla Członków Zarządu oraz wtórnych osób uprawnionych, istotne założenia i szacunki bazujące na modelu Blacka-Scholesa zostały ujawnione w nocie 26.

Zarząd dokonał kompletnych testów na utratę wartości inwestycji w jednostkach zależnych. Ww. modele budowane są w pierwszej kolejności poprzez odniesienie wartości udziałów w jednostkach zależnych w cenach nabycia (wartościach historycznych) do aktywów netto jednostki zależnej.

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

Pozyskanie strategicznego

8 marca 2019 r. Spółka otrzymała zawiadomienie od CP Holdings S.à r.l. Luksemburga („CPH”), że 8 marca 2019 r. CPH i MIRELF VI BV z Amsterdamu, Holandia („MIRELF”), podpisały warunkową umowę sprzedaży przez CPH MIRELF 100% udziałów w Townsend Holding BV z Amsterdam, Holandia („Townsend Holding”) (Umowa sprzedaży i zakupu całego wyemitowanego kapitału zakładowego Townsend Holding BV) („Udziały”), która jest właścicielem 65,997% kapitału zakładowego Capital Park S.A. (Spółka”). Ostateczna umowa po spełnieniu warunków, m.in. uzyskania przez MIRELF zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów na dokonanie koncentracji, została zawarta w dniu 13 maja 2019 roku. Patron Capital Partners zatrzymał mniejszościowy pakiet udziałów w Grupie wynoszący na dzień publikacji 6,51% akcji.

Sprzedaż funduszu Ipopema 141

W dniu 3 czerwca 2019 roku spółka Capital Park Kraków Sp. z o.o. („Sprzedający”), podmiot zależny od Capital Park SA, zawarła ze spółką Otlą 7 sp. z o.o. („Kupujący”) umowę sprzedaży 100% certyfikatów inwestycyjnych funduszu Ipopema 141 FIZAN („Umowa”) będącego pośrednio właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości Harsz na Mazurach składającej się z 346 działek gruntu o łącznym obszarze 466,7 ha za cenę 24 071 tys. PLN, z czego część ceny w kwocie 5 000 tys. PLN zostanie zapłacona w terminie 2 lat od dnia zawarcia umowy, przy czym po upływie roku od dnia

zawarcia niniejszej Umowy do dnia zapłaty należność zostanie powiększona o odsetki w wysokości 8%. Kupujący zobowiązał się również dokonać w całości spłaty wierzytelności przysługującej Sprzedającemu w stosunku do spółek Marlene Investments sp. z o.o. i Roryd Investments sp. z o.o. z tytułu umów pożyczek w łącznej wysokości 1 929 tys. PLN.

Zmiany w statucie Spółki przyjęte uchwałami podjętymi na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 8 kwietnia 2019 roku

- Zmiana definicji Drugiego Uprawnionego Akcjonariusza z CP Holdings Sarl z siedzibą w Luksemburgu na Townsend Holding BV z siedzibą w Amsterdamie, Holandia.
- Drugiemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie osobiste do odwołania trzech członków Rady Nadzorczej powołanych do Rady Nadzorczej przez CP Holdings S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu w wykonaniu uprawnienia osobistego przysługującego CP Holdings S.à r.l. w okresie, kiedy CP Holdings S.à r.l. pozostawał akcjonariuszem Spółki.

Cel zmiany: zmiany zostały zaproponowane w związku ze zmianą akcjonariusza, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2019 z dnia 8 marca 2019 roku.

Zmiany w statucie Spółki przyjęte uchwałami podjętymi na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 20 czerwca 2019

Zmiany statutu spółki Capital Park S.A. wprowadzone na mocy uchwały nr 17/06/2019 Zwyczajnego Walnego Zgroma-

dzenia Spółki z dnia 20 czerwca 2019 roku są związane z zamknięciem transakcji, w ramach której spółka CP Holdings S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu zbyła na rzecz MIRELF VI B.V. z siedzibą w Amsterdamie 100% udziałów w spółce Townsend Holding B.V. z siedzibą w Amsterdamie będącej właścicielem 65,997% akcji w kapitale zakładowym Spółki („Transakcja”). Najważniejsze zmiany statutu spółki Capital Park S.A. wprowadzone na mocy uchwały nr 17/06/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 czerwca 2019 roku obejmują:

- Zmiany § 5 oraz § 11 ust. 2 Statutu Spółki – wprowadzone w celu odzwierciedlenia zmian w strukturze i wysokości kapitału zakładowego Spółki;
- Zmiany § 12 ust. 2 – 4, § 13, § 14, § 20, § 20 ust. 3 – 9, § 26 Statutu Spółki – wprowadzone w celu dostosowania obszaru ładu korporacyjnego Spółki (*corporate governance*) w związku ze zmianą pośredniej kontroli nad Spółką w wyniku zamknięcia Transakcji, tj. zmianą podmiotu kontrolującego głównego akcjonariusza Spółki, tj. Townsend Holding B.V.

Pozostałe zmiany statutu spółki Capital Park S.A. wprowadzone na mocy uchwały nr 17/06/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 czerwca 2019 roku mają charakter porządkujący i redakcyjny.

Jednocześnie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 20 czerwca 2019 roku przyjęło tekst jednolity statutu Spółki.

Aneks do umowy kredytu Getin Noble Bank SA

19 czerwca 2019 roku Spółka Capital Park SA zawarła aneks nr 2 do umowy kredytowej podpisanej z Getin Noble Bank SA w dniu 25 czerwca 2018 roku, zgodnie z którą został Spółce udostępniony kredyt w wysokości do 10 mln EUR z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności. Na mocy w/w aneksu kwota kredytu została zwiększona z 10 mln EUR do 15 mln EUR. Podwyższona kwota kredytu w wysokości 5 mln EUR została wypłacona w dniu 30 maja 2019 roku. Pozostałe warunki kredytu zostały bez zmian. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada 31 grudnia 2022 roku.

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

W okresie 6 miesięcy 2019 r. nie zanotowano występowania takich czynników i zdarzeń o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

9. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Działalność Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

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

W pierwszej połowie 2019 r. Spółka nie wyemitowała nowych obligacji. 15 kwietnia 2019 r. Spółka wykupiła obligacje serii H i I na łączną kwotę 15 000 tys. PLN.

11. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

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

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

13. SPRAWY SĄDOWE

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

Park S.A., których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

14. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM ZARZĄDU 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 Spółki i Grupy jest stabilna i nie wskazuje na istnienie zagrożeń w zarządzaniu zasobami finansowymi, innych niż ryzyka opisane w dalszej części Sprawozdania Zarządu. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie odnotowano zdarzeń negatywnie wpływających na dalszą działalność Spółki.

Obecnie większość działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej Capital Park prowadzona jest bezpośrednio przez podmioty zależne i współkontrolowane przez Spółkę dominującą. Kluczowym założeniem finansowania Grupy jest pozyskiwanie finansowania bankowego w ramach spółek celowych realizujących osobne projekty inwestycyjne. Taka strategia umożliwia Grupie ograniczenie wpływu ryzyka na inne projekty, a jednocześnie niweluje ogólne ryzyko związane z działalnością gospodarczą Grupy w związku z potencjalnym ryzykiem dotyczącym pojedynczej inwestycji.

Ponadto Spółka Capital Park S.A., jako jednostka dominująca Grupy, wspiera realizację projektów deweloperskich także poprzez emisję obligacji korporacyjnych. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka posiadała 45,5 mln euro zobowiązań z tytułu obligacji, z czego termin spłaty obligacji czterech serii J-M o wartości nominalnej 38,5 mln euro zapada w 2020 roku. Zarząd analizuje możliwe scenariusze spłaty lub refinansowania obligacji, biorąc pod uwagę zapewnienie płynności i utrzymanie stabilnej sytuacji finansowej Spółki i Grupy. Spółka posiada także korporacyjną linię kredytową na cele statutowe w wysokości 15 mln euro. Szczegółowe informacje na temat zaciągniętego kredytu znajdują się w nocie 11 niniejszego sprawozdania. Zasilanie spółek zależnych i współkontrolowanych środkami pozyskanymi przez jednostkę dominującą odbywa się w ramach udzielania pożyczek długoterminowych, obejmowania obligacji lub wniesienia dodatkowego kapitału. Wszelkie transakcje między podmiotami w Grupie odbywają się na zasadach rynkowych.

Fabryka Norblina – inwestycja w trakcie realizacji

W 2019 roku Grupa będzie kontynuowała budowę flagowego projektu w Warszawie – Fabryka Norblina. Grupa w listopadzie 2017 roku pozyskała w Banku Pekao SA finansowanie budowy obiektu w łącznej kwocie 159,3 mln euro i rozpoczęła realizację inwestycji, stanowiącej wielofunkcyjny postindu-

strialny projekt rewitalizacji dawnej Fabryki Norblina zlokalizowany przy ulicy Żelaznej w Warszawie, która dostarczy 67 263 m² (GLA) powierzchni biurowo-handlowo-rozrywkowo-kulturalnej. W kwietniu 2018 roku Grupa zawarła umowę z firmą WARBUD SA, jako głównym wykonawcą prac projektowych i robót budowlanych, za wynagrodzeniem obejmującym wynagrodzenie ryczałtowe netto 333 mln zł oraz kwotę tymczasową netto (której wykorzystanie zależne jest od decyzji inwestora w trakcie realizacji inwestycji) 32 mln PLN. W 2018 roku kontynuowane były prace m.in. fundamentowania specjalistycznego obiektu realizowane przez firmę Soletanche Polska sp. z o.o. a także renowacje historycznych budynków, maszyn i urządzeń. W grudniu 2018 roku Grupa zawarła z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym z siedzibą w Luksemburgu („EBI”) umowę finansowania, tzw. Finance Contract, na podstawie której EBI na warunkach określonych w umowie wyraził zgodę na udzielenie ArtN kredytu w maksymalnej kwocie 60 mln Euro, dzięki czemu kwota kredytu budowlanego i inwestycyjnego udzielonego spółce ArtN przez Bank Pekao SA została obniżona z kwoty 159,3 mln Euro do kwoty 99,3 mln Euro.

W I półroczu 2019 roku Grupa osiągnęła przynajmniej budynku na poziomie 37% oraz uruchomiła kredyt budowlany. Wypłata pierwszej transzy kredytu miała miejsce w dniu 31 maja 2019 roku.

W I półroczu 2019 roku nakłady inwestycyjne poniesione w projekcie wyniosły 48 mln PLN. Po dniu 30 czerwca 2019 roku nakłady inwestycyjne pozostałe do poniesienia przez Grupę na budowę projektu wyniosą 615 mln PLN i w 100% finansowane będą kredytem budowlanym.

Planowany termin oddania inwestycji do użytku to drugi kwartał 2021 roku.

Celem Grupy jest zapewnienie wystarczających środków pieniężnych oraz gotowych do wykorzystania kredytów bankowych. Grupa stara się wypracować sytuację, dzięki której ma dostęp do finansowania na najlepszych możliwych do uzyskania w danej chwili warunkach. Zarząd uważa, że Grupa posiada korzystną sytuację dla pozyskiwania finansowania w przyszłości na potrzeby realizacji planowanych projektów inwestycyjnych. Dobra reputacja na rynku poparta udowodnionymi osiągnięciami umożliwia Grupie dostęp do dużej liczby instytucji finansowych oraz zdywersyfikowanych źródeł finansowania.

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

Nie występują.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – W CENIE NABYCIA	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Udziały lub akcje	678 858	670 558	668 557
Odpisy aktualizujące wartość udziałów	(89 050)	(80 667)	(68 412)
Razem	589 808	589 891	600 145

	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
CP Retail B. V.	332 440	332 440	332 439
CP Development S. à r. l.	96 344	96 344	96 344
CP Management Sp. z o. o.	104 621	104 621	104 621
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	36 399	36 399	36 399
Hazel Investments Sp. z o. o.	31 244	31 244	31 244
Diamante Investments Sp. z o. o.	28 107	25 107	25 108
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	22 873	22 873	20 873
Sander Investments Sp. z o. o.	6 678	6 678	6 678
Alferno Investments Sp. z o. o.	12 375	7 075	7 074
Aspire Investments Sp. z o. o.	3 977	3 977	3 977
Emir 30 Sp. z o. o.	3 046	3 046	3 046
CP Retail ("SPV 2") Sp. z o. o.	521	521	521
Sporty Department Store Sp. z o. o.	233	233	233
Razem	678 858	670 558	668 557

Odpisy aktualizujące wartość udziałów

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – ODPISY AKTUALIZUJĄCE	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Vera Investments-bis Sp. z o.o.	-	-	-
CP Management Sp. z o. o.	(12 387)	(14 999)	(14 999)
Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.	(22 504)	(18 828)	(18 828)
Diamante Investments Sp. z o. o.	(26 480)	(25 107)	(12 854)
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	(9 965)	(11 694)	(11 694)
Sander Investments Sp. z o. o.	(4 942)	(5 035)	(5 034)
Alferno Investments Sp. z o. o.	(11 767)	(5 003)	(5 003)
Aspire Investments Sp. z o. o.	(1 005)	-	-
Roryd Investments Sp. z o.o.	-	-	-
Razem	(89 050)	(80 667)	(68 412)

NOTA 2. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM**POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM**

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Dakota Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 6M + marża	2022	88 157	105 235	101 978
Hazel Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 6M + marża	2022	124 000	126 258	122 554
CP Retail B. V.	8% WIBOR 3M + marża	2020	11 618	11 441	11 223
CP Development S. à r. l.	6% – 8,25% WIBOR 6M + marża	2020	24 597	26 277	25 601
ArtN Sp. z o.o.	4,35% - 8%	2027	161 092	111 692	38 962
Diamante Investments Sp. z o. o.	8%	2022	8 212	10 097	9 766
Oberhausen Sp. z o.o.	8%	2020	6 795	6 854	7 066
Aspire Investments Sp. z o. o.	8%	2020	2 064	2 484	2 401
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	8%	2020-2033	14 365	16 391	14 898
CP Retail ("SPV2") Sp. z o. o.	8%	2020-2021	50 911	49 198	47 488
Alferno Investments Sp. z o. o.	8%	2022	6 826	9 308	8 275
Sporty Department Sp. z o. o.	8%	2020	156	132	107
Emir 30 Sp. z o.o.	8%	2022	40	-	-
Razem			498 835	475 368	390 318

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
CP Development S. à r. l.	6% – 8,25% WIBOR 6M + marża	2019	127 653	119 851	120 890
ArtN Sp. z o.o.	6,5% - 8%	2019	-	-	48 393
CP Management Sp. z o. o.	8%	2019	-	7 785	7 600
Hazel Investments Sp. z o. o.	6% - 8% WIBOR 6M + marża	2019	-	-	4 052
Razem			127 653	127 636	180 935

Żadna z udzielonych pożyczek nie jest przeterminowana ani nie nastąpiła istotna utrata jej wartości. W odniesieniu do odpisu z tytułu udzielonych pożyczek Zarząd po obliczeniu odpisu przy zastosowaniu metodologii oczekiwanych strat kredytowych ustalił, że wartość odpisu jest nieistotna i odstąpił od jego ujęcia w sprawozdaniu finansowym.

Oprocentowanie pożyczek wynosi od 4,35% do 8% lub WIBOR 3M/6M powiększony o marżę wahającą się w przedziale od 5,55% do 5,75%. Terminy spłat przypadają w latach 2019-2033. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

Spółka prezentuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach, wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową wspólnych przedsięwzięć składają się wartość udziałów w

tych jednostkach, jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem skutków wyceny bilansowej.

W poniższej tabeli zaprezentowano szczegóły wyceny zaangażowania we wspólne przedsięwzięcia oraz podstawowe informacje dotyczące zawartego porozumienia jak również podstawowe dane finansowe.

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

NOTA 4. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

WARTOŚĆ UDZIELONYCH POŻYCZEK JEDNOSTKOM WSPÓŁKONTROLOWANYM	Oprocentowanie	Termin wymagalności	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
SO SPV 50 Sp. z o. o.	WIBOR 3M + 5,05%	2022-06-30	12 915	12 554	7 022
Razem			12 915	12 554	7 022

Ze względu na długoterminowe zaangażowanie Spółki w inwestycję w jednostce współzależnej SO SPV 50 Sp. z o.o.,

Spółka prezentuje ww. pożyczkę w kategorii długoterminowych, bez względu na termin spłaty pożyczki.

NOTA 5. DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

DŁUGOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Aktywa z tytułu odroczonego podatku	-	-	13 499
Razem	-	-	13 499

NOTA 6. NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Należności handlowe	22	-	26
Należności publiczno-prawne	446	463	480
Pozostałe należności	-	-	56
Razem	468	463	561

Na 30 czerwca 2019 r. należności publiczno-prawne wynikały z rozliczeń z Urzędem Skarbowym, z tytułu podatku od towarów i usług.

Należności handlowe - struktura przeterminowania na dzień 30.06.2019						
	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	22	-	22	-	-	-
Należności handlowe	22	-	22	-	-	-

Należności handlowe - struktura przeterminowania na dzień 31.12.2018						
	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	-	-	-	-	-	-
Należności handlowe	-	-	-	-	-	-

Należności handlowe - struktura przeterminowania na dzień 30.06.2018

	Razem	Nie przeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Należności handlowe	26	15	1	-	5	5
Należności handlowe	26	15	1	-	5	5

NOTA 7. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Na 30 czerwca 2019 r. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 56 tys. PLN (na 31 grudnia 2018 r. – 8 tys. PLN, a na 30 czerwca 2018 r. – 58 tys. PLN) obejmowały koszty Spółki rozliczane w czasie, są to koszty dotyczące polisy ubezpieczeniowej.

NOTA 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Środki na rachunkach bankowych	21 658	5 635	48 088
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	4 000	23 500	2 000
Razem	25 658	29 135	50 088

Na 30 czerwca 2019 r. Spółka posiadała środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 1 276 tys. PLN (31 grudnia 2018 r. 1 290 tys. PLN, 30 czerwca 2018 r. 1 466 tys. PLN).

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania związane są z zabezpieczeniem obsługi długu oraz spłatą raty kapitałowej przypadającej zgodnie z harmonogramem na dzień 31 grudnia 2022 r.

NOTA 9. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień raportowy przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	100 000	1	100 000	wkład pieniężny	17/12/2010
Seria B, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	71 693 301	1	71 693 301	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	13/10/2011
Seria C, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	20 955 314	1	20 955 314	wkład pieniężny	14/02/2014
Seria D, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	2 751 036	1	2 751 036	wkład pieniężny	26/01/2017
Seria E, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	9 230 252	1	9 230 252	wkład niepieniężny	14/02/2014
Seria F, akcje zwykłe imienne, uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1	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	66,00%	70 943 843	66,00%
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 Juszczyk	1 006 708	0,94%	1 006 708	0,94%
Metlife OFE	13 138 825	12,22%	13 138 825	12,22%
Kinga Nowakowska	267 575	0,25%	267 575	0,25%
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 sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	100 000	1	100 000	wkład pieniężny	17/12/2010
Seria B, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	74 458 541	1	74 458 541	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	13/10/2011
Seria C, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	20 955 314	1	20 955 314	wkład pieniężny	14/02/2014
Seria D, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	3 589 891	1	3 589 891	wkład pieniężny	03/03/2015
Seria E, akcje zwykłe na okaziciela, nieuprzywilejowane	9 230 252	1	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 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.a.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 Juszczyk	926 479	0,86%	926 479	0,86%
Metlife OFE	13 138 825	12,13%	13 138 825	12,13%
Kinga Nowakowska	343 346	0,32%	343 346	0,32%
Pozostali	12 643 006	11,67%	12 643 006	11,67%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

NOTA 10. POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie	Terminy spłaty	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	8%	2020	802	907	878
Sander Investments Sp. z o. o.	8%	2020	788	763	740
CP Management Sp. z o. o.	8%	2022	14 704	3 682	3 797
Razem			16 294	5 353	5 415

KRÓTKOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie	Terminy spłaty	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
CP Management Sp. z o. o.	8%	2019	61 794	57 992	58 053
Razem			61 794	57 992	58 053

Żadna z pożyczek nie jest przeterminowana. Oprocentowanie pożyczek wynosi 8%. Terminy spłat przypadają w latach 2019-2022. Udzielone pożyczki nie zostały w żaden sposób zabezpieczone.

NOTA 11. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW

KREDYTY BANKOWE	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Kredyt bankowy - Getin Noble Bank S.A.	63 218	42 682	21 740
Razem	63 218	42 682	21 740

Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytu	63 123	42 513	-
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytu	95	169	21 740

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Zobowiązania poniżej roku	95	169	21 740
Płatne od 1 roku do 3 lat	-	21 503	-
Płatne od 3 do 5 lat	-	21 010	-
Płatne powyżej 5 lat	63 123	-	-
Razem	63 218	42 682	21 740

Umowa kredytu Getin Noble Bank S.A.

25 czerwca 2018 r. Capital Park S.A. podpisał 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. Podpisano aneks nr 2, zwiększając kwotę kredytu do 15 000 tys. EUR. Na dzień sprawozdawczy kwota kredytu pozostała do spłaty to 15 000 tys. EUR.

NOTA 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Spółka 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 kwiet-

nia 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 Catalist	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 + 4,3%	splacone
Obligacje serii H, I	-	14 957	14 879	15 000	PLN	3M WIBOR + 4,8%	splacone
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	64 793	15 125	EUR	Stałe 4,1%	grudzień 2020
Obligacje serii N	29 316	29 606	29 987	7 000	EUR	Stałe 4,3%	czerwiec 2021
Odsetki naliczone	768	1 013	1 004	-	-	-	2019
Razem	191 961	208 830	212 934				
Obligacje długoterminowe	92 497	196 435	187 762				
Obligacje krótkoterminowe	99 464	12 395	25 172				

* kwoty w zamortyzowanym koszcie

** seria J nienotowana na rynku Catalist

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 13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Wobec jednostek powiązanych	38	8	8
Wobec jednostek pozostałych	216	106	47
Razem	253	114	54

NOTA 14. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	15 251	12 089	28 804
Pozostałe rezerwy	1 982	1 441	1 376
Zobowiązania z tytułu poręczeń	81	32	32
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	98	159	-
Zobowiązania publicznoprawne	489	488	7
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	18	-	-
	17 919	14 209	30 219
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	15 251	12 089	28 804
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	2 668	2 121	1 415

Pozostałe rezerwy na 30 czerwca 2019 r. obejmują rezerwy na premie dla członków zarządu w kwocie 1 982 tys. PLN odpowiednio na 31 grudnia 2018r. rezerwy na premie członków

zarządu wynosiły 1 364 tys. PLN, a na 30 czerwca 2018 r. wynosiły 1 376 tys. PLN.

NOTA 15. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów	6 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	6 miesięcy 2018
Zysk przed opodatkowaniem	1 470	(376)	8 494
Podatek dochodowy	(3 162)	(19 140)	(22 356)
Korekta	-	17 588	-
Podatek dochodowy po korekcie	(3 162)	(1 552)	(22 356)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	(215,16%)	413%	(263,21%)

Aktywa z tytułu odroczonego podatku	30.06.2019	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2019
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	3 649	7 298	(7 298)		3 649
Niezapłacone odsetki	3 708	7 471	(7 096)		3 334
Ujemne różnice kursowe z wyceny	322	968	(1 249)		604
Odpis aktualizujący wartość udziałów	-	-	-		-
Pozostałe	395	1 244	(1 159)		310
Razem przed kompensatą	8 075	16 981	(16 803)	-	7 897
Kompensata aktywów z rezerwą	(8 075)				(7 897)
Razem po kompensacie	-	-	-	-	-

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	30.06.2019	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2019
Nieotrzymane odsetki	23 091	44 273	(40 808)		19 625
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	236	666	(664)		233
Pozostałe	0	152	(280)		128
Razem	23 326	45 092	(41 752)	-	19 986
Kompensata aktywów z rezerwą	(8 075)				(7 897)
Razem po kompensacie	15 251	-	-	-	12 089

Aktywa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2018	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2018
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	3 649	-	-	(2 826)	6 475
Niezapłacone odsetki	3 334	1 898	-	(1 605)	3 041
Ujemne różnice kursowe z wyceny	604	604	(277)	-	277
Odpis aktualizujący wartość udziałów	-	-	(17 588)	-	17 588
Pozostałe	310	-	-	(119)	429
Razem przed kompensatą	7 897	2 502	(17 865)	(4 550)	27 810
Kompensata aktywów z rezerwą	(7 897)	-	-	-	-
Razem po kompensacie	-	-	-	-	27 810

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2018	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2018
Nieotrzymane odsetki	19 625	2 223	-	(2 426)	19 828
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	233	233	-	(465)	465
Pozostałe	128	128	-	(466)	466
Razem	19 986	2 584	-	(3 357)	20 759
Kompensata aktywów z rezerwą	(7 897)	-	-	-	-
Razem po kompensacie	12 089	-	-	-	20 759

Z początkiem 2018 r. Spółka 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 odroczonego podatku	30.06.2018	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2018
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	6 368	-	-	(107)	6 475
Niezapłacone odsetki	5 569	2 528	-	-	3 041
Ujemne różnice kursowe z wyceny	1 295	1 295	(277)	-	277
Odpis aktualizujący wartość udziałów	-	-	(17 588)	-	17 588
Pozostałe	267	-	(162)	-	429
Razem	13 499	3 823	(18 027)	(107)	27 810

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	30.06.2018	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	01.01.2018
Nieotrzymane odsetki	24 801	4 973	-	-	19 828
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	3 925	3 925	(465)	-	465
Pozostałe	78	-	(388)	-	466
Razem	28 804	8 898	(853)	-	20 759

NOTA 16. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM

KOSZTY OPERACYJNE PREZENTOWANE W WERSJI PORÓWNAWCZEJ	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Amortyzacja	-	-	-
Zużycie materiałów i energii	49	50	15
Usługi obce	1 276	1 572	661
Podatki i opłaty	119	271	127
Świadczenia pracownicze	2 426	744	369
Wycena programu motywacyjnego	2 228	5 609	1 334
Pozostałe koszty	280	372	234
Razem	6 377	8 618	2 739

NOTA 17. PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK

PRZYCHODY Z ODSETEK	30.06.2019	30.12.2018	30.06.2018
Odsetki od udzielonych pożyczek	21 173	24 118	19 166
Odsetki od lokat i depozytów	73	118	75
Razem	21 246	24 236	19 240

NOTA 18. KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Odsetki od kredytów	663	1 547	412
Odsetki od obligacji	4 082	9 206	4 745
Odsetki od pożyczek	2 673	1 699	1 822
Pozostałe odsetki	6	1	1
Razem	7 425	12 454	6 979

NOTA 19. POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE

POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Nadwyżka innych dodatnich różnic kursowych	2 942	1 096	4 847
Przychody z tytułu poręczeń	259	881	410
Pozostałe przychody finansowe	-	4 000	-
Razem	3 200	5 977	5 257

NOTA 20. POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE

POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Koszty związane z emisją obligacji	707	1 455	777
Koszty związane z kredytem	51	77	24
Nadwyżka innych ujemnych różnic kursowych	1 770	3 648	9 180
Pozostałe	49	100	52
Razem	2 576	5 279	10 032

NOTA 21. ZYSK/STRATA PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

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

WYLICZENIE STRATY (ZYSKU) NA JEDNĄ AKCJĘ - ZAŁOŻENIA	6 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	6 miesięcy 2018
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	(1 693)	(19 516)	(13 862)
Zysk/strata na działalności zaniechanej	-	-	-
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	(1 693)	(19 516)	(13 862)
Efekt rozwodnienia	-	-	-
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	(1 693)	(19 516)	(13 862)

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 szt.	107 495	106 411	106 559
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	712	689	846
Warranty pozostałe do realizacji	839	839	1 036
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	108 207	107 356	107 405
Strata (zysk) netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy	(0,02)	(0,18)	(0,13)
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,02)	(0,18)	(0,13)

Cała poniesiona strata dotyczy działalności kontynuowanej.

NOTA 22. POLITYKA DYWIDENDY

W związku ze zmianą charakteru portfela nieruchomości z fazy budowlanej na portfel nieruchomości ustabilizowanych, generujących przychód Spółka zakłada możliwość wypłaty dywidendy pod warunkiem spełnienia wymogów przewidzianych w KSH.

Dodatkowym elementem wpływającym na możliwość wypłaty dywidendy jest potencjalna sprzedaż spółek nieruchomościowych.

NOTA 23. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

stan kapitałów stosując wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych i zadłużenia netto.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Oprocentowane dłużne papiery wartościowe, kredyty i pożyczki	333 267	315 869	298 142
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(25 658)	(29 135)	(50 088)
Zadłużenie netto	307 609	286 734	248 054
Kapitał razem	941 578	940 269	942 234
Kapitał i zadłużenie netto	1 249 188	1 227 003	1 190 288
Wskaźnik zadłużenia netto	24,6%	23,4%	20,8%

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 24. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

gotówka oraz depozyty krótkoterminowe. Zgodnie z przyjętą polityką, Spółka nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi. Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Capital Park S.A., 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	626 956	603 467	571 815	Aktywa finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Należności handlowe	22	-	26	
Pozostałe należności	446	463	535	
Udzielone pożyczki w zamortyzowanym koszcie	626 488	603 004	571 253	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25 658	29 135	50 088	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:	333 267	314 857	298 142	Zobowiązania finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Oprocentowane kredyty, pożyczki oraz obligacje wg zmiennej stopy procentowej	63 218	57 846	189 747	
Oprocentowane kredyty, pożyczki oraz obligacje wg stałej stopy procentowej	270 049	257 011	108 395	
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 920	2 235	1 470	Zobowiązania finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe	252	114	55	
Pozostałe zobowiązania	2 668	2 121	1 415	

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe jest równe wartości godziwej. Zarówno w przypadku aktywów jak i zobowiązań finansowych wartość bilansowa równa jest war-

tości godziwej. Wynika to z faktu, iż Spółka 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 Spółki 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	24 446	30 213	24 498
Należności handlowe	-	-	-
Pozostałe należności	3 273	6 095	5 332
Udzielone pożyczki	21 173	24 118	19 166

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Odsetki/Różnice kursowe/Wycena SCN		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	7 425	12 454	6 979
Oprocentowane kredyty, pożyczki oraz obligacje wg zmiennej stopy procentowej	663	1 547	412
Oprocentowane kredyty, pożyczki oraz obligacje wg stałej stopy procentowej	6 762	10 906	6 567
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 576	5 279	10 032
Zobowiązania handlowe	6	1	1
Pozostałe zobowiązania	2 570	5 278	10 032

NOTA 25. INFORMACJE O TRANSAKCIACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Jednostki zależne	Należności od podmiotów powiązanych			Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
CP MANAGEMENT	-	-	15	37	7	8
ARTN	-	-	1	1	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS	-	-	7	-	-	-
ALFERNO INVESTMENTS	-	673	410	-	-	-
MARLENE INVESTMENTS	-	-	-	-	1	-
CP RETAIL ("SPV2")	-	-	-	-	-	32
ALFERNO INVESTMENTS	932	-	-	-	-	32

Jednostki zależne	Należności z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych			Zobowiązania z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych		
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2018
CP DEVELOPMENT SARL	152 250	146 128	146 491	-	-	-
CP MANAGEMENT	-	7 785	7 600	76 498	61 674	61 849
ALFERNO INVESTMENTS	6 826	9 308	8 275	-	-	-
CP GDAŃSK	14 365	16 391	14 898	-	-	-
SANDER INVESTMENTS	-	-	-	788	763	740
ARTN	161 092	111 692	87 355	-	-	-
ASPIRE INVESTMENTS	2 064	2 484	2 401	-	-	-
CP KRAKÓW	-	-	-	802	907	879
CP RETAIL B.V.	11 618	11 441	11 223	-	-	-
CP RETAIL ("SPV2")	50 911	49 198	47 488	-	-	-
DAKOTA INVESTMENTS	88 157	105 235	101 978	-	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS	8 212	10 097	9 766	-	-	-
HAZEL INVESTMENTS	124 000	126 258	126 606	-	-	-
EMIR 30	40	-	-	-	-	-
OBERHAUSEN	6 795	6 854	7 066	-	-	-
SPORTY DEP. STORE	156	132	102	-	-	-
SPV 50	12 915	12 554	-	-	-	-
WILANÓW INVESTMENTS	33 864	32 590	30 688	-	-	-

Jednostki zależne	Przychody operacyjne od podmiotów powiązanych			Koszty operacyjne od podmiotów powiązanych		
	6 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	6 miesięcy 2018	6 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	6 miesięcy 2018
CP MANAGEMENT	86	128	75	56	181	65
ALFERNO INVESTMENTS	-	-	-	-	28	13
ARTN	-	6	3	3	7	3
CP RACŁAWICKA	-	6	3	-	7	3
EMIR 30	-	6	3	1	7	3
MARLENE INVESTMENTS	-	6	3	1	7	3

Jednostki zależne	Przychody z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych			Koszty z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych		
	6 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	6 miesięcy 2018	6 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018	6 miesięcy 2018
CP MANAGEMENT	227	459	274	2 603	1 149	1 324
ALFERNO INVESTMENTS	537	1 256	690	-	-	-
ASPIRE INVESTMENTS	80	166	86	-	-	3
SPORTY DEPARTMENT STORE	5	6	-	-	-	-
OBERHAUSEN	23	100	214	-	-	-
CP DEVELOPMENT	6 131	3 658	-	-	-	-
CP GDAŃSK	621	1 651	122	-	-	-
CP KRAKÓW	-	-	2	45	66	37
SO SPV 50	360	-	-	-	-	-
DAKOTA INVESTMENTS	2 882	6 296	3 088	-	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS	264	654	323	-	2	2
DT SPV-12	-	2	2	-	-	-
ELENA INVESTMENTS	-	-	-	-	14	14
HAZEL INVESTMENTS	4 783	13 889	6 447	-	-	-
ARTN	2 249	(7 946)	1 651	-	18	32
CP RETAIL ("SPV2")	1 663	3 093	1 403	49	81	18
WILANÓW INVESTMENTS	1 306	113	28	-	-	-
VERA INVESTMENTS BIS	-	-	-	-	410	410
SANDER INVESTMENTS	-	-	-	25	45	22
SILVERADO INVESTMENTS	-	-	-	-	14	14
CP RETAIL B.V.	300	716	351	-	-	-

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy Capital Park S.A. a jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi mają charakter standardowych usług wynikających z działalności spółki.

NOTA 26. PROGRAM MOTYWACYJNY

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,
- warrantów subskrypcyjnych nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne.

Szczegółowe informacje na temat akcji Spółki posiadanych przez Członków Zarządu w znajdują się w nocy 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.

- 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,
- warrantów subskrypcyjnych serii A-G zostały objęte wyłącznie przez Pierwotne Osoby Uprawnione, warrantów serii H-J zostały objęte przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione, natomiast warrantów subskrypcyjnych kolejnych serii K-M mogą być obejmowane przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione,
- do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osobom Uprawnionym zostały przydzielone warrantów 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 warrantów serii L-M nie zostaną wypłacone.

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 27. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE

Na dzień raportowy Spółka posiada następujące zobowiązania warunkowe:

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

Zgodnie z umową kredytową podpisaną w dn. 13 września 2017 r. pomiędzy Alferno Investments Sp. z o.o. i Alior Bank SA, 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 dn. 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 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 kapitał-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 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 28. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

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

Na 30 czerwca 2019 r. szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela:

Zastawca	Dłużnik	Liczba udziałów objętych zastawem	Wartość nominalna udziału	Wysokość kapitału zakładowego objętego przez wspólników	Wysokość kapitału zakładowego obciążonego zastawem
Capital Park S.A.	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	7 000	500 PLN	3 500 000 PLN	3 500 000 PLN
	Diamante Investments Sp. z o. o.	825	500 PLN	6 500 000 PLN	6 500 000 PLN
	Alferno Investments Sp. z o. o.	800	500 PLN	400 000 PLN	400 000 PLN
	Hazel Investments Sp. z o. o.	4 617	500 PLN	2 308 500 PLN	2 308 500 PLN

NOTA 29. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWY

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).

Warszawa, 6 września 2019 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Dorota Sikora

Koordynator Działu Księgowości

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Marcin Juszczuk

Członek Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

