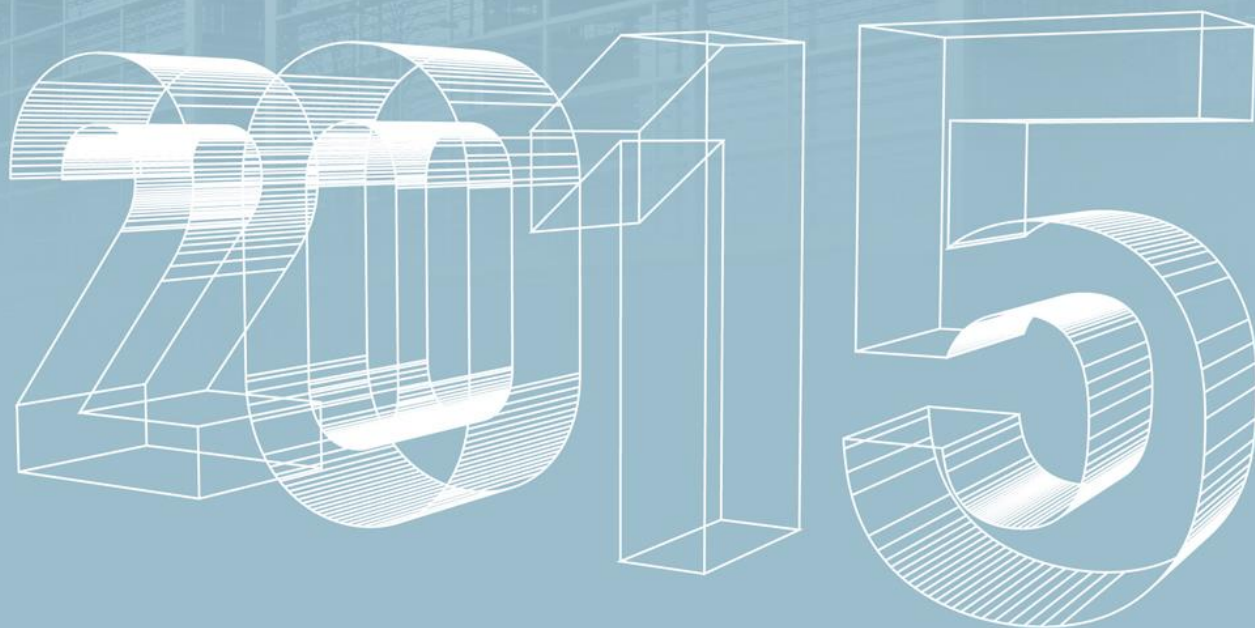




ROCZNY SKONSOLIDOWANY
RAPORT FINANSOWY
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK
ZA 2015 ROK

GRUPA CAPITAL PARK —

LIST ZARZĄDU

W imieniu Zarządu Spółki Capital Park S.A. mamy przyjemność przekazać na Państwa ręce Roczny Skonsolidowany Raport Finansowy Grupy Capital Park za 2015 rok.

Z satysfakcją informujemy, że w 2015 roku zrealizowaliśmy kolejne etapy na drodze realizacji strategii rozwoju Spółki

W tym miejscu chcielibyśmy wymienić te działania, z których my, jako Zarząd, jesteśmy najbardziej dumni. Zgodnie z harmonogramem oddaliśmy do użytku obiekt biurowo-usługowy klasy A – Royal Wilanów, usytuowany w prestiżowym sąsiedztwie Pałacu Wilanowskiego oraz ratusza dzielnicy. Royal Wilanów to przyjazna przestrzeń nie tylko dla najemców, ale także okolicznych mieszkańców. Obecnie poziom komercjalizacji budynku wynosi 73%.

Kolejnym sukcesem była realizacja drugiego etapu kompleksu biurowo-usługowego Eurocentrum Office Complex – budynku Delta. Przebiegła ona zgodnie z planem oraz w ramach ustalonego budżetu. Z przyjemnością informujemy, że w momencie sporządzania niniejszego Raportu, posiadamy już pozwolenie na użytkowanie obiektu, a na powierzchnię wprowadza się pierwszy najemca – Polskie Sieci Elektroenergetyczne.

Kolejny flagowy projekt Grupy to rewitalizacja terenu dawnej Fabryki Norblina. Projekt cieszy się rosnącym zainteresowaniem potencjalnych najemców. Obecnie trwa zaawansowany proces komercjalizacji części handlowo-usługowej, w myśl stworzonej przez nas koncepcji „Make Stories not Stores”, w ramach której tworzymy kolekcję marek, nawiązując tym samym do tradycji miejsca i kolekcji platerów produkowanych tu w przeszłości. Jesteśmy na ostatnim etapie prac przygotowujących projekt do budowy.

Rok 2015 na warszawskim rynku biurowym zakończył się rekordowym wolumenem podpisanych transakcji najmu, najwyższą w historii rynku absorpcją netto oraz spadkiem współczynnika pustostanów.

Systematyczny wzrost wskaźników najmu w naszych inwestycjach wynika z wysokiej jakości projektów Capital Park, połączonej z główną przewagą konkurencyjną firmy – unikalną usługą asset management. Jako jeden z niewielu deweloperów na rynku zarządzamy obiektami po ich realizacji, dzięki czemu tworzymy długoterminową wartość i relacje. Naszą strategię wyróżnia zindywidualizowane podejście do każdego obiektu, unikalny

program działań marketingowych i relacji z najemcami oraz wdrożenie koncepcji „Biuro Plus”. W samym 2015 roku wynajęliśmy 21 000 mkw. powierzchni, co odzwierciedla atrakcyjność portfela nieruchomości Grupy oraz doświadczenie i profesjonalizm firmy. Przekłada się to na optymalizację wartości i efektywność posiadanego portfela nieruchomości, a jednocześnie osiągnięcie zakładanych celów finansowych.

O skuteczności zarządzania operacyjnego świadczy fakt, iż rok 2015 był kolejnym rokiem, w którym udało nam się utrzymać koszty stałe na bardzo niskim poziomie. Wskaźnik tych kosztów (SG&A) do wartości aktywów wynosił mniej niż 1 proc., co stawia naszą spółkę na jednym z czołowych miejsc wśród deweloperów komercyjnych notowanych na GPW. Cieszy nas rosnące zaufanie Inwestorów, jakim jesteśmy obdarzani.

Sukcesem zakończył się również kolejny rok zarządzania przez Grupę funduszem Real Estate Income Assets FIZ AN. W 2015 roku, zgodnie z planem wypłaciliśmy uczestnikom funduszu roczną dywidendę. W 2016 roku chcemy kontynuować tworzenie produktów inwestycyjnych o charakterze dywidendowym, opartych na nieruchomościach handlowo-usługowych i biurowych, generujących stabilne przepływy pieniężne.

Naszą strategią pozostaje budowa wartości firmy. Wdrażamy ją poprzez konsekwentne realizowanie projektów z naszego portfela oraz identyfikację nowych inwestycji. Koncentrujemy się na nieruchomościach, w których widzimy potencjał wzrostu wartości poprzez ich przebudowę oraz aktywne zarządzanie. W 2015 roku dokonaliśmy zakupu i rozpoczęliśmy proces remodelingu: ETC Gdańsk oraz ETC Swarzędz. Oba projekty są to średniej wielkości centra handlowe pierwszej generacji o ugruntowanej pozycji rynkowej i solidnej bazie najemców. Projekty takie po przebudowie i rekomercjalizacji istotnie zwiększają swoją wartość i mogą w przyszłości być przedmiotem bezpośredniej transakcji rynkowej lub wzbogacać portfolio funduszy nieruchomościowych zarządzanych Capital Park.

W imieniu Zarządu Grupy Capital Park S.A. i całego naszego zespołu dziękujemy za powierzone zaufanie. Mamy nadzieję na dalsze wspólne sukcesy w kolejnym roku.

Jan Motz

Michał Kościłacz

Marcin Juszczyk

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

	31.12.2015		31.12.2014*		31.12.2013*	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	2 152 521	505 109	1 858 758	436 093	1 616 195	389 708
Nieruchomości inwestycyjne	1 934 579	453 967	1 595 986	374 442	1 321 653	318 686
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	113 607	26 659	169 586	39 787	68 014	16 400
Kapitał własny	1 032 204	242 216	979 791	229 874	1 038 400	250 386
Zobowiązania długoterminowe	1 019 360	239 202	710 196	166 623	533 423	128 622
Zobowiązania krótkoterminowe	100 956	23 690	168 771	39 596	44 372	10 669

	12 miesięcy 2015		12 miesięcy 2014		12 miesięcy 2013	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Przychody operacyjne	72 114	17 232	52 262	12 508	35 489	8 428
Aktualizacja wartości Nieruchomości	58 754	14 040	(60 976)	(14 593)	25 323	6 014
Zysk brutto	56 206	13 431	(69 154)	(16 550)	28 725	6 821
Zysk netto	56 220	13 434	(63 616)	(15 225)	27 448	6 518
Przepływy z działalności operacyjnej	31 268	7 472	22 632	5 402	10 483	2 489
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(292 167)	(69 817)	(279 595)	(66 740)	(53 471)	(12 698)
Przepływy z działalności finansowej	204 920	48 968	358 535	85 584	46 652	11 079

* Tabela przedstawia przekształcone dane porównywalne. Szczegóły przekształcenia zostały przedstawione w Nocie 3 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA ROK 2015

SPIS TREŚCI

1.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
2.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
3.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM	8
4.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
5.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	10
6.	INFORMACJE OGÓLNE	12
7.	INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	19
Nota 1.	SEGMENTY OPERACYJNE	39
Nota 2.	NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	44
Nota 3.	DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	47
Nota 4.	POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	49
Nota 5.	ZAPASY	49
Nota 6.	POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	49
Nota 7.	NALEŻNOŚCI HANDLOWE	50
Nota 8.	POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	51
Nota 9.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	51
Nota 10.	KAPITAŁY WŁASNE	52
Nota 11.	KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	54
Nota 12.	ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	58
Nota 13.	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	59
Nota 14.	ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	60
Nota 15.	PRZYCHODY Z WYNAJMU	60
Nota 16.	KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM	61
Nota 17.	ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	61
Nota 18.	PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	62
Nota 19.	PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	62
Nota 20.	UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE	64
Nota 21.	ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY	64
Nota 22.	INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE	64
Nota 23.	AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	65
Nota 24.	ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	65
Nota 25.	INSTRUMENTY FINANSOWE	66
Nota 26.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	67
Nota 27.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	71
Nota 28.	ZATRUDNIENIE	71
Nota 29.	WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	71
Nota 30.	TRANSAKCJE Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	73
Nota 31.	INFORMACJE O TRANSAKCIACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	73
Nota 32.	ZDARZENIA PO DACIE BILANSU	74

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2015	31.12.2014*	31.12.2013*
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	2	1 934 579	1 595 986	1 321 653
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	14 111	20 265	11 087
Pozostałe aktywa finansowe	3	30 709	19 922	27 399
Pozostałe aktywa trwałe	4	2 403	656	788
		1 981 802	1 636 829	1 360 927
Aktywa obrotowe				
Zapasy	5	12 937	24 452	33 733
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	6	17 529	16 149	145 660
Należności handlowe	7	9 523	5 933	2 243
Pozostałe aktywa finansowe	8	17 123	5 809	5 618
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	113 607	169 586	68 014
		170 719	221 929	255 268
AKTYWA RAZEM		2 152 521	1 858 758	1 616 195
PASYWA				
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	10	105 348	104 744	74 559
Kapitał zapasowy		858 320	858 320	669 809
Pozostałe kapitały rezerwowe	10	15 149	12 568	9 526
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego		0	0	217 185
Różnice kursowe z przeliczenia		(2 134)	397	(1 940)
Niepodzielony wynik finansowy		(61 014)	454	(25 097)
Wynik finansowy bieżącego okresu		43 952	(61 468)	25 551
Udziały niekontrolujące	10	72 583	64 776	68 807
		1 032 204	979 791	1 038 400
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	11	862 764	586 878	420 543
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	142 828	106 344	98 126
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	7 384	3 665	3 287
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	6 384	13 309	11 467
		1 019 360	710 196	533 423
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	11	50 674	44 739	17 082
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	9 286	67 398	3 670
Zobowiązania handlowe	14	14 033	14 569	12 254
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	26 964	42 065	11 366
		100 957	168 771	44 372
PASYWA RAZEM		2 152 521	1 858 758	1 616 195

* Tabela przedstawia przekształcone dane porównywalne. Szczegóły przekształcenia zostały przedstawione w Nocie 3 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

	Nota	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014	12 miesięcy 2013*
Przychody z wynajmu podstawowego	15	72 373	50 702*	35 628*
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	16	(16 736)	(9 181)	(6 350)
Zysk operacyjny netto		55 637	41 521	29 278
Przychody z tytułu usług zarządzania		907	931	533
Strata ze sprzedaży nieruchomości		(2 043)	(981)	0
Pozostałe przychody		877	1 610	1 219
Koszty funkcjonowania spółek celowych	16	(6 187)	(5 864)	(7 061)
Koszty ogólnego zarządu	16	(8 312)	(6 519)	(6 345)
Koszty remontów i napraw nieruchomości	16	(682)	(976)	(1 382)
Koszty sprzedaży	16	0	0	(307)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	16	(3 656)	(3 906)	1 731
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	17	58 754	(60 976)	25 323
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		9 086	(4 782)	(4 747)
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		104 381	(39 942)	38 242
Przychody z tytułu odsetek	18	2 648	4 450	2 475
Koszty odsetek	18	(37 379)	(18 906)	(15 568)
Straty z wyceny zobowiązań finansowych	18	(13 444)	(14 755)	3 576
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		56 206	(69 153)	28 725
Podatek dochodowy	19	14	5 538	(1 277)
Zysk/Strata netto		56 220	(63 615)	27 448
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		(2 531)	2 337	(1 851)
Suma dochodów całkowitych		53 689	(61 278)	25 597
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		43 952	(61 468)	25 551
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców nie sprawujących kontroli		12 268	(2 147)	1 897
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)				
Podstawowy za okres obrotowy		0,42	(0,59)	0,34
Rozwodniony za okres obrotowy		0,41	(0,59)	0,33

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej

* Tabela przedstawia przekształcone dane porównywalne. Więcej informacji na temat przekształcenia znajduje się w Nocie 15 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały rezerwowe	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały niekontrolujące	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2015	104 744	858 320	0	12 568	397	454	(61 468)	64 776	979 791
Emisja akcji/objęcie udziałów	604	0	0	0	0	0	0	0	604
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	2 581	0	0	0	0	2 581
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	(61 468)	61 468	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	(4 461)	(4 461)
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	(2 531)	0	43 952	12 268	53 689
Kapitał własny na dzień 31.12.2015	105 348	858 320	0	15 149	(2 134)	(61 014)	43 952	72 583	1 032 204
Kapitał własny na dzień 01.01.2014	74 559	669 809	217 185	9 526	(1 940)	(25 097)	25 551	68 807	1 038 400
Emisja akcji/objęcie udziałów	30 185	188 511	(217 185)	0	0	0	0	0	1 511
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	3 042	0	0	0	0	3 042
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	25 551	(25 551)	0	0
Wypłata dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	(4 113)	(4 113)
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	2 337	0	(61 468)	82	(59 049)
Kapitał własny na dzień 31.12.2014	104 744	858 320	0	12 568	397	454	(61 468)	64 776	979 791
Kapitał własny na dzień 01.01.2013	74 559	669 809	0	14 840	(1 991)	89 798	(114 895)	2 465	734 585
Emisja akcji/objęcie udziałów	0	0	217 185	0	0	0	0	0	217 185
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	(1 731)	0	0	0	0	(1 731)
Zmiany w strukturze Grupy	0	0	0	(3 583)	0	0	0	0	(3 583)
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	(114 895)	114 895	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	51	0	25 551	66 342	91 944
Kapitał własny na dzień 31.12.2013	74 559	669 809	217 185	9 526	(1 940)	(25 097)	25 551	68 807	1 038 400

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014	12 miesięcy 2013
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	56 206	(64 371)	33 472
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	(1 696)	11 655	(5 255)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	35 951	(14 759)	(13 686)
Strata (zysk) z działalności inwestycyjnej	(71 773)	62 266	(40 182)
Zmiana stanu należności handlowych	(5 484)	(4 022)	35 857
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	19 163	7 989	12 284
Wycena programu akcji pracowników	3 531	3 906	(1 731)
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(3 175)	7 140	(5 998)
Zmiana stanu rezerw	(8 216)	1 181	7 221
Odpisy aktualizacyjne	6 815	11 522	2 531
Amortyzacja	345	404	365
Inne korekty	(3)	(10)	(11 122)
Korekty razem	(24 541)	87 272	(19 716)
Gotówka z działalności operacyjnej	31 665	22 901	13 756
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(398)	(269)	(3 273)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	31 268	22 632	10 483
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Odsetki od depozytów	921	2 932	1 076
Zbycie inwestycji w nieruchomości i zapasów	5 917	3 404	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	173	0
Wpływy z tytułu sprzedaży certyfikatów	0	0	60 861
Nabycie inwestycji w nieruchomości	(289 789)	(282 849)	(111 359)
Wydatki na nabycie udziałów	(2 431)	(65)	0
Udzielone pożyczki	(5 424)	(2 758)	(3 957)
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	(1 361)	(432)	(92)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(292 167)	(279 595)	(53 471)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Wpływy z emisji akcji	0	131 795	(1 098)
Wpływy z emisji obligacji	46 115	108 886	0
Wpływy z tytułu kredytów	283 381	198 236	119 015
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(4 461)	(4 113)	0
Odsetki	(40 980)	(20 955)	(14 879)
Wykup obligacji	(65 000)	(35 000)	0
Spląty kredytów i pożyczek, płatności zobowiązań leasingowych	(14 134)	(20 314)	(56 386)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	204 920	358 535	46 652
D. Przepływy pieniężne netto razem	(55 979)	101 572	3 664
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	(55 979)	101 572	3 664
F. Środki pieniężne na początek okresu	169 586	68 014	64 350
G. Środki pieniężne na koniec okresu	113 607	169 586	68 014

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej

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

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

Warszawa, dnia 18 marca 2016 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Michał Kościacz
Członek Zarządu

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finanso- wego Grupy Kapitałowej

Niniejszym Zarząd CAPITAL PARK S.A. oświadcza, iż podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, oraz biegły rewident przeprowadzający badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finanso-

wego Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK, spełnili warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii oraz raportu z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami zawodowymi.

Warszawa, dnia 18 marca 2016 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Michał Kościacz
Członek Zarządu

6. INFORMACJE OGÓLNE

6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Nazwa:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	02-797 Warszawa, ul. Klimczaka1
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	• działalność holdingowa • realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków • kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek • wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	373001
Numer statystyczny REGON:	142742125

6.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

6.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku i składa się z:

- Sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na dzień 31 grudnia 2015 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 152 521 tys. PLN,
- Sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2015 roku, wykazującego zysk w wysokości 56 220 tys. PLN,
- Sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku, wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 52 413 tys. PLN,
- Sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2015 roku, wykazującego zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę 55 979 tys. PLN,

- Dodatkowych informacji i objaśnień.

Dane porównawcze skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku oraz za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- według stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku oraz od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku dla sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

i są sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF).

6.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2015- 31.12.2015	01.01.2014- 31.12.2014	01.01.2013- 31.12.2013
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2615	4,2623	4,1472
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,1848	4,1893	4,2110

6.5. BIEGLI REWIDENCI

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

6.6. PRAWNICY

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

6.7. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank Polska Kasa Opieki S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Alior Bank S.A., Bank BGŻ BNP Paribas Polska S.A., Pekao Bank Hipoteczny S.A., Getin Noble Bank S.A., mLeasing Sp. z o. o., mBank S.A.,

Raiffeisen-Leasing Polska S.A., Raiffeisen Bank Polska S.A., Bank Zachodni WBK S.A., BOŚ Bank S.A., The Royal Bank of Scotland PLC, Hypo Noe Gruppe Bank AG.

6.8. AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

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

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego akcjonariuszami jednostki dominującej byli:

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

6.9. STRUKTURA GRUPY

a) Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie Spółek, powiązanych bezpośrednio i pośrednio, z jednostką dominującą Capital Park S.A. podlegających konsolidacji na dzień 31 grudnia 2015 r.:

Lp.	Nazwa Spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
1	Alferno Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
2	ArtN Sp. z o. o. ¹	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
3	Aspire Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
4	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
5	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska i obsługa nieruchomości	100%
6	Capital Park Raławicka Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
7	Capital Park Opole Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
8	CP Development S. à r. l.	Luksemburg	Działalność holdingowa	100%
9	Real Assets Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S. A.	Warszawa	Działalność holdingowa	100%
10	CP Management Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości; zarządzanie projektami Grupy	100%
11	CP Property Sp. z o. o. ¹⁰	Warszawa	Działalność holdingowa	15%
12	CP Property Sp. z o. o. „SPV1” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
13	CP Property Sp. z o. o. „SPV2” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
14	CP Property Sp. z o. o. „SPV3” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
15	CP Property Sp. z o. o. „SPV4” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
16	CP Property Sp. z o. o. „SPV5” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
17	CP Property Sp. z o. o. „SPV6” SK ³	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
18	CP Property S. à r.l. ¹⁰	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
19	CP Property S.C. SP ¹⁰	Luxemburg	Działalność holdingowa	15%
20	CP Retail B. V.	Holandia	Działalność holdingowa	100%
21	CP Retail (“SPV1”) Sp. z o. o. ¹²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
22	CP Retail (“SPV2”) Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
23	Dakota Investments Sp. z o. o. ¹²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
24	Diamante Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
25	DT-SPV 12 Sp. z o. o. ⁴	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
26	Elena Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
27	Emir 30 Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%

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

Objaśnienia:

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

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

³ Spółki zależne od Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych oraz CP Property Sp. Z o. o. (komplementariusz, posiada po 1% akcji spółek i 0,1% udziału w zyskach). Spółka posiada pośrednio 15% udziałów w kapitałach tych spółek, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania.

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

⁵ Podmiot zależny od ArtN Sp. z o. o.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z MSSF 27 obowiązującym dla sprawozdań zaczynających się od 1 stycznia 2013 roku oraz

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

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

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

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

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

- b) Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 r.:

Umowa JV

W dniu 1 kwietnia 2015 r. spółka CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, podmiot zależny od Capital Park S.A. nabyła 53% udziałów w kapitale zakładowym spółki Oberhausen Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 5 tys. PLN. Drugim udziałowcem, posiadającym 47% udziałów Spółki, jest Galaxy Real Estate Sp. z o.o. podmiot z grupy Akron. Celem porozumienia jest nabycie, przebudowa i zarządzanie centrum handlowym w Gdańsku. W dniu 13 lipca 2015 r. miało miejsce podwyższenie kapitału zakładowego w spółce Oberhausen Sp. z o.o. z kwoty 10 tys. PLN do kwoty 15 tys. PLN, poprzez ustanowienie 100 nowych udziałów, które zostały objęte przed dotychczasowych wspólników w proporcji do ich udziałów we wspólnym przedsięwzięciu. Tym samym CP Retail B.V. spółka zależna od Capital Park S.A. objęła 53 udziałów za kwotę 2 372 tys. PLN, które pokryte zostały gotówką. Nadwyżka wpłaconego kapitału nad ich wartością nominalną, tj. 2 369

tys. PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy spółki.

Powstanie nowej spółki

W dniu 20 marca 2015 r. zawiązano spółkę pod firmą Sporty Department Store Sp. z o.o. w organizacji, której jedynym wspólnikiem jest ArtN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Przeznaczeniem spółki jest działalność handlowa w zakresie produktów sportowych. W dniu 16 kwietnia 2015 r. Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Gospodarczym.

Obniżenie kapitału zakładowego CP Development S. a r.l.

W dniu 21 grudnia 2015 roku Capital Park S.A. jako jedyny udziałowiec spółki CP Development S. a r.l. z siedzibą w Luksemburgu podjął uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego spółki o kwotę 9 mln EUR. Spółka dokonała zwrotu kapitału przenosząc wierzytelności z tytułu objętych obligacji, których emitentem jest ArtN Sp. z o.o.

6.10. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE)

na dzień 31 grudnia 2015 roku. Zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, MSSF składają się z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR) i Interpretacji wydanych przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

Zarząd jednostki dominującej oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz że podmiot ten i biegli rewidenci, dokonujący tego badania, spełniali warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii z badania wraz z raportem, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą Capital Park S.A. uchwałą z dnia 19 czerwca 2015 r. 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.

6.11. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji i podpisane przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 18 marca 2016 roku.

Warszawa, dnia 18 marca 2016 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Małgorzata Koc

Główna Księgowa

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Michał Kościacz

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE) na dzień 31 grudnia 2015 roku. Zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, MSSF składają się

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

7.2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według

wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w rachunku zysków i strat oraz zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji, kredytów i leasingów wycenianych według zamortyzowanego kosztu.

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

7.3. ZASADY KONSOLIDACJI

Jednostki zależne

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

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

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

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

Jednostki współkontrolowane

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

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

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

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

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

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

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

Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

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

Metody konsolidacji

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

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

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

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

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

7.4 OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty, budynki albo części tych gruntów lub budynków, których właścicielem, współwłaścicielem, użytkownikiem wieczystym bądź leasingobiorcą jest Spółka z Grupy i które służą osiągnięciu korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania jak i projekty do realizacji w najbliższych latach ze względu na to, że Zarząd na żadnym etapie inwestycyjnym nie wyklucza możliwości sprzedaży takiej nieruchomości.

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

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

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

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

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

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

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

Dla nieruchomości, co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień. W pozostałych przypadkach Zarząd jednostki przyjmuje konserwatywne podejście

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

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

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

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

Zarówno operaty szacunkowe niezależnych rzeczoznawców jak i wyceny menedżerskie są aktualizowane nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku gdy, na koniec określonego śródrocznego okresu sprawozdawczego wyceny wymienione powyżej nie są aktualizowane, wartość nieruchomości inwestycyjnych wycenianych metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych wzrasta o wartość nakładów inwestycyjnych poniesionych od dnia ostatniej wyceny jak również zmienia się w związku ze zmianą kursu euro, która jest walutą wyceny dla większości nieruchomości inwestycyjnych.

Skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej odnoszone są na wynik finansowy roku, w którym dokonano wyceny. Grupa prezentuje te

skutki w części operacyjnej Rachunku zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

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

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

Zapasy

Jako zapasy Grupa prezentuje projekty deweloperskie mieszkaniowe.

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

Koszty wytworzenia obejmują: prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub prawo własności gruntów, koszty budowy dotyczące prac wykonanych przez podwykonawców w związku z budowami, skapitalizowane koszty zawierające koszty planowania i projektu oraz pozostałe koszty dotyczące budowy. Koszty finansowania obejmują głównie odsetki, prowizje oraz różnice kursowe dotyczące obsługi kredytów oraz pożyczek zaciągniętych w celu finansowania projektu deweloperskiego. Kapitalizacji podlegają tylko te koszty finansowania, które odnoszą się do faz inwestycji podlegających aktywnym pracom deweloperskim lub budowlanymi w okresie objętym tymi pracami.

W momencie zawieszenia lub zaprzestania prac deweloperskich lub budowlanych koszty finansowania dotyczące okresu zawieszenia ujmowane są w bieżącym wyniku finansowym.

Koszty wytworzenia nie obejmują w szczególności: kosztów straconych materiałów i wartości straconych prac, kosztów utrzymania i przetrzymywania poniesionych w okresie po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, kosztów administracyjnych i zarządu, które nie dotyczą przystosowania zapasów oraz kosztów sprzedaży.

Ceną sprzedaży netto możliwą do uzyskania jest szacowana cena sprzedaży dokonywana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i szacowane koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

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

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

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

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

Udziały w spółkach spółkontrolowanych

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

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

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

- istotną różnicę pomiędzy wartością tej inwestycji ujawnioną w księgach Spółki jako jednostki dominującej a wartością aktywów netto danej jednostki spółkontrolowanej, 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 spółkontrolowanych, Spółka ustala przyszłą wartość strumienia pieniężnego, który będzie wygenerowany przez daną jednostkę spółkontrolowaną (zdolność

dywidendowa). Wartość przyszłych strumieni pieniężnych obejmuje również wpływy ze sprzedaży udziałów danej jednostki spółkontrolowanej, 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 spółkontrolowaną 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 jednostkę spółkontrolowaną, 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 spółkontrolowanej, okaże się ze przesłanki do ustalenia odpisu aktualizującego ustały, odpisy takie podlegają odwróceniu. zyski wynikające z takiego odwrócenia ujmowane są jako pozostałe przychody finansowe.

Wartości niematerialne i prawne

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

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

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

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

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

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

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

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

W Spółce stosowane są następujące okresy użytkowania składników wartości niematerialnych:

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

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

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

- amortyzacja naliczana jest metodą liniową w okresach miesięcznych;
- odpisy dokonywane są począwszy od miesiąca, w którym składnik rzeczowych aktywów trwałych jest gotowy do użytkowania, do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów umorzeniowych z ich wartością początkową lub w którym składnik przestaje być wykorzystywany w działalności lub przeznaczono go do sprzedaży zgodnie z MSSF 5;

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

W Spółce stosowane są następujące okresy ekonomicznej użyteczności środków trwałych:

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

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

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

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

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

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

Leasing

Umowę leasingu, w ramach której zasadniczo wszystkie ryzyka i korzyści z tytułu posiadania przedmiotu leasingu przysługują Spółce, klasyfikuje się jako leasing finansowy. W Spółce jako leasing finansowy są przede wszystkim klasyfikowane umowy, z których wynika, że:

- leasingobiorca ma możliwość zakupu składnika aktywów za cenę, która – według przewidywań – będzie na tyle niższa od wartości godziwej ustalonej na dzień, gdy prawo zakupu składnika będzie mogło zostać zrealizowane, iż w chwili rozpoczęcia

leasingu istnieje wystarczająca pewność, że leasingobiorca skorzysta z tego prawa;

- aktywa będące przedmiotem leasingu mają na tyle specjalistyczny charakter, że tylko leasingobiorca może z nich korzystać bez dokonywania większych modyfikacji (dotyczy to maszyn i urządzeń produkcyjnych).

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

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

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

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

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

Inne aktywa finansowe (instrumenty finansowe inne niż instrumenty pochodne)

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

Spółka zaprzestaje ujmować składnik aktywów finansowych w momencie wygaśnięcia praw wynikających z umowy do otrzymywania przepływów pieniężnych z tego składnika aktywów lub od momentu, kiedy prawa do otrzymywania przepływów pieniężnych z aktywa finansowego są przekazywane w transakcji przenoszącej zasadniczo wszystkie znaczące ryzyka i korzyści

wynikające z ich własności. Każdy udział w przekazywanym składniku aktywów finansowych, który jest utworzony lub pozostaje w posiadaniu Spółki jest traktowany jako składnik aktywów lub zobowiązanie.

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności

Jeśli Spółka ma zamiar i możliwość utrzymywania dłużnych papierów wartościowych do terminu wymagalności, Spółka zalicza je do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności. Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności są początkowo ujmowane w wartości godziwej powiększonej o bezpo-

średnio dające się przyporządkować koszty transakcyjne.

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

Do aktywów finansowych utrzymywanych do terminu wymagalności zalicza się obligacje.

Pożyczki i należności

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

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

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

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

Wśród przesłanek do dokonania odpisów aktualizujących wartości pożyczek można wymienić:

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

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

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

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Krajowe aktywa wykazuje się w ciągu roku obrotowego i na dzień bilansowy w księgach rachunkowych w wartości nominalnej. Wartość nominalna obejmuje doliczone lub ewentualnie potrącone przez bank odsetki.

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

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług

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

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

Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

- dla należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – odpis do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym;
- dla należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeśli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – odpis w pełnej wysokości należności;
- dla należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – odpis do wysokości należności niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem;
- dla należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – odpis do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania;

- dla należności przeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne - według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty;
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty;
- ze względu na zasadę ostrożności naliczone odsetki z tytułu zwłoki w regulowaniu należności przez odbiorców są obejmowane odpisem aktualizującym w wysokości 100% kwoty naliczonej od razu w momencie naliczenia i ujęcia w księgach rachunkowych odsetek (odpis ujmowany jest w ciężar kosztów finansowych).

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

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

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

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

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

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się od wszystkich występujących przejściowych różnic ujemnych, nierozliczonych strat podatkowych oraz niewykorzystanych ulg podatkowych do wysoko-

ści, do której jest prawdopodobne osiągnięcie zysku do opodatkowania pozwalającego na potrącenie ujemnych różnic przejściowych, strat i ulg podatkowych;

- z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych,
- z wyjątkiem sytuacji, kiedy aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczy skutków aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w spółkach, których dotyczy plan przekształceń struktury Grupy. Plan ten zakłada, że w momencie realizacji tych aktywów, przy spełnieniu określonych warunków przewidzianych prawem, transakcje takie nie będą podlegały opodatkowaniu, w związku z czym aktywo na podatek odroczone w takim przypadku nie zrealizuje się.

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

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

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczonego powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na

wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu,
- z wyjątkiem sytuacji, kiedy rezerwa na podatek odroczony dotyczy skutków aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w spółkach, których dotyczy plan przekształceń struktury Grupy. Plan ten zakłada, że w momencie realizacji tych aktywów, przy spełnieniu określonych warunków przewidzianych prawem, transakcje takie nie będą podlegały opodatkowaniu, w związku z czym rezerwa na podatek odroczony w takim przypadku nie zrealizuje się.

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień bilansowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień bilansowy.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ze sobą kompensowane wówczas, gdy Grupa posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku oraz Grupa zakłada jednoczesną realizację aktywów i rezerw na podatek dochodowy z tego samego tytułu. Kompensacie podlega podatek odroczony od przychodów i kosztów z tytułu wycen nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych oraz innych należności i zobowiązań.

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

osiągnięte w przyszłych okresach sprawozdawczych powinny być odniesione na wynik bieżący.

odroczonego podatku dochodowego ustalonych na koniec i początek okresu sprawozdawczego.

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów

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

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

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

Nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego wszystkie pozycje rozliczeń międzyokresowych czynnych są weryfikowane pod kątem ich zasadności. Wszystkie pozycje aktywów, których nie można jednoznacznie przypisać do przychodów, które mają zostać

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują:

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują:

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

Kapitały

Kapitały własne wyceniane są w wartości nominalnej.

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

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

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

Płatności w formie akcji – Program motywacyjny

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

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

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

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

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

Pochodne instrumenty finansowe

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

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

Zabezpieczenia przepływów pieniężnych z przyszłych transakcji stosuje się dla przyszłych, wysoce prawdopo-

dobnych transakcji, obarczonych ryzykiem zmian przepływów pieniężnych, których skutki zostałyby ujęte w zysku lub stracie bieżącego okresu.

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

Rezerwy

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

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

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

Przykładami rezerw są rezerwy tworzone na:

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

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

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

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

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

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

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

Przychody z działalności operacyjnej

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

Do przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza:

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

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

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

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

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

Koszty działalności operacyjnej

Do kosztów działalności operacyjnej Grupa zalicza:

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

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

Ustalanie zysku operacyjnego netto z działalności podstawowej

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

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

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

Przychody i koszty finansowe

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

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

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

Podatki dochodowe – podatek bieżący

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

Wypłata dywidend

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

Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

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

Grupa prezentuje przepływy pieniężne w podziale na:

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

Działalność operacyjna

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

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

Działalność inwestycyjna

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

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

Działalność finansowa

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

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

7.5 ZMIANY MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2015 jednostka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2014, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2015 roku:

Poprawki do MSSF (2011-2013) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF

MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy – wyjaśnienie dotyczące stosowania różnych wersji standardów. Gdy nowa wersja standardu nie jest jeszcze obowiązkowa, ale możliwe jest jej wcześniejsze zastosowanie, podmiot przyjmujący MSSF może przyjąć starą lub nową wersję, o ile ten sam standard zostanie zastosowany do wszystkich prezentowanych okresów. **MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć** – zmiana polega na wyjaśnieniu, że MSSF 3 nie ma zastosowania do ujęcia utworzenia wspólnych porozumień wg MSSF 11. Wyjaśniono także, że to wyłączenie z zakresu stosowania standardu dotyczy wyłącznie sprawozdań finansowych samego wspólnego porozumienia.

MSSF 13 Wycena w wartości godziwej – wyjaśnienie, że „wyłączenie portfelowe” zawarte w MSSF 13, które pozwala jednostkom określać wartość godziwą grupy aktywów i zobowiązań finansowych w kwocie netto, dotyczy wszystkich umów (w tym niefinansowych) wchodzących w zakres MSR 39 lub MSSF 9

MSR 40 Nieruchomości inwestycyjne – wyjaśnienie, że MSR 40 i MSSF 3 nie wykluczają się wzajemnie. Wytyczne zawarte w MSR 40 pomagają jednostkom sporządzającym sprawozdanie finansowe odróżnić nieruchomości inwestycyjną od nieruchomości zajmowanych przez właściciela. Jednostki sporządzające sprawozdanie finansowe powinny także korzystać z wytycznych podanych w MSSF 3 w celu ustalenia, czy nabycie nieruchomości inwestycyjnej stanowi połączenie przedsięwzięć.

Poprawki do MSSF (2010-2012) – zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF

MSSF 2 Płatności oparte na akcjach – wyjaśnienie definicji „warunku nabycia uprawnień” oraz osobno

definiuje „warunek związany z wynikami” i „warunek związany ze świadczeniem usługi”

MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć – w zmianie wyjaśniono, że zobowiązanie do dokonania zapłaty warunkowej, które spełnia definicję instrumentu finansowego, klasyfikowane jest jako zobowiązanie finansowe lub kapitał własny na podstawie definicji zawartych w MSR 32 Instrumenty finansowe – prezentacja. Wyjaśniono także, że każda zapłata warunkowa, która kwalifikowana jest jako kapitał własny, zarówno finansowa, jak i niefinansowa, jest wyceniana w wartości godziwej na każdy dzień sprawozdawczy, a zmiany wartości godziwej ujmowane są w wyniku finansowym. W związku z tą zmianą zmienione zostały także MSSF 9, MSR 37 i MSR 39.

MSSF 8 Segmenty operacyjne – został wprowadzony wymóg, że osąd dokonany przez kierownictwo przy agregowaniu segmentów operacyjnych musi zostać ujawniony. W takim ujawnieniu należy zaprezentować opis segmentów, które zostały połączone, wskaźniki ekonomiczne na podstawie których ustalono, że połączone segmenty mają podobne cechy ekonomiczne. Poza tym wprowadzony został wymóg, w przypadku wykazywania aktywów segmentu, zaprezentowania uzgodnienia sumy aktywów segmentu z aktywami jednostki w bilansie.

MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne – zmiana w obu standardach wyjaśnia sposób ujmowania wartości bilansowej brutto i umorzenia, gdy jednostka stosuje model wartości przeszacowanej. W przypadku przeszacowania podział między wartością bilansową brutto a umorzeniem ujmowany jest w jeden z poniżej podanych sposobów:

- wartość bilansowa brutto jest przeszacowywana w sposób spójny z przeszacowaniem wartości bilansowej, a umorzenie jest korygowane tak, aby było równe różnicy między wartością bilansową brutto a wartością bilansową uwzględniającą umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości, albo
- umorzenie jest odliczane od wartości bilansowej brutto składników aktywów.

MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych – wprowadzono wymóg ujawnienia informacji na temat podmiotu, który świadczy na rzecz jednostki sprawozdawczej lub jej podmiotu dominującego usługi kluczowego personelu kierowniczego („podmiotu zarządzającego”). Jednostka sprawozdawcza nie jest zobowiązana do ujawniania wynagrodzeń

wypłaconych przez podmiot zarządzający pracownikom lub dyrektorom tego podmiotu, ale jest zobowiązana do ujawniania kwot wypłacanych przez jednostkę sprawozdawczą podmiotowi zarządzającemu za świadczone usługi.

Zmiany do MSR 19 „Programy określonych świadczeń: składki pracownicze”. Składki wpłacone przez pracowników lub strony trzecie, powiązane wyłącznie z pracą świadczoną przez pracowników w tym samym okresie, w którym zostały wpłacone, traktować jako zmniejszenie kosztów zatrudnienia i rozliczać przez ten sam okres.

Pozostałe składki pracownicze byłyby przypisywane do okresu zatrudnienia w ten sam sposób, w jaki rozlicza się świadczenia brutto objęte programem.

W 2015 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 2015r.

Przyjęcie powyższych zmian standardów nie spowodowało zmian w polityce rachunkowości Spółki, natomiast spowodowało rozszerzenie ujawnień zawartych w sprawozdaniu finansowym.

Spółka nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku:

Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 38 Wartości niematerialne: Wyjaśnienia dotyczące akceptowalnych metod amortyzacji (rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych) – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016

W odniesieniu do amortyzacji środków trwałych przypomniano, że metoda amortyzacji powinna odzwierciedlać tryb konsumowania przez jednostkę gospodarczą korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów. W zmianie do MSR 16 dodano jednak, iż metoda oparta na przychodach (odpisy amortyzacyjne dokonywane proporcjonalnie do przychodów generowanych przez jednostkę z tytułu działalności, w której wykorzystywane są określone składniki aktywów trwałych) nie jest właściwa. RMSR wskazała, że wpływ na wysokość przychodów ma szereg innych czynników, w tym takich jak np. inflacja, która nie ma absolutnie nic wspólnego ze sposobem konsumowania korzyści ekonomicznych ze składników rzeczowych aktywów trwałych.

W odniesieniu do składników aktywów niematerialnych (czyli w ramach poprawki do MSR 38) uznano jednak, że w pewnych okolicznościach można uznać, iż zastosowanie metody amortyzacji opartej na przychodach będzie właściwe. Sytuacja taka wystąpi, jeżeli jednostka wykaże, że istnieje ścisły związek między przychodami a konsumpcją korzyści ekonomicznych ze składnika aktywów niematerialnych oraz dany składnik aktywów niematerialnych jest wyrażony jako prawo do uzyskania określonej kwoty przychodów (kiedy jednostka osiągnie określoną kwotę przychodów dany składnik aktywów niematerialnych wygaśnie) – przykład może stanowić prawo do wydobywania złota ze złoża, aż osiągnięty zostanie określony przychód.

Poprawka do MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne: Ujmowanie udziałów we wspólnych działaniach – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016.

Poprawka wprowadza dodatkowe wytyczne dla transakcji nabycia (przejęcia) udziałów we wspólnym działaniu, które stanowi przedsięwzięcie zgodnie z definicją MSSF 3. MSSF 11 wskazuje zatem obecnie, że w takiej sytuacji jednostka powinna, w zakresie wynikającym ze swojego udziału we wspólnym działaniu, zastosować zasady wynikające z MSSF 3 Połączenia przedsięwzięć (jak również inne MSSF niestojące w sprzeczności z wytycznymi MSSF 11) oraz ujawnić informacje, które są wymagane w odniesieniu do połączeń. W części B standardu przedstawiono bardziej szczegółowe wskazówki dotyczące sposobu ujęcia m.in. wartości firmy, testów na utratę wartości.

Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych : Inicjatywa w zakresie ujawniania informacji - obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku,

Zmiany mają na celu zachęcenie jednostek do zastosowania profesjonalnego osądu w celu określenia, jakie informacje podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym jednostki oraz gdzie i w jakiej kolejności zaprezentować ujawnienia w sprawozdaniu finansowym.

Zmiany do MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe : Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym - obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Zmiany dotyczą zastosowania metody praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych. Mają na celu przywrócenie tej metody jako dodatkowej opcji rozliczania inwestycji w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych.

Poprawki do MSSF (2012-2014) - zmiany w ramach procedury wprowadzania corocznych poprawek do MSSF – obowiązujące w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016 roku.

Poprawka do MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe i MSR 41 Rolnictwo : Rośliny produkcyjne – obowiązująca w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2016. Zmiana wnosi, aby rośliny produkcyjne, obecnie w zakresie standardu MSR 41 Rolnictwo, ujmowane były w oparciu o zapisy MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe, tj. przy zastosowaniu modelu ceny nabycia (kosztu wytworzenia) bądź modelu opartego na wartości przeszacowanej. Zgodnie z MSR 41 wszelkie aktywa biologiczne wykorzystywane w działalności rolniczej wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o szacunkowe koszty związane ze sprzedażą.

MSSF 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana – zmiany w metodach zbycia, Wprowadzenie specjalnych wytycznych dotyczących przypadku reklasyfikacji składnika aktywów (lub grupy aktywów przeznaczonych do zbycia) z przeznaczonych do sprzedaży na przeznaczone do dystrybucji (lub odwrotnie), lub w przypadku zaniechania ich klasyfikacji jako przeznaczonych do dystrybucji. Tego typu reklasyfikacja nie będzie stanowiła zmiany planu sprzedaży lub dystrybucji, wobec czego dotychczasowe wymogi dotyczącej klasyfikacji, prezentacji i wyceny nie ulegną zmianie. Aktywa, które przestały spełniać kryterium przeznaczonych do dystrybucji (i nie spełniają kryteriów przeznaczonych do sprzedaży) należy traktować tak samo, jak aktywa, które przestały kwalifikować się jako przeznaczone do sprzedaży. Proponuje się, by poprawki miały zastosowanie prospektywne.

MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia – obsługa kontraktów; zastosowanie zmian do MSSF 7 przy kompensacie danych ujawnianych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych, Dodanie wytycznych precyzujących, czy dany kontrakt usługowy stanowi kontynuację zaangażowania w przekazywany składnik aktywów dla celów ujawnienia informacji wymaganych w odniesieniu do przekazywa-

nych składników aktywów. Paragraf 42C(c) MSSF 7 stanowi, że przekazanie umów zgodnie z kontraktem usługowym nie oznacza samo w sobie ciągłości zaangażowania związanej z obowiązkiem ujawniania informacji o ich przekazaniu. W praktyce jednak większość kontraktów usługowych zawiera dodatkowe klauzule, skutkujące utrzymaniem ciągłości zaangażowania w dany składnik aktywów, np. jeżeli kwota i/lub termin wypłaty opłat za usługi zależy od kwoty i/lub terminu otrzymania wpływów pieniężnych. Proponowane poprawki przyczyniłyby się do wyjaśnienia tej kwestii. Proponowane poprawki do MSSF 7 eliminują wątpliwości dotyczące uwzględniania wymogów ujawniania kompensaty aktywów i zobowiązań finansowych w skróconych śródrocznych sprawozdaniach finansowych. Proponuje się sprecyzowanie, że ujawnienia dotyczące kompensaty nie są wymagane w stosunku do wszystkich okresów śródrocznych.

MSR 19 Świadczenia pracownicze – stopa dyskonta: emisje na rynkach regionalnych, Proponuje się wprowadzenie poprawek do MSR 19 w celu wyjaśnienia, że wysoko oceniane obligacje przedsiębiorstw wykorzystywane do szacowania stopy dyskonta świadczeń po okresie zatrudnienia powinny być emitowane w tej samej walucie, co te zobowiązania. Proponowane poprawki umożliwią ocenę wielkości rynku takich obligacji na poziomie waluty. Propozycje obowiązywałyby retrospektywnie.

MSR 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa – ujawnianie informacji „w innym miejscu śródrocznego raportu finansowego”.

Proponuje się wyjaśnienie, czy informacje wymagane w MSR 34 przedstawione są w ramach śródrocznego raportu finansowego, ale poza śródrocznym sprawozdaniem finansowym. Zgodnie z propozycją, informacje takie musiałyby być włączone do sprawozdania śródrocznego przez odniesienie do innej części raportu śródrocznego dostępnego dla użytkowników na tych samych warunkach i w tym samym czasie, co śródroczne sprawozdanie finansowe.

Według szacunków Spółki, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie będą miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki.

7.6 WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

Pozycje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Grupa prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w tysią-

cach złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Grupy.

Transakcje wyrażone w walutach obcych przelicza się na walutę funkcjonalną według kursu obowiązującego w dniu transakcji. Zyski i straty z tytułu różnic kurso-

wych wynikających z rozliczenia tych transakcji oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych

wyrażonych w walutach obcych ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

7.7 ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

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

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

7.8 ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU

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

Założenia przyjęte przy ustalaniu sprawowania kontroli nad REIA FIZ AN zostały zawarte w nocie 6.9.

Ujmowanie nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej

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

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

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

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

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

Zarząd ściśle monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy. Nieruchomości inwestycyjne są wrażliwe na wiele elementów, w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w EURO. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości. Wpływ zmian kursów walutowych na wartość nieruchomości został ujęty w Nocie 17.

Podatek odroczony od aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Grupa nie rozpoznaje aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową nieruchomości, w przypadku których Grupa planuje wyjście z inwestycji poprzez sprzedaż udziałów spółek posiadających nieruchomości. Gdyby wymienione transakcje nie doszły do skutku na warunkach założonych przez Grupę oznaczałoby to konieczność ujęcia podatku odroczonego do wysokości 55 158 tys. PLN, co z kolei wpłynęłoby na obniżenie wartości aktywów netto Grupy na dzień 31 grudnia 2015 o taką samą kwotę (za rok 2014 kwota ta wynosiła 58 665 tys. PLN).

DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa wyodrębnia cztery zaprezentowane poniżej segmenty sprawozdawcze, które stanowią strategiczne wyodrębnione organizacyjnie działy.

W ramach każdego segmentu Grupa nabywa nieruchomości pod budowę lub przebudowę obiektów,

przygotowuje projekt, organizuje prace administracyjne oraz finansowanie, prowadzi proces budowlany a jednocześnie poszukuje najemców. Po zakończeniu budowy Grupa zarządza istniejącym budynkiem lub go sprzedaje.

Segment Biurowy - Portfel

Spółka	Inwestycja
Capital Park Raławicka Sp. z o. o.	Raławicka Point
Dakota Investments Sp. z o. o.	Eurocentrum – budynek Alfa
Dakota Investments Sp. z o. o.	Eurocentrum – budynki: Beta, Gamma (Etap I)
Dakota Investments Sp. z o. o.	Eurocentrum – budynek Delta (Etap II)
Elena Investments Sp. z o. o.	Piano House
Sagitta Investments Sp. z o. o.	Topos

Podstawowe dane finansowe dla segmentu biurowego

DANE FINANSOWE	2015		2014	
	w tys. PLN	% całości portfela	w tys. PLN	% całości portfela
Wartość nieruchomości	822 021	42%	681 662	43%
Pozostałe aktywa	37 647	18%	83 818	30%
Zobowiązania	452 800	40%	376 674	42%
Przychody z tytułu najmu	37 826	52%	25 117	50%
Pozostałe przychody	29	0%	(30)	(1%)
Koszty dotyczące nieruchomości	(10 934)	65%	(6 455)	70%
Pozostałe koszty	(1 560)	8%	(2 995)	14%
Wynik operacyjny	25 361	56%	15 637	61%
Przychody finansowe	49	2%	350	8%
Koszty finansowe	(17 822)	35%	(9 375)	28%
Wynik działalności operacyjnej	7 588	(298%)	6 612	(195%)
Przeszacowanie wartości nieruchomości	18 460	31%	(41 265)	68%
Wynik przed opodatkowaniem	26 048	46%	(34 653)	54%

Segment Handlowy - Portfel

Spółka	Inwestycja
Aspire Investments Sp. z o.o.	Piłsudskiego, Olsztyn
Aspire Investments Sp. z o.o.	KEN, Warszawa
Aspire Investments Sp. z o.o.	Szosa Lubicka, Toruń – Vis à Vis Toruń
Diamante Investments Sp. z o.o.	Street Mall Vis à Vis, Łódź
Marcel Investments Sp. z o.o.	Street Mall Vis à Vis, Radom
Nerida Investments Sp. z o.o.	Capitol, Lidzbark Warmiński,
Zoe Investments Sp. z o.o.	Leszno, Warszawa
Real Estate Income Assets FIZ AN	39 nieruchomości

Podstawowe dane finansowe dla segmentu handlowego

DANE FINANSOWE	2015		2014	
	w tys. PLN	% całości portfela	w tys. PLN	% całości portfela
Wartość nieruchomości	306 870	16%	285 490	18%
Pozostałe aktywa	21 092	10%	145 884	53%
Zobowiązania	167 413	15%	174 605	20%
Przychody z tytułu najmu	26 819	37%	22 286	44%
Pozostałe przychody	(535)	(6%)	(511)	(9%)
Koszty dotyczące nieruchomości	(3 209)	19%	(883)	10%
Pozostałe koszty	(1 718)	9%	(1 908)	9%
Wynik operacyjny	21 357	47%	18 984	74%
Przychody finansowe	72	3%	186	4%
Koszty finansowe	(12 942)	25%	(8 444)	25%
Wynik działalności operacyjnej	8 487	(333%)	10 726	(316%)
Przeszacowanie wartości nieruchomości	8 176	14%	(12 789)	21%
Wynik przed opodatkowaniem	16 663	30%	(2 063)	3%

Segment Wielofunkcyjny - Portfel

Spółka	Inwestycja
ArtN Sp. z o. o.	Warszawa Żelazna
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Neptun House
Hazel Investments Sp. z o. o.	Royal Wilanów
Orland Investments Sp. z o. o.	Warszawa, Sobieskiego

Podstawowe dane finansowe dla segmentu wielofunkcyjnego

DANE FINANSOWE	2015		2014	
	w tys. PLN	% całości portfela	w tys. PLN	% całości portfela
Wartość nieruchomości	720 947	37%	536 947	34%
Pozostałe aktywa	68 811	34%	15 950	6%
Zobowiązania	289 014	26%	107 612	12%
Przychody z tytułu najmu	7 229	10%	3 134	6%
Pozostałe przychody	738	8%	1 244	22%
Koszty dotyczące nieruchomości	(2 325)	14%	(1 703)	19%
Pozostałe koszty	(2 854)	15%	(2 077)	10%
Wynik operacyjny	2 788	6%	598	2%
Przychody finansowe	2	0%	19	0%
Koszty finansowe	(13 153)	26%	(1 591)	5%
Wynik działalności operacyjnej	(10 363)	407%	(974)	29%
Przeszacowanie wartości nieruchomości	43 330	74%	(2 784)	5%
Wynik przed opodatkowaniem	32 967	59%	(3 758)	6%

Segment Pozostałych inwestycji - Portfel

Spółka	Inwestycja
Capital Park Kraków Sp. z o. o.*	Apartamenty Stachowicza, Kraków
CP Management Sp. z o. o.	Al. Słomińskiego 10, Gdańsk
CP Management Sp. z o. o.	Kościuszki, Tuchola,
CP Management Sp. z o. o.	Pomorzanin, Bydgoszcz
CP Management Sp. z o. o.	Tivoli, Grudziądz
CP Management Sp. z o. o.	kino Świt, Brodnica
Dakota Investments Sp. z o. o.	Eurocentrum – Crown, Warszawa
Emir 30 Sp. z o. o.	Unieście
Marlene Investments Sp. z o. o.	Święcajty, Mazury
Sander Investments Sp. z o. o.*	Rubinowy Dom, Bydgoszcz
Sapia Investments Sp. z o. o. Sp. Kom.*	Śmiała, Warszawa
Vera Investments-Bis Sp. z o. o.*	Chełmińska, Grudziądz

* projekty prezentowane w zapasach

Podstawowe dane finansowe dla segmentu pozostałych inwestycji (obejmuje również Zapasy)

DANE FINANSOWE	2015		2014	
	w tys. PLN	% całości portfela	w tys. PLN	% całości portfela
Wartość nieruchomości	97 678	5%	91 887	6%
Pozostałe aktywa	11 345	6%	15 787	6%
Zobowiązania	824	0%	24 835	3%
Przychody z tytułu najmu	499	1%	165	0%
Pozostałe przychody	(1 403)	(16%)	729	13%
Koszty dotyczące nieruchomości	(268)	2%	(140)	2%
Pozostałe koszty	(413)	2%	(2 238)	10%
Wynik operacyjny	(1 585)	(3%)	(1 484)	(6%)
Przychody finansowe	243	9%	1 297	29%
Koszty finansowe	(7)	0%	(10 955)	33%
Wynik działalności operacyjnej	(1 350)	53%	(11 142)	328%
Przeszacowanie wartości nieruchomości	(11 212)	(19%)	(4 138)	7%
Wynik przed opodatkowaniem	(12 562)	(22%)	(15 280)	24%

Zestawienie danych finansowych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za rok 2015

DANE FINANSOWE	Segment biurowy	Segment handlowy	Segment wielofunkcyjny	Segment pozostałych inwestycji	Inne	RAZEM
Wartość nieruchomości, w tym zapasy	822 021	306 870	720 947	97 678	0	1 947 516
Pozostałe aktywa	37 647	21 092	68 811	11 345	66 110	205 005
Zobowiązania	452 800	167 413	289 014	824	210 265	1 120 316
Przychody z tytułu najmu	37 826	26 819	7 229	499	0	72 373
Pozostałe przychody	29	(535)	738	(1 403)	9 998	8 827
Koszty dotyczące nieruchomości	(10 934)	(3 209)	(2 325)	(268)	0	(16 736)
Pozostałe koszty	(1 560)	(1 718)	(2 854)	(413)	(12 293)	(18 837)
Wynik operacyjny	25 361	21 357	2 788	(1 585)	(2 295)	45 627
Przychody finansowe	49	72	2	243	2 283	2 648
Koszty finansowe	(17 822)	(12 942)	(13 153)	(7)	(6 899)	(50 823)
Wynik działalności operacyjnej	7 588	8 487	(10 363)	(1 350)	(6 911)	(2 548)
Przeszacowanie wartości nieruchomości	18 460	8 176	43 330	(11 212)	0	58 754
Wynik przed opodatkowaniem	26 048	16 663	32 967	(12 562)	(6 911)	56 206

Zestawienie danych finansowych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za rok 2014

DANE FINANSOWE	Segment biurowy	Segment handlowy	Segment wielofunkcyjny	Segment pozostałych inwestycji	Inne	RAZEM
Wartość nieruchomości, w tym zapasy	681 662	285 490	536 947	91 887	0	1 595 986
Pozostałe aktywa	83 818	145 884	15 950	15 787	1 333	262 772
Zobowiązania	376 674	174 605	107 612	24 835	195 241	878 967
Przychody z tytułu najmu	25 117	22 286	3 134	165	0	50 702
Pozostałe przychody	(30)	(511)	1 244	729	128	1 560
Koszty dotyczące nieruchomości	(6 455)	(883)	(1 703)	(140)	0	(9 181)
Pozostałe koszty	(2 995)	(1 908)	(2 077)	(2 238)	(12 829)	(22 047)
Wynik operacyjny	15 637	18 984	598	(1 484)	(12 701)	21 034
Przychody finansowe	350	186	19	1 297	2 598	4 450
Koszty finansowe	(9 375)	(8 444)	(1 591)	(10 955)	(3 296)	(33 661)
Wynik działalności operacyjnej	6 612	10 726	(974)	(11 142)	(13 399)	(8 177)
Przeszacowanie wartości nieruchomości	(41 265)	(12 789)	(2 784)	(4 138)	0	(60 976)
Wynik przed opodatkowaniem	(34 653)	(2 063)	(3 758)	(15 280)	(13 399)	(69 153)

Nota 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

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

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

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

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Biurowe	6	42%	822 021	681 662	553 069
Wielofunkcyjne	4	37%	720 947	536 947	424 813
Handlowe	47	16%	306 870	285 490	249 303
Pozostałe	8	5%	84 741	91 887	94 468
Razem	65	100%	1 934 579	1 595 986	1 321 653

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 595 986	1 321 653	1 158 497
Zwiększenia stanu, z tytułu:	340 710	328 165	163 156
nabycie nieruchomości	8 090	26 938	10 792
aktywowanie późniejszych nakładów ¹	257 661	301 227	125 289
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	74 959	0	27 075
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	(2 117)	(53 832)	0
zbycie nieruchomości	(2 117)	(3 335)	0
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	0	(50 497)	0
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	1 934 579	1 595 986	1 321 653
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	453 967	374 442	318 686

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

Zysk z przeszacowania wartości nieruchomości odzwierciedlający wzrost wartości rynkowej nieruchomości, wynika przede wszystkim z następujących czynników:

- zakończenia inwestycji Royal Wilanów i rozliczenia marży deweloperskiej,
- zastosowania mniej konserwatywnego podejścia do wyceny powierzchni wynajętej, co wynika z rosnącym udziałem powierzchni wynajętej,

- rosnącego udziału powierzchni wynajętej w największych projektach - Eurocentrum i Royal Wilanów,
- skonsumowania okresów rent free w umowach najmu zawartych w latach poprzednich.

W ciągu 2015 roku nabyto jedną nieruchomość o charakterze handlowym zlokalizowaną w Warszawie przy ulicy Pileckiego.

Zmniejszenie wartości nieruchomości z tytułu sprzedaży wynika z 4 transakcji zawartych w 2015 roku, które

dotyczyły małych nieruchomości w Gdyni, Koszalinie, Włocławku i Grudziądzu.

Poniższa tabela przedstawia aktywowane nakłady poniesione na najważniejsze projekty nieruchomościowe Grupy:

AKTYWOWANE NAKŁADY NA PROJEKTY NIERUCHOMOŚCIOWE	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Dakota Investments – Eurocentrum Etap I i II	110 933	159 147	98 629
Hazel Investments - Royal Wilanów	127 474	104 685	23 015
ArtN – Dawna Fabryka Norblina	8 991	7 186	12 344
Pozostałe projekty	10 263	30 209	8 699
Razem	257 661	301 227	125 289

Na podstawie umów leasingu finansowego Grupa użytkuje nieruchomości, co do których prawo własności przysługuje Leasingodawcy, który zgodnie z umową leasingu jest finansującym. W związku z tym Grupa ma ograniczone prawo do dysponowania tymi nieruchomościami. Na dzień bilansowy Grupa użytkuje w ten sposób łącznie 3 nieruchomości o wartości 69 718 tys. PLN.

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

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd Grupy przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz na dzień 31 grudnia 2014 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Wynika to z faktu, że nie stwierdzono bieżących transakcji o podobnych warunkach, a do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęto liczne założenia, które w istotny sposób wpłynęły na ustalenie wartości godziwej.

Dla ustalenia wartości godziwej nieruchomości niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej

odpowiednie dla wyceny wartości danej nieruchomości. Są to:

Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna

W metodzie tej stosuje się dwie techniki: dyskontowania strumieni pieniężnych oraz kapitalizacji prostej. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości o zakończonym procesie inwestycyjnym i przeznaczeniu komercyjnym. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w przyjętym okresie prognozy, która na potrzeby tej wyceny wynosi 10 lat, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji.

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 78% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	NOI (w tys. zł)	Stopa kapitalizacji	Wartość księgowa (w tys. zł)
Eurocentrum Office Complex Etap I - Beta, Gamma	Warszawa	ukończony	43	32 033	6,95%	460 903
Eurocentrum Office Complex Etap II - Delta	Warszawa	w budowie	27	18 721	7,40%	199 424
Eurocentrum Alfa	Warszawa	ukończony	14	9 525	8,40%	113 398
Royal Wilanów	Warszawa	ukończony	36	27 404	7,00%	391 491
Raławicka Point	Warszawa	ukończony	2	2 240	7,00%	32 004
Sobieskiego 104	Warszawa	ukończony	4	2 655	7,75%	34 262
Vis à Vis Radom	Radom	ukończony	4	2 474	7,75%	31 919
Vis à Vis Łódź	Łódź	ukończony	6	3 006	8,00%	37 579
Vis à Vis Toruń	Toruń	ukończony	3	1 489	7,75%	19 219
Olsztyn, Piłsudskiego	Olsztyn	ukończony	0,3	451	7,25%	6 222
Topos	Kraków	w budowie	1	743	7,50%	7 781
Warszawa, KEN	Warszawa	ukończony	0,4	393	7,32%	5 369
Warszawa, Pileckiego	Warszawa	ukończony	1	809	7,27%	11 123

Podejście mieszane, metoda pozostałościowa

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

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

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

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 17% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	NOI (w tys. zł)	Stopa kapitalizacji	Nakłady do poniesienia po 31.12.2015	Wartość księgowa (w tys. zł)
ArtN	Warszawa	w przygotowaniu	65	67 143	5,75%	890 217	277 466
Neptun House	Gdańsk	w przygotowaniu	7	5 403	7,25%	56 808	17 728
Piano House	Gdańsk	w przygotowaniu	5	3 154	7,25%	35 006	8 509

Podejście porównawcze (metoda porównywania parami lub korygowania ceny średniej)

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

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

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 5% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Nota 3. DŁUGOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	31.12.2015	31.12.2014*	31.12.2013*
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Patron Wilanów	20 469	12 098	19 951
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Oberhausen	10 240	0**	0**
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	0	7 824	7 448
Razem	30 709	19 922	27 399

* Tabela przedstawia przekształcone dane porównywalne.

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

Poniższa tabela przedstawia dane przed i po przekształceniu w związku ze zmianą prezentacji Rezerwy na przyszłe przepływy z tytułu zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie. Rezerwy te w zatwierdzonym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2014 oraz na dzień 31 grudnia 2013 roku były prezentowane jako Zobowiązania długotermino-

we. W przekształconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z sytuacji finansowej Rezerwa ta jest prezentowana łącznie (jako pomniejszenie) z aktywami z tytułu nabytych udziałów w jednostkach współkontrolowanych oraz aktywami z tytułu udzielonych pożyczek tym jednostkom.

	Dane na 31.12.2014 przekształcone	Zmiana prezen- tacji Rezerwy	Dane na 31.12.2014 zatwierdzone
PRZEKSZTAŁCONE DANE PORÓWNYWALNE			
Aktywa razem/Pasywa razem	1 858 758	(12 682)	1 871 440
Pozostałe aktywa finansowe	19 922	(12 682)	32 604
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	3 665	(12 682)	16 347

	Dane na 31.12.2013 przekształcone	Zmiana prezen- tacji Rezerwy	Dane na 31.12.2013 zatwierdzone
PRZEKSZTAŁCONE DANE PORÓWNYWALNE			
Aktywa razem/Pasywa razem	1 616 195	(4 747)	1 620 942
Pozostałe aktywa finansowe	27 399	(4 747)	32 146
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	3 287	(4 747)	8 034

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

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

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

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 PATRON WILANÓW	31.12.2015	31.12.2014*	31.12.2013*
Wartość udziałów	6 637	6 637	6 656
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(6 637)	(6 637)	(6 637)
Udzielone pożyczki długoterminowe	30 189	28 780	24 679
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	(4 000)	(4 000)	0
Rezerwa na szacowane przyszłe przepływy	(5 720)	(12 682)	(4 747)
Razem	20 469	12 098	19 951

* Tabela przedstawia przekształcone dane porównywalne.

Spadek zobowiązań na szacowane przyszłe przepływy w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2014 r. wynika z aktualizacji rezerwy z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2015 r. w oparciu o wynik finansowy uzyskany w 2015 roku przez Patron Wilanów S. a r.l. oraz jej jednostki

zależne. W kolejnych tabelach przedstawiono podstawowe dane finansowe dotyczące przedsięwzięcia Patron Wilanów. Zgodnie z umową inwestycyjną Capital Park S.A. ma prawo do udziału w zysku lub stracie spółek współkontrolowanych w części równej 64%.

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE OBERHAUSEN	31.12.2015	31.12.2014*	31.12.2013*
Wartość udziałów	2 426	0	0
Udział w zysku jednostki współkontrolowanej	2 132	0	0
Udzielone pożyczki długoterminowe	5 682	0	0
Odpis aktualizujący wartość pożyczek	0	0	0
Rezerwa na szacowane przyszłe przepływy	0	0	0
Razem	10 240	0	0

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

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

	Grupa Patron Wilanów	Oberhausen
Spółki współkontrolowane	Patron Wilanów S. a r. l. z siedzibą w Luksemburgu oraz jej jednostki zależne: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o.	Oberhausen Sp. z o.o.
Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie	50 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Patron Wilanów S. a r.l. (bezpośrednio) oraz w spółkach Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 64 % udziałów w zysku/stracie	53 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Oberhausen SP. z o.o. 53 % udziałów w zysku/stracie
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 r. z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie Wilanowa.	Porozumienie zawarte 1 kwietnia 2015 roku z Galaxy Sp. z o.o. Celem porozumienia jest przebudowa oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Gdańsku.

W poniższej tabeli zaprezentowano podstawowe dane finansowe jednostek współkontrolowanych - kwalifikowanych jako wspólne przedsięwzięcia.

	Grupa Patron Wilanów		
Podstawowe dane finansowe	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Aktywa jednostki/jednostek	81 738	79 600	93 939
Zobowiązania jednostki/jednostek	98 832	99 415	100 461
Kapitał własny jednostki/jednostek	(9 787)	(19 815)	(6 522)
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	10 879	(17 601)	(5 996)
Udzielone pożyczki (wartość netto)	30 189	24 780	24 679

	Oberhausen		
Podstawowe dane finansowe	31.12.2015	31.12.2014*	31.12.2013*
Aktywa jednostki/jednostek	63 379	-	-
Zobowiązania jednostki/jednostek	49 242	-	-
Kapitał własny jednostki/jednostek	14 137	-	-
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	4 007	-	-
Udzielone pożyczki (wartość netto)	5 682	-	-

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

Nota 4. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Rzeczowe aktywa trwałe	954	442	388
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	742	161	200
Wartości niematerialne i prawne	707	53	28
Należności długoterminowe	0	0	172
Razem	2 403	656	788

Na rzeczowe aktywa trwałe będące w posiadaniu Grupy składają się przede wszystkim inwestycje w obcych środkach trwałych w siedzibie Grupy. W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała rzeczowe aktywa trwałe w grupach: budynki i budowle, maszyny i urządzenia oraz pozostałe środki trwałe. Grupa nie tworzyła odpisu

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała wartości niematerialne i prawne w grupach: oprogramowanie komputerowe i inne. Wzrost wartości niematerialnych i prawnych wynika z poniesionych nakładów na licencje i koszty

aktualizującego z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych. Grupa zlikwidowała niezamortyzowane środki trwałe (wykończenie i wyposażenie biura) w związku ze zmianą biura. Wszystkie rzeczowe aktywa trwałe są własnością spółek z Grupy i nie występują ograniczenia w dysponowaniu rzeczowymi aktywami trwałymi.

wdrożenia systemu informatycznego do zarządzania nieruchomościami i obsługi finansowej. Grupa nie stworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych.

Nota 5. ZAPASY

ZMIANA WARTOŚCI ZAPASÓW	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Wartość bilansowa na początek okresu	24 452	33 733	35 356
Zwiększenia, w tym:	581	365	129
Nakłady inwestycyjne	386	365	129
Odpisy aktualizacyjne (wyksięgowanie)	195	0	0
Zmniejszenia, w tym:	(12 096)	(9 646)	(1 752)
Sprzedaż mieszkań, domów	(4 131)	(5 021)	0
Odpisy aktualizacyjne	(7 965)	(4 625)	(1 752)
Wartość bilansowa na koniec okresu	12 937	24 452	33 733

Zmiana stanu zapasów w stosunku do stanu na koniec 2014 roku wynika przede wszystkim ze sprzedaży projektu mieszkaniowego zlokalizowanego w Bydgoszczy

(Rubinowy Dom) oraz aktualizacji wartości zapasów w oparciu o dane rynkowe.

Nota 6. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Należności publiczno-prawne	8 902	6 124	7 842
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 254	800	1 239
Pozostałe należności	672	3 377	0
Zapłacone zaliczki na poczet nieruchomości	6 701	5 848	0
Należności z tytułu emisji akcji	0	0	136 579
Razem	17 529	16 149	145 660

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

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

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa prezentowała jako należności z tytułu emisji akcji, środki w kwocie 136 579 tys. PLN, które na ten dzień były w dyspozycji agenta oferującego (Domu Maklerskiego mBanku S. A.). W dniu 14 lutego 2014 roku Sąd Gospodarczy dokonał rejestracji podwyższonego kapitału zakładowego Capi-

tal Park S. A. w związku z pierwszą publiczną emisją akcji oraz z tytułu podwyższenia kapitału w wyniku objęcia akcji przez dotychczasowego akcjonariusza CP Holdings S. à r. l. Dnia 17 lutego 2014 roku środki zostały udostępnione Capital Park S. A.

KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Rozliczenie usług pomocniczych w czasie	534	515	494
Koszty projektów w toku	0	0	304
Rozliczenia przychodów w czasie	327	0	170
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym podatki	393	285	271
Razem	1 254	800	1 239

Nota 7. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Należności handlowe brutto	9 957	6 352	2 418
Odpisy aktualizujące	(434)	(419)	(175)
Należności handlowe netto	9 523	5 933	2 243

Struktura wiekowa należności handlowych na dzień 31 grudnia 2015, na dzień 31 grudnia 2014 oraz 31 grudnia 2013:

			Przeterminowanie w dniach			
	Razem	Nieprzeterminowane	< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Stan na dzień 31.12.2015						
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	9 957	1 714	5 496	1 622	755	370
Odpisy aktualizujące	(434)	0	0	0	(76)	(358)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	9 523	1 714	5 496	1 622	679	12
Stan na dzień 31.12.2014						
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	6 352	1 356	3 780	929	220	67
Odpisy aktualizujące	(419)	(342)	0	0	(13)	(64)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	5 933	1 014	3 780	929	207	3
Stan na dzień 31.12.2013						
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	2 418	2 270	81	2	52	13
Odpisy aktualizujące	(175)	(29)	(81)	0	(52)	(13)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	2 243	2 241	0	2	(0)	(0)

Grupa nie posiada istotnych należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej.

Nota 8. POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

W pozostałych aktywach finansowych Grupa prezentuje jedynie pożyczki krótkoterminowe.

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Udzielone pożyczki krótkoterminowe*	6 039	5 809	5 579
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	11 084	0	39
Razem	17 123	5 809	5 618

* pożyczki udzielone na nabycie nieruchomości w Krynicy

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

bilansowego. Na dzień 31 grudnia 2014 r. wycena tych instrumentów była prezentowana w pozycji Długoterminowe Aktywa Finansowe.

Nota 9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Bank Pekao SA	14 968	14 428	30 159
Bank BZ WBK	809	2 251	2 633
Raiffeisen Bank	4 127	3 444	3 427
Pekao Bank Hipoteczny SA	33	33	507
PKO BP SA	59 887	3 494	50
BRE Bank SA	3 738	3 644	3 501
Getin Bank	1 608	1 327	1 280
BNP Paribas Bank	2 232	2 207	1 769
RBS bank	724	797	4 338
Inne (w tym kasa)	772	591	324
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	88 898	32 216	47 988
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	16 239	128 018	18 511
Lokaty overnight	8 470	9 352	1 515
Inne środki pieniężne:	24 709	137 370	20 026
Razem	113 607	169 586	68 014

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania, na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosiły one 68 666 tys. PLN (odpowiednio na dzień 31 grudnia 2014 r. 14 577 tys. PLN, na dzień 31 grudnia 2013 15 062 tys. PLN). Środki te są ulokowane na rachunkach technicz-

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

DOSTĘPNE A NIEWYKORZYSTANE KREDYTY BANKOWE

Grupa w ramach podpisanych umów kredytowych posiada dostępne, ale niewykorzystane środki pieniężne. Na dzień 31 grudnia 2015 r. wynoszą one 246 325 tys. PLN i dotyczą:

- kredytu budowlanego i VAT na budowę budynków biurowych Eurocentrum - Faza II w spółce Dakota Investments (98 004 tys. PLN),
- kredytu budowlanego i VAT na budowę budynku hotelowego Neptun House w spółce Capital Park Gdańsk (51 080 tys. PLN),
- kredytu budowlanego i VAT na budowę budynków biurowych Eurocentrum - Faza I w spółce Dakota Investments (41 897 tys. PLN),

Nota 10. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień 31 grudnia 2015 przedstawia się następująco:

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

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

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat Spółki na dzień 31 grudnia 2015 r., w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r. l.	76 869 836	72,97%	76 869 836	71,10%
Jan Motz	2 805 943	2,66%	5 571 183	5,15%
Jerzy Kowalski*	2 792 707	2,65%	2 792 707	2,58%
Michał Kościacz	320 257	0,30%	320 257	0,30%
Marcin Juszczak	302 012	0,29%	302 012	0,28%
Pozostali	22 257 376	21,13%	22 257 376	20,59%
Razem	105 348 131	100,00%	108 113 371	100,00%

*W dniu 29 stycznia 2016 roku Jerzy Kowalski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki.

Struktura kapitału zakładowego Spółki według stanu na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiona została poniżej

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

W dniu 14 stycznia 2015 r. Marcin Juszczyk i Michał Kościłacz skorzystali ze swoich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych i nabyli każdy z nich po 302 012 akcji serii D, po cenie nominalnej 1 PLN za akcję. 3 marca 2015 r. akcje serii D zostały zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy. W

konsekwencji, kapitał zakładowy Spółki wzrósł z kwoty 104 744 107 PLN do kwoty 105 348 131, w drodze emisji 604 024 akcji zwykłych na okaziciela serii D, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez wykonywanie praw z 604 024 warrantów subskrypcyjnych.

Poniższa tabela przedstawia akcjonariat Spółki na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym akcje posiadane przez członków zarządu:

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

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Kapitał wynikający ze zmian z strukturze Grupy, jakie miały miejsce w 2013 r. (oraz odpowiednio w 2012 r.)	7 792	7 792	7 792
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla Zarządu	7 357	4 776	1 734
Razem	15 149	12 568	9 526

Zwiększenie wartości kapitałów dotyczących wyceny programu motywacyjnego w porównaniu do stanu na koniec 2014 r. wynika z aktualizacji wyceny tego programu na dzień

31 grudnia 2015 r. Szczegółowy opis programu motywacyjnego oraz zasad jego wyceny w Nocie 29 niniejszego sprawozdania finansowego.

Kapitał przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli

ZMIANA STANU KAPITAŁU PRZYPADAJĄCEGO NA UDZIAŁOWCÓW	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Na początek okresu	64 776	68 807	2 465
Zbycie certyfikatów	0	0	64 444
Dywidendy wypłacone inwestorom	(4 461)	(4 113)	0
Udział w wyniku jednostek zależnych	12 268	82	1 898
Na koniec okresu	72 583	64 776	68 807

Nota 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Kredyty bankowe	862 959	473 827	281 765
Zobowiązania leasingowe	41 198	151 459	154 422
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)*	9 281	6 331	1 438
Razem	913 438	631 617	437 625
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	862 764	586 878	420 543
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	50 674	44 739	17 082

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

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Zobowiązania poniżej roku	50 674	44 739	17 082
Płatne od 1 roku do 3 lat	109 013	294 978	181 502
Płatne od 3 do 5 lat	156 184	58 722	73 110
Płatne powyżej 5 lat	597 567	233 178	165 931
Razem	913 438	631 617	437 625

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

- krótkoterminową część kredytów długoterminowych w kwocie 44 638 tys. PLN,
- krótkoterminową część zobowiązań długoterminowych z tytułu leasingów finansowych w kwocie 998 tys. PLN,
- krótkoterminową część wycen instrumentów finansowych na dzień bilansowy w kwocie 5 038 tys. PLN.

NAJISTOTNIEJSZE KREDYTY BANKOWE

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

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

Umowa kredytu Getin Noble Bank

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

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

Umowy kredytu PEKAO SA

Projekt Alfa

W dniu 6 marca 2007 r. Dakota Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę kredytu w celu refinansowania ceny zakupu nieruchomości. Saldo zadłużenia na dzień 31.12.2015 r. wyniosło 18 187 tys. EUR. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża.

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

Zgodnie z porozumieniem z Bankiem, nieosiągnięcie wymaganych poziomów ww. wskaźników do dnia 31 marca 2016 r. nie jest traktowane przez Bank jako naruszenie umowy kredytowej. Grupa nadal aktywnie poszukuje najemców na pozostałą wolną powierzchnię biurową.

Projekt Beta-Gamma

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

Projekt Delta

W dniu 19 grudnia 2014 r. Dakota Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Bankiem Polska

Kasa Opieki S.A. aneks do umowy kredytowej zawartej w dniu 27 czerwca 2012 r., na mocy którego Spółka pozyskała finansowanie w wysokości 36 330 tys. EUR (w dwóch transzach: 129 172 tys. PLN - kredyt budowlany i 5 646 tys. EUR – refinansowanie istniejącego zobowiązania) na cele budowy Eurocentrum Office Complex Faza II. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Wibor 1M + marża, Euribor 1M + marża, Euribor 3M + marża. W dniu 26 sierpnia 2015 r. spółka zawarła transakcję FORWARD w kwocie 27 616 tys. EUR, zabezpieczając kurs waluty w dniu konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny. W dniu 28 sierpnia 2015 r. spółka uruchomiła pierwszą transzę kredytu budowlanego w celu dalszego finansowania budowy Eurocentrum Office Complex Faza II oraz transzę w kwocie 5 646 tys. EUR z przeznaczeniem na refinansowanie istniejącego zobowiązania. Ostateczny termin spłaty kredytu dla ostatniej transzy przypada dnia 31 marca 2021 r.

Zgodnie z obowiązującą umową kredytową, konwersja ww. kredytów budowlanych udzielonych na realizację budynków Beta-Gamma i Delta planowana jest na 31 marca 2016 r. Warunkiem umożliwiającym konwersję kredytów jest osiągnięcie wskaźnika DSCR, liczonego oddzielnie dla każdego projektu, na poziomie określonym w umowie kredytowej. Jako, że istnieje możliwość, iż do umownego dnia konwersji mogą nie zostać podpisane nowe umowy najmu, wspólnie z bankiem Pekao SA, prowadzone są zaawansowane prace mające na celu odroczenie od 1 do 3 miesięcy terminu konwersji, a w kolejnym kroku konsolidację kredytów budynków Alfa, Beta-Gamma i Delta w jeden kredyt inwestycyjny. Konsolidacja projektów i ich kredytów sprawi, iż wskaźnik DSCR liczony dla całego projektu tj. łącznie dla budynku Alfa, Beta-Gamma i Delta, zostanie spełniony, dzięki czemu warunki konwersji będą spełnione. Zgodnie z posiadanymi informacjami, bank Pekao SA planuje prezentację wniosku dotyczącego ww. zmian w umowie kredytowej na posiedzeniu komitetu kredytowego w tygodniu od 21 do 25 marca 2016 r.

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

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

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

znaczeniem na spłatę wierzytelności wobec generalnego wykonawcy i innych podwykonawców.

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

Na dzień 31 grudnia 2015 r. saldo zadłużenia kredytu budowlanego wyniosło 57 131 tys. EUR. Na dzień publikacji sprawozdania finansowego kredyt w kwocie 20 000 tys. PLN z przeznaczeniem na finansowanie VAT został spłacony.

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

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

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

Umowa kredytu BGŻ BNP Paribas S.A.

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

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

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

Umowa kredytowa z HYPO NOE Gruppe Bank AG

W dniu 30 kwietnia 2015 r. jednostki zależne od Spółki, tj. CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k., zawarły z HYPO NOE Gruppe Bank AG z siedzibą w Austrii umowę kredytową, na podstawie której Bank udzielił kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 26 150 tys. EUR w celu

refinansowania zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego zawartych przez wymienione jednostki z Raiffeisen-Leasing Polska S.A. Oprocentowanie kredytu udzielonego przez HYPO NOE Gruppe Bank AG zostało ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 3M plus marża Banku. Okres trwania umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat.

Umowa kredytowa z Bankiem Ochrony Środowiska

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

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

Do dnia bilansowego wyżej wymienione kredyty nie zostały uruchomione.

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

Umowa kredytu Alior Bank SA

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

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

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

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

Nazwa banku	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	Kwota kredytu wg umowy*	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Pekao S.A.	101 133	105 020	110 059	31 146	EUR	EURIBOR 3M+marża	od 2015 do 2032
Pekao S.A.	307 761	218 817	83 497	445 992	PLN	WIBOR 3M+marża	do 2021
PKO BP S.A.	245 293	52 558	0	57 131	EUR	EURIBOR 1M+marża	2024
PKO BP S.A.	6 241	1 683	0	20 000	PLN	WIBOR 1M+marża	2024
Getin Noble Bank S.A.	42 101	42 623	40 919	10 000	EUR	EURIBOR 3M+marża	do 2018
Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	21 466	24 363	24 570	6 000	EUR	EURIBOR 1M+marża	do 2018
Alior Bank S.A.	28 824	27 117	16 637	6 972	PLN	WIBOR 1M+marża	do 2022
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	1 540	1 646	6 083	2 120	PLN	WIBOR 3M+marża	od 2015 do 2019
Hypo Noe Gruppe Bank AG	108 600	0	0	26 150	EUR	EURIBOR 3M+marża	do 2020
Razem	862 959	473 827	281 765				

* kwoty w walucie z umowy

UMOWY LEASINGOWE

Umowa leasingowa z mLeasing

W dniu 1 czerwca 2011 r. Marcel Investments Sp. z o. o. jako korzystający zawarł umowę leasingu z mLeasing (dawniej: BRE Leasing S.A.) jako finansującym. Przedmiotem leasingu jest nieruchomość o przeznaczeniu handlowym w Radomiu. Zgodnie z umową finansujący zobowiązał się oddać nieru-

chomość na okres 10 lat korzystającemu do użytkowania i pobierania pożytków (z możliwością skrócenia okresu leasingu). Po upływie okresu leasingu korzystający ma prawo żądać od finansującego zawarcia umowy przeniesienia własności.

Umowa leasingowa z BGŻ BNP Paribas S.A.

W dniu 31 sierpnia 2010 r. Orland Investment Sp. z o. o. jako korzystający zawarł umowę leasingu z BNP Paribas Lease Group sp. z o.o jako finansującym. Przedmiotem leasingu jest nieruchomość w Warszawie o mieszanym przeznaczeniu biurowo – handlowym. Zgodnie z tą umową

finansujący zobowiązał się oddać nieruchomość na okres 15 lat korzystającemu do użytkowania i pobierania pożytków (z możliwością skrócenia okresu leasingu). Po upływie okresu leasingu korzystający ma prawo żądać od finansującego zawarcia umowy przeniesienia własności.

Finansujący	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	Wartość początkowa*	Waluta
Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	20 116	21 294	21 708	6 000	EUR
mLeasing Sp. z o. o.	19 245	21 005	21 825	5 742	EUR
Raiffeisen–Leasing Polska S.A.	0	104 908	106 022	26 464	EUR
Raiffeisen–Leasing Polska S.A.	1 837	4 252	4 867	5 025	PLN
Razem	41 198	151 459	154 422		

* kwoty w walucie z umowy

Nota 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Grupa wycenia obligacje wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR 39), co oznacza, że wartość zobowiąza-

nia wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją.

Obligacje serii A notowane na rynku Catalyst

W dniu 9 lipca 2012 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 1 000 tys. sztuk obligacji na okaziciela o łącznej

wartości nominalnej 100 mln PLN (obligacje serii A). W 2015 roku obligacje serii A zostały w całości wykupione.

Obligacje serii B notowane na rynku Catalyst

W dniu 12 czerwca 2014 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 350 tys. sztuk obligacji serii B na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 35 mln PLN. Wpły-

wy z emisji Spółka przeznaczyła na zrefinansowanie w drodze przedterminowego wykupu części obligacji serii A, co miało miejsce 9 lipca 2014 r.

Obligacje serii C notowane na rynku Catalyst

W dniu 23 września 2014 r. Grupa wyemitowała 200 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 20 000 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 23 września 2017 r. Oprocentowanie

obligacji wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę 5,3 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania budowy projektu Eurocentrum II Faza (budynek Delta).

Obligacje serii D notowane na rynku Catalyst

W dniu 23 grudnia 2014r. Capital Park S.A. wyemitowała 538 855 sztuk obligacji Serii D do łącznej wartości 53 886 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 23 grudnia 2017 r. Wartość nominalna jednej obligacji

wyniosła 100 PLN a oprocentowanie WIBOR 3M powiększony o marżę 4,3 %. Celem emisji był przedterminowy wykup obligacji serii A, co miało miejsce w styczniu 2015 r.

Obligacje serii E notowane na rynku Catalyst

W dniu 18 marca 2015 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 111 145 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 11 115 tys. PLN

z terminem wykupu przypadającym 18 marca 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę 4,3 %. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania działalności bieżącej.

Obligacje serii F notowane na rynku Catalyst

W dniu 3 czerwca 2015 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 331 163 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 33 116 tys. PLN

z terminem wykupu przypadającym 3 czerwca 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę 4,3 %. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania działalności bieżącej.

Obligacje serii G notowane na rynku Catalyst

W dniu 3 sierpnia 2015 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 18 840 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 1 884 tys. PLN

z terminem wykupu przypadającym 3 sierpnia 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę 4,3 %. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania działalności bieżącej.

Obligacje notowane na rynku Catalist	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	Kwota nominalna	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii A	0	64 374	98 126	100 000	6M WIBOR + 5%	lipiec 2015
Obligacje serii B	34 490	34 446	0	35 000	6M WIBOR + 5,5%	czerwiec 2017
Obligacje serii C	19 523	19 405	0	20 000	6M WIBOR + 5,3%	wrzesień 2017
Obligacje serii D	52 816	52 493	0	53 886	3M WIBOR + 4,3%	grudzień 2017
Obligacje serii E	10 894	0	0	11 115	3M WIBOR + 4,3%	marzec 2018
Obligacje serii F	31 793	0	0	33 116	3M WIBOR + 4,3%	czerwiec 2018
Obligacje serii G	1 827	0	0	1 884	3M WIBOR + 4,3%	sierpień 2018
Odsetki naliczone	771	3 024	3 670	0	---	2016
Razem	152 114	173 742	101 796	173 886		

Obligacje długoterminowe	142 828	106 344	98 126
Obligacje krótkoterminowe	9 286	67 398	3 670

Nota 13. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	23 326	37 332	8 886
Kaucje od najemców	6 635	3 433	3 208
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	2 195	2 787	2 014
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	1 267	2 178	174
Rozliczenia międzyokresowe przychodów - zaliczki na mieszkania/domy	218	0	304
Pozostałe zobowiązania	707	0	67
Razem	34 348	45 730	14 653
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	7 384	3 665	3 287
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	26 964	42 065	11 366

POZOSTAŁE REZERWY	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Rezerwa na audyt	207	20	145
Koszty niezafakturowanych usług	19 490	35 281	8 076
Rezerwy na koszty utrzymania nieruchomości	2 676	1 190	665
Rezerwy na bonusy	953	841	0
Razem	23 326	37 332	8 886

Spadek wartości rezerw z tytułu niezafakturowanych usług wynika z faktu, że na dzień 31 grudnia 2014 roku obejmowały one wartość niezafakturowanych usług dotyczących ówczesnie prowadzonych projektów budowlanych: Eurocentrum – Etap I (koszty fit-out), Eurocentrum – Etap II (głównie prace budowlane GW) oraz

Royal Wilanów (prace budowlane GW oraz fit-out). Na dzień 31 grudnia 2015 roku pozycja ta obejmuje jedynie niezafakturowane prace dotyczące Eurocentrum – Etap II (prace budowlane GW oraz fit-out) oraz Royal Wilanów (koszty fit-out).

Nota 14. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Wobec jednostek pozostałych	14 033	14 569	12 254
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0
Razem	14 033	14 569	12 254

Zobowiązania handlowe – struktura przeterminowania:

Stan na dzień 31.12.2015	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągające			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	14 033	12 617	1 416	0	0	0
Zobowiązania handlowe	14 033	12 617	1 416	0	0	0

Stan na dzień 31.12.2014	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągające			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	14 569	14 056	513	0	0	0
Zobowiązania handlowe	14 569	14 056	513	0	0	0

Stan na dzień 31.12.2013	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągające			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	12 254	11 447	802	0	5	0
Zobowiązania handlowe	12 254	11 447	802	0	5	0

Nota 15. PRZYCHODY Z WYNAJMU

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

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

PRZYCHODY Z WYNAJMU	2015 udział	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014	12 miesięcy 2013
Projekty biurowe	52%	37 826	25 117	12 864
Projekty handlowe	37%	26 819	22 286	20 865
Projekty wielofunkcyjne	10%	7 229	3 134	1 853
Pozostałe projekty	1%	499	165	46
Razem	100%	72 373	50 702	35 628

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

nowych projektów, które zostały oddane do użytku w 2015 lub w 2014 roku (przychody za pełne 12 miesięcy w porównaniu do kilku miesięcy w 2014 r.):

- Budynku wielofunkcyjnego Royal Wilanów w Warszawie, który został oddany do użytku w trzecim kwartale 2015 r.,

Wzrost przychodów z tytułu wynajmowanych powierzchni wynika głównie z ujęcia przychodów z kilku

- Budynku biurowego Beta-Gama w kompleksie Eurocentrum, który został oddany do użytku w drugim kwartale 2014 roku,
- centrum handlowego Vis à Vis w Łodzi, które zostało oddane do użytku w grudniu 2014 r.,
- Nieruchomości zakupionych w 2015 r. i w drugiej połowie 2014 r.

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

Nota 16. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM

KOSZTY OPERACYJNE	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014	12 miesięcy 2013
Amortyzacja	345	404	365
Zużycie materiałów i energii	20 137	12 552	10 532
Usługi obce	6 551	4 982	4 070
Podatki i opłaty	1 229	808	2 796
Świadczenia pracownicze	1 885	1 653	2 256
Wycena programu motywacyjnego	3 656	3 906	(1 731)
Pozostałe koszty	1 770	2 141	1 426
Razem	35 573	26 446	19 714

Nota 17. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

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

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

AKTUALIZACJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	Udział 2015	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014	12 miesięcy 2013
Nieruchomości biurowe	33%	24 872	(36 629)	(22 372)
Nieruchomości wielofunkcyjne	59%	44 246	(2 027)	38 309
Nieruchomości handlowe	12%	9 281	(12 329)	7 524
Nieruchomości pozostałe	(4%)	(3 440)	488	3 614
	100%	74 959	(50 497)	27 075
Korekta przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych z tytułu memoriałowej prezentacji przychodów z umów najmu		(8 435)	(5 854)	0
Aktualizacja wartości nieruchomości mieszkaniowych		(7 770)	(4 625)	(1 752)
Razem		58 754	(60 976)	25 323

Zysk z przeszacowania wartości nieruchomości odzwierciedlający wzrost wartości rynkowej nieruchomości, wynika przede wszystkim z następujących czynników:

- zakończenia inwestycji Royal Wilanów i rozliczenia marży deweloperskiej,
- zastosowania mniej konserwatywnego podejścia do wyceny powierzchni niewynajętej, co wynika z rosnącego udziału powierzchni wynajętej,
- rosnącego udziału powierzchni wynajętej w największych projektach - Eurocentrum i Royal Wilanów,

- skonsumowania okresów rent free w umowach najmu zawartych w latach poprzednich.

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

Nota 18. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014	12 miesięcy 2013
Odsetki od lokat i depozytów	851	2 932	1 309
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 797	1 518	1 166
Razem	2 648	4 450	2 475
KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014	12 miesięcy 2013
Odsetki od kredytów i leasingu finansowego	(30 338)	(15 316)	(12 636)
Odsetki od obligacji	(6 785)	(3 450)	0
Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych	0	0	(2 596)
Pozostałe odsetki	(256)	(140)	(336)
Razem	(37 379)	(18 906)	(15 568)
POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014	12 miesięcy 2013
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	(4 639)	(8 093)	(2 230)
Odpisy aktualizujące wartość udzielonych pożyczek	0	(4 000)	0
Koszty emisji	(1 880)	(970)	(1 254)
Wycena instrumentów pochodnych	(4 220)	(936)	7 341
Pozostałe	(2 705)	(756)	(281)
Razem	(13 444)	(14 755)	3 576

Wyższe koszty odsetek zarówno od kredytów jak i obligacji wiążą się z oddanymi do użytkowania projektami, a co tym idzie odpowiednia część odsetek jest ujmowana w rachunku wyników, podczas gdy w okresie do momentu oddania do użytkowania koszty te stanowią nakłady inwestycyjne.

Grupa wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu, zgodnie z MSR 39. Wynik tej wyceny odnoszony jest na wynik finansowy jako korekta kosztów odsetek od kredytów i leasingu finansowego. Korekta wartości kosztów odsetek z tego tytułu za rok 2015 spowodowała wzrost kwoty odsetek o 1 106 tys. PLN.

Nadwyżka ujemnych różnic kursowych wynika z wyceny zobowiązań walutowych, głównie kredytów i zobowiązań z tytułu leasingów.

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

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

Nota 19. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014	12 miesięcy 2013
Bieżący podatek dochodowy	(757)	(1 798)	2 712
Odroczony podatek dochodowy	771	7 336	(3 989)
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	14	5 538	(1 277)
BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014	12 miesięcy 2013
Zysk przed opodatkowaniem	56 206	(69 153)	28 725
Podatek dochodowy	14	5 538	(1 277)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	(0,02%)	8,00%	3,81%

UZGODNIENIE EFEKTYWNEJ STOPY PODATKOWEJ	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014	12 miesięcy 2013
Zysk przed opodatkowaniem	56 206	(69 153)	28 725
Pozycje różnicujące wynik finansowy Grupy od podstawy opodatkowania			
Dochody jednostek niepodlegających opodatkowaniu	(25 192)	(7 271)	(46 692)
Zyski z wyceny wartości nieruchomości inwestycyjnych	(11 342)	(4 211)	47 395
Podatkowa amortyzacja nieruchomości	(23 744)	(13 421)	(4 416)
Niezapłacone odsetki od zaciągniętych zobowiązań	16 726	10 547	4 558
Nieotrzymane odsetki od udzielonych pożyczek	49 500	(7 463)	(46 116)
Rezerwy na koszty	2 677	2 527	1 397
Niewykorzystane rezerwy na koszty	(1 938)	(1 048)	(301)
Odliczenie strat podatkowych z lat poprzednich	(28 984)	22 521	13 537
Niezrealizowane różnice kursowe	816	21 000	(13 842)
Pozostałe	(34 809)	16 824	17 730
Podstawa opodatkowania	(74)	(29 148)	6 722
Obciążenie wyniku finansowego	14	5 538	(1 277)

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.12.2015	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2014
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	8 521	733	(5 874)	(366)	14 028
Niezapłacone odsetki	621	621	0	(3 342)	3 342
Ujemne różnice kursowe z wyceny	2 893	2 893	0	(1 998)	1 998
Pozostałe	2 076	2 076	(897)	0	897
Razem	14 111	6 323	(6 771)	(5 706)	20 265

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.12.2015	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2014
Niezapłacone odsetki	351	351	(7 451)	(1 954)	9 405
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	0	0	0	0	0
Przeszacowanie inwestycji w nieruchomości	4 548	2 261	0	0	2 287
Wycena instrumentów finansowych	1 050	1 050	0	0	0
Pozostałe	435	435	(1 617)	0	1 617
Razem	6 384	4 097	(9 068)	(1 954)	13 309

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.12.2014	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2013
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	14 028	7 574	(3 065)	(230)	9 749
Niezapłacone odsetki	3 342	2 250	(245)	(1)	1 338
Ujemne różnice kursowe z wyceny	1 998	1 998	0	0	0
Pozostałe	897	897	0	0	0
Razem	20 265	12 719	(3 310)	(231)	11 087

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.12.2014	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2013
Niezapłacone odsetki	9 405	1 419	0	(2)	7 987
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	0	0	(61)	0	61
Przeszacowanie inwestycji w nieruchomości	2 287	1 052	0	(252)	1 487
Wycena instrumentów finansowych	0	0	(1 931)	0	1 932
Pozostałe	1 617	1 617	0	0	0
Razem	13 309	4 088	(1 992)	(254)	11 467

Nota 20. UDZIELONE PORĘCZENIA**PORĘCZENIA**

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

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

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

Nota 21. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

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

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

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

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach, których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniosła 1 469 519 tys. PLN oraz 658 389 tys. EUR.

Nota 22. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Grupa posiadała następujące zobowiązania inwestycyjne wynikające z zawartych kontraktów dotyczących realizacji rozpoczętych i planowanych procesów budowlanych:

- w wysokości 8 400 tys. PLN wynikające z umowy zawartej z generalnym wykonawcą oraz innymi wykonawcami projektu Royal Wilanów,
- w wysokości 15 032 tys. PLN wynikające z umowy zawartej z generalnym wykonawcą oraz innymi wykonawcami projektu Eurocentrum,

- w wysokości 39 011 tys. PLN wynikające z umowy zawartej z generalnym wykonawcą oraz innymi wykonawcami projektu Piano House,
- w wysokości 246 tys. PLN wynikające z umowy zawartej z generalnym wykonawcą oraz innymi wykonawcami projektu Topos w Krakowie.

Zobowiązania te będą sfinansowane z dostępnych środków pieniężnych Grupy oraz w ramach istniejących umów kredytowych.

Nota 23. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Zgodnie z MSR 23 Grupa ujmuje jako zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych i odpowiednio zapasów koszty finansowania zewnętrznego poniesione w okresie prowadzonego procesu budowlanego. Są to

głównie koszty od kredytów i obligacji, które zostały wykorzystane na finansowanie inwestycji (odsetki, prowizje oraz różnice kursowe).

AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Nieruchomości inwestycyjne	5 027	17 745	12 085
Zapasy	0	2	2
Razem	5 027	17 747	12 087

Spadek wartości aktywowanych kosztów finansowania zewnętrznego w roku 2015 w stosunku do lat poprzednich wynika z faktu, że w roku obrotowym nie aktywowano już kosztów związanych z budową projektu Eurocentrum –Faza I (budynek Beta – Gamma, który został

oddany do użytku w drugim kwartale 2014) oraz w czwartym kwartale 2015 roku nie aktywowano kosztów dotyczących projektu Royal Wilanów, który został oddany do użytku w trzecim kwartale 2015 roku.

Nota 24. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

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

WYLICZENIE STRATY (ZYSKU) NA JEDNĄ AKCJĘ - ZAŁOŻENIA	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014	12 miesięcy 2013
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	43 952	(61 468)	25 551
Zysk/strata na działalności zaniechanej		0	0
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	43 952	(61 468)	25 551
Efekt rozwodnienia		0	0
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	43 952	(61 468)	25 551

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	105 246	104 744	74 559
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	1 440	2 666	3 383
opcje na akcje	1 740	3 554	4 097
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	106 685	107 410	77 942

Strata (zysk) netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy	0,42	(0,59)	0,34
Rozwodniony za okres obrotowy	0,41	(0,59)	0,33

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

Nota 25. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

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

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

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych:

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa (godziwa)			Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	
Należności handlowe oraz pozostałe należności	64 963	52 672	178 201	Należności i pożyczki
Należności handlowe	9 523	5 933	2 243	
Pozostałe należności	17 529	16 149	145 661	
Udzielone pożyczki	37 910	30 590	30 297	
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	11 085	7 823	7 448	Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pochodne instrumenty finansowe	11 085	7 823	7 448	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	113 607	169 586	68 014	Należności i pożyczki

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa (godziwa)			Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	
Oprocentowane kredyty bankowe, obligacje i pożyczki, w tym:	1 015 073	647 568	383 561	Pozostałe zobowiązania finansowe
Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 015 073	647 568	383 561	
Oprocentowane wg stałej stopy procentowej	0	0	0	
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	50 479	157 790	155 860	Pozostałe zobowiązania finansowe
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	41 198	151 459	154 422	
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)	9 281	6 331	1 438	
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	48 381	72 981	31 654	Pozostałe zobowiązania finansowe
Zobowiązania handlowe	14 033	14 569	12 254	
Pozostałe zobowiązania	34 348	58 412	19 400	

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe jest równe wartości godziwej. Zarówno w przypadku aktywów jak i zobowiązań finansowych wartość bilansowa równa jest wartości godziwej. Wynika to z faktu, iż Grupa

prezentuje instrumenty pochodne w wartości godziwej a pozostałe pozycje są równe wartościom po jakim dane aktywo lub zobowiązanie mogłoby być sprzedane lub kupione.

Nota 26. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Działalność Grupy narażona jest na wiele różnych ryzyk finansowych, a w szczególności ryzyko zmiany stóp procentowych, ryzyko zmiany kursów walut, ryzyko kredytowe oraz ryzyko braku płynności. Zarząd jednostki dominującej weryfikuje i uzgadnia zasady zarzą-

dzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

CZYNNIKI RYZYKA FINANSOWEGO

Aktywa i zobowiązania finansowe na dzień 31 grudnia 2015 r., na dzień 31 grudnia 2014 r., oraz na dzień 31 grudnia 2013 r.

Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	31.12.2015		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	1 934 579	1 934 579	0
Zobowiązania finansowe	1 065 552	595 103	1 056 272
Pożyczki i należności	189 654	5 682	37 910

Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	31.12.2014		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	1 595 986	1 595 986	0
Zobowiązania finansowe	805 359	326 422	799 027
Pożyczki i należności	230 080	0	30 590

Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	31.12.2013		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	1 321 653	1 321 653	0
Zobowiązania finansowe	539 421	328 277	537 983
	253 664	0	30 297

RYZYO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

Narażenie Grupy na zmiany stóp procentowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności i stosowanych źródeł finansowania (płatności rat kapitałowo-odsetkowych). Kredyty i pożyczki oraz papiery dłużne o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Grupa na bieżąco analizuje poziom ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowych Grupy. W celu minimalizowania ekspozycji na ryzyko

zmiany stóp procentowych, zawierane są transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, do których należą przede wszystkim kontrakty na zmianę stóp procentowych (swapy procentowe) oraz opcje (CAP).

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto za okres 12 miesięcy 2015 oraz 12 miesięcy 2014 i 12 miesięcy 2013 roku na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami):

Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	12 miesięcy 2015		12 miesięcy 2014		12 miesięcy 2013	
	przy wzroście stóp procentowych o 1 p. p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p. p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p. p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p. p.	przy wzroście stóp procentowych o 1 p. p.	przy spadku stóp procentowych o 1 p. p.
Zobowiązania finansowe	(10 563)	10 563	(7 990)	7 990	(5 380)	5 380
Pożyczki i należności	379	(379)	306	(306)	303	(303)
Razem	(10 184)	10 184	(7 684)	7 684	(5 077)	5 077

Jeżeli, na dzień 31 grudnia 2015 r. oprocentowanie kredytów i pożyczek oraz papierów dłużnych, wyrażonych w PLN wynosiłaby w skali roku 1 punkt procentowy powyżej/poniżej obecnego poziomu przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy za rok obrotowy oraz kapitały Grupy za okres 12 miesięcy

2015 r. byłby o 10 184 tys. PLN (za okres 12 miesięcy 2014 r. odpowiednio 7 684 tys. PLN) poniżej/powyżej obecnego poziomu, głównie w wyniku wyższych/nniższych kosztów odsetkowych od kredytów, pożyczek i obligacji o zmiennym oprocentowaniu.

RYZYO ZMIANY KURSU WALUT

Narażenie Grupy na zmiany kursów walutowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności (przychody wyrażone w walucie EUR) oraz z dokonywania transakcji sprzedaży lub zakupu oraz transakcji przepływów finansowych z tytułu spłat kredytów w walutach innych niż jej waluta funkcjonalna.

Grupa stara się ograniczać to ryzyko stosując naturalny hedging, tj. zapewnienie pokrycia waluty, w której osiągane są przychody z walutą, w której dokonywane

są wydatki lub poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto (w związku ze zmianą wartości godziwej aktywów, a w szczególności nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań pieniężnych) oraz kapitału własnego Grupy na możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników:

Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	12 miesięcy 2015		12 miesięcy 2014		12 miesięcy 2013	
	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p. p. *	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 1 p. p.	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 1 p. p.
Nieruchomości inwestycyjne i zobowiązania finansowe	(19 347)	19 347	(12 696)	12 696	(9 934)	9 934

* do kalkulacji zastosowano kursy: bilansowy 31 grudnia 2015 równy 4,2615 oraz powiększony o 1 p.p. tj. 4.3041

Gdyby PLN osłabł/wzmocnił się o 1 punkt procentowy w stosunku do EUR, przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy Grupy za okres 12 miesięcy 2015 r. byłby wyższy/nniższy o 19 347 tys. PLN (za

analogiczny okres roku 2014 odpowiednio o 12 696 tys. PLN), głównie w rezultacie dodatnich/ujemnych różnic kursowych z przeliczenia wyrażonych w walucie EUR nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań finansowych.

RYZYO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach, udzielonych pożyczek, jak również zaangażowania kredytowego w stosunku do najemców, co dotyczy głównie niezrealizowanych należności. Ryzyko to jest minimalizowane poprzez zawieranie transakcji z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej oraz stosowanie zabezpieczeń umów najmu najczęściej w postaci kaucji lub gwarancji bankowych standardowo odpowiadających równowartości trzymiesięcznego czynszu oraz poprzez dywersyfikację

w deponowaniu aktywów pieniężnych (Grupa współpracuje z kilkunastoma bankami) – patrz Nota nr 11.

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

Struktura przeterminowania należności na dzień 31 grudnia 2015, na dzień 31 grudnia 2014 i 31 grudnia 2013 przedstawia się następująco:

31.12.2015	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	>360
Należności handlowe brutto	9 956	1 713	5 496	1 622	755	370
Pozostałe należności	17 529	17 529	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	37 910	37 910	0	0	0	0
Razem	65 395	57 152	5 496	1 622	755	370

31.12.2014	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	>360
Należności handlowe brutto	5 933	1 014	3 780	929	207	3
Pozostałe należności	16 149	16 149	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	30 590	30 590	0	0	0	0
Razem	52 672	47 753	3 780	929	207	3

31.12.2013	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	>360
Należności handlowe brutto	2 243	2 241	0	2	0	0
Pozostałe należności	145 660	145 660	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	30 297	30 297	0	0	0	0
Razem	178 200	178 198	0	2	0	0

RYZYZKO BRAKU PŁYNNOŚCI

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

Zarząd Grupy zarządza ryzykiem płynności monitorując realizację budżetów inwestycyjnych prowadzonych projektów, terminów wymagalności/zapadalności zobowiązań finansowych, oraz prognozując przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

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

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2015 r., na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku wg zapadalności na podstawie umownych niezdyskontowanych płatności.

31.12.2015	Razem	> 3 miesiący	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing	913 438	11 747	35 242	109 013	156 184	601 253
Wyemitowane obligacje	152 114	771	0	151 343	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	48 381	48 381	0	0	0	0
Instrumenty pochodne	9 281	1 259	3 778	943	943	2 357
Razem	1 123 214	62 158	39 020	261 299	157 127	603 610

31.12.2014	Razem	> 3 miesiący	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing	631 617	8 806	35 934	294 978	58 722	233 177
Wyemitowane obligacje	173 742	3 024	64 374	106 344	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	72 980	72 980	0	0	0	0
Instrumenty pochodne	6 331	150	450	5 731	0	0
Razem	884 670	84 960	100 758	407 053	58 722	233 177

31.12.2013	Razem	> 3 miesiący	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing	436 187	2 829	14 253	180 064	73 110	165 931
Wyemitowane obligacje	101 796	3 670	0	98 126	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31 654	31 654	0	0	0	0
Instrumenty pochodne	1 438	0	0	1 438	0	0
Razem	571 075	38 153	14 253	279 628	73 110	165 931

Nota 27. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej.

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

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

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing, obligacje	1 065 552	805 359	539 421
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(113 607)	(169 586)	(68 014)
Zadłużenie netto	951 945	635 773	471 407
Kapitał razem	1 032 204	979 791	1 038 400
Kapitał i zadłużenie netto	1 984 149	1 615 564	1 509 807
Wskaźnik zadłużenia netto	48,0%	39,4%	31,2%

Nota 28. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z UMÓW O PRACĘ	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Zarząd	4	4	4
Administracja	3	3	3
Pozostali	4	4	5
Razem	11	11	12

Nota 29. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Zarząd	4 247	5 432	3 986
Rada Nadzorcza	416	390	355
Razem	4 663	5 822	4 341

PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU

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

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

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego

- program Motywacyjny jest skierowany do Jana Motza, Michała Koścłacza oraz Marcina Juszczyka, tak długo jak pozostają oni członkami Zarządu Spółki dominującej,
- w ramach Programu Motywacyjnego Spółka może wyemitować nie więcej niż 7 218 738 imiennych warrantów subskrypcyjnych uprawniających łącznie do objęcia 7 218 738 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki. Warranty subskrypcyjne zostaną wyemitowane w seriach oznaczonych kolejnymi literami od A do G i będą wydawane nieodpłatnie. Warranty subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne,
- data przydziału dla warrantów serii A została określona na dzień przypadający nie później niż jeden miesiąc po dokonaniu przydziału akcji w ramach oferty publicznej. Data przydziału dla warrantów serii B-G została określona na dzień nie późniejszy niż dwa miesiące po opublikowaniu rocznego lub półrocznego sprawozdania finansowego, które podlegało badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta,
- w dacie przydziału warrantów serii A wydano łącznie Marcinowi Juszczykowi i Michałowi Koścłaczowi 604 024 warrantów serii A. Ilość warrantów serii B-G przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału będzie zależeć od następujących kryte-

riów ekonomicznych: przyrostu wartości aktywów netto w dacie przydziału oraz przyrostu ceny rynkowej akcji Spółki w dacie przydziału,

- każdy warrant będzie upoważniał do nabycia 1 akcji serii D. Cena emisji akcji będzie wynosić 1 PLN,
- całość praw do objęcia akcji serii D w wykonaniu praw z warrantów wygaśnie dnia 31 grudnia 2019 r.

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

Zgodnie z aktualizacją wyceny programu motywacyjnego dokonaną na dzień 31 grudnia 2015 r. założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 2 343 656 warrantów. Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 10 167 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień 31 grudnia 2015 wyniosło 7 357 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono różnicę pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień 31 grudnia 2015 r. a 31 grudnia 2014 r. co przedstawia poniższa tabela:

KOSZTY Z TYTUŁU WYCENY PROGRAMU MOTYWACYJNEGO	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Koszty/korekta kosztów z tytułu wyceny programu	2 581	3 042	(1 731)
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	1 075	864	0
Razem	3 656	3 906	(1 731)

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

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

Nota 30. TRANSAKcje Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 19 czerwca 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Capital Park S.A. podjęło uchwałę o wyborze PKF Consult Sp. z o. o. do badania sprawozdania finansowego Capital Park S.A. za rok

obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r. oraz badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r.

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
Za badanie rocznego oraz przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	311	353	200
Za inne usługi poświadczające	68	6	233
Razem	379	359	433

Nota 31. INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek			Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek		
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
CAPITAL PARK S.A.	570 589	425 008	373 488	61 407	57 825	57 190
Jednostki zależne	260 648	312 161	312 450	769 830	679 344	628 748
Razem	831 237	737 169	685 938	831 237	737 169	685 938
	Pozostałe należności od podmiotów powiązanych			Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych		
	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
CAPITAL PARK S.A.	5 586	3 362	975	430	415	93
Jednostki zależne	5 163	5 424	4 576	10 318	8 371	5 458
Razem	10 748	8 786	5 551	10 748	8 786	5 551
	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek			Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek		
	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014	12 miesięcy 2013	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014	12 miesięcy 2013
CAPITAL PARK S.A.	34 919	18 162	13 773	3 729	3 849	160
Jednostki zależne	17 245	16 343	7 299	29 327	30 656	20 912
Razem	52 164	34 505	21 072	52 164	34 505	21 072
	Przychody z tytułu sprzedaży usług			Koszty z tytułu zakupu usług		
	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014	12 miesięcy 2013	12 miesięcy 2015	12 miesięcy 2014	12 miesięcy 2013
CAPITAL PARK S.A.	2 313	3 597	46	310	651	0
Jednostki zależne	14 021	14 290	6 375	16 025	17 236	6 421
Razem	16 334	17 887	6 421	16 334	17 887	6 421

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy Capital Park S.A.

a jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Nota 32. ROZLICZENIA PODATKOWE

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

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

Dodatkowe informacje zostały zaprezentowane w pkt 7.8 niniejszego sprawozdania oraz w Sprawozdaniu Zarządu Grupy Kapitałowej Capital Park za okres zakończony 31 grudnia 2015 r. („Czynniki ryzyka i zagrożeń: Ryzyko związane z wyceną nieruchomości oraz prezentacją podatku odroczonego”).

Nota 33. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU*Podpisanie umowy JV*

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

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

Rezygnacja Członka Zarządu

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

Sprzedaż nieruchomości w Krakowie

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

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

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

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

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

Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie II Etapu inwestycji Eurocentrum

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

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

Warszawa, dnia 18 marca 2016 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Małgorzata Koc

Główna Księgowa

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz

Prezes Zarządu

Michał Kościacz

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK **ZA 2015 ROK**

Warszawa, 18 marca 2016 r.

SPIS TREŚCI

1	OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY	5
1.1	PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK.....	5
1.2	SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	5
1.3	STRUKTURA PRZYCHODÓW	7
1.4	OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY.....	8
1.5	RYNKI ZBYTU.....	9
1.6	NAJWIĘKSI KONTRAHENCI	9
2	STRATEGIA I WYKONANIE	9
3.1	WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ.....	10
3.2	WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	14
3.3	WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH.....	16
3.4	PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI.....	16
5	OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI	18
7	ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY	19
7.1	PROJEKTY INWESTYCYJNE ZAKOŃCZONE W 2015 ROKU	19
7.2	PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI	19
7.3	INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH GRUPY	19
8.1	UMOWY ZAWARTE Z AKCJONARIUSZAMI.....	20
8.2	UMOWY WSPÓŁNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ	20
8.3	UMOWY UBEZPIECZENIA GRUPY KAPITAŁOWEJ	20
8.4	UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK	20
16	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ	24
17	ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST SPÓŁKA.....	27
18	KIERUNKI I PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY	29
19	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO	30

WPROWADZENIE

Grupa Capital Park jest jedną z czołowych i najbardziej dynamicznie rozwijających się firm inwestycyjnych na rynku nieruchomości w Polsce. Od ponad 10 lat zajmuje się realizacją i zarządzaniem projektami nieruchomościowymi, specjalizując się w skomplikowanych projektach deweloperskich i rewitalizacyjnych o ponadprzeciętnych marżach.

Od rozpoczęcia działalności przeprowadziliśmy ponad 100 transakcji inwestycyjnych i obecnie posiadamy lub zarządzamy portfelem nieruchomości obejmującym 73 projekty o łącznej powierzchni ok. 257 tys. m², zlokalizowanych w całej Polsce. Zarządzamy nieruchomościami własnymi oraz na zlecenie instytucji finansowych (TFI).

W 2015 roku dostarczyliśmy na polski rynek ponad 36 tys. m² nowej powierzchni biurowo-handlowej w Royal Wilanów, zaś w lutym 2016 ponad 27 tys. m² powierzchni biurowej w ostatnim etapie Eurocentrum.

Naszą ambicją jest stworzenie najbardziej przyjaznych najemcom budynków w Polsce. Realizujemy to m.in. poprzez unikalną koncepcję „Biuro Plus” oferując bogatą ofertę usług dodatkowych.

Spółka Capital Park S.A. („Spółka”) rozpoczęła działalność 12 listopada 2010 r. jako spółka holdingowa, konsolidując dotychczasową działalność Grupy Capital Park. Od 28 lipca 2011 r. Spółka jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK („Grupa”) i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Od 13 grudnia 2013 r. spółka Capital Park S.A. jest notowana na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych a do grona jej inwestorów dołączyły czołowe polskie fundusze emerytalne oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych.

1 OPIS DZIAŁALNOŚCI GRUPY

1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Grupa Capital Park jest inwestorem i developerem działającym na rynku nieruchomości w Polsce od ponad 10 lat. Podstawowym celem działalności Grupy jest inwestowanie w nieruchomości celem uzyskania korzystnej stopy zwrotu w postaci przychodów ze sprze-

daży lub najmu albo obu tych źródeł jednocześnie. Grupa pozyskuje atrakcyjne biznesowo nieruchomości, przekształca, buduje, rozbudowuje, komercjalizuje, a następnie wynajmuje bądź sprzedaje.

INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYM I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH GRUP PRODUKTÓW W SPRZEDAŻY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK, A TAKŻE ZMIANACH W TYM ZAKRESIE W ROKU OBROTOWYM

1.2 SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Grupa wyodrębnia cztery zaprezentowane poniżej segmenty sprawozdawcze, które stanowią strategiczne wyodrębnione organizacyjnie działy. Działalność operacyjna poszczególnych segmentów sprawozdawczych Grupy jest następująca:

- Segment **Biurowy** – obejmuje nieruchomości o przeważającym przeznaczeniu biurowym,
- Segment **Handlowy** – obejmuje nieruchomości z powierzchnią handlową,
- Segment **Wielofunkcyjny** – obejmuje nieruchomości, w których połączone są funkcje biurowe i handlowe bez wyraźnej przewagi żadnej z nich,

- Segment **Pozostałych inwestycji** – obejmuje nieruchomości mieszkaniowe oraz niesklasyfikowane do żadnego z wyżej wymienionych segmentów.

W ramach każdego segmentu Grupa nabywa nieruchomości pod budowę lub przebudowę obiektów, przygotowuje projekt, organizuje prace administracyjne oraz finansowanie, prowadzi proces budowlany i jednocześnie poszukuje najemców. Po zakończeniu budowy Grupa zarządza istniejącym budynkiem lub go sprzedaje.

Poniżej zaprezentowane zostało przyporządkowanie poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych do segmentów operacyjnych funkcjonujących w ramach Grupy Kapitałowej Capital Park.

Segment Biurowy

Podmiot	Inwestycja
Capital Park Raławicka Sp. z o. o.	Warszawa, Raławicka Point
Dakota Investments Sp. z o. o.	Warszawa, Eurocentrum – budynek Alfa
Dakota Investments Sp. z o. o.	Warszawa, Eurocentrum – budynki: Beta, Gamma (Etap I)
Dakota Investments Sp. z o. o.	Warszawa, Eurocentrum – budynek Delta (Etap II)
Elena Investments Sp. z o. o.	Gdańsk, Piano House
Sagitta Investments Sp. z o. o.	Kraków, Topos

Na dzień 31 grudnia 2015 roku 2 z wymienionych powyżej projektów były w trakcie budowy: Eurocentrum II Etap – budynek Delta oraz Topos w Krakowie. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania oba te projekty miały już status „gotowe” w związku z uzyskanymi pozwoleniami na użytkowanie.

Projekt biurowy Piano House w Gdańsku jest obecnie w fazie przygotowawczej.

Segment biurowy to łącznie ponad 88 tys. m² nowocześniejszej powierzchni użytkowej.

Wartość nieruchomości segmentu biurowego wynosi 822 021 tys. PLN, co stanowi 42% wartości całego portfela nieruchomości Grupy. Segment ten wygenerował w 2015 roku 37 826 tys. PLN przychodów z wynajmu, co stanowi ponad połowę (52%) wszystkich przychodów Grupy z tego tytułu.

Więcej informacji finansowych o działalności segmentu biurowego w roku 2015 i 2014 znajduje się w Nocie 1 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Segment Handlowy

Podmiot	Inwestycja
Marcel Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis à Vis Radom
Diamante Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis à Vis Łódź
Aspire Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis à Vis Toruń
Aspire Investments Sp. z o. o.	Olsztyn, Piłsudskiego
Aspire Investments Sp. z o. o.	Warszawa, KEN
Nerida Investments Sp. z o. o.	Lidzbark Warmiński, Capitol
Zoe Investments Sp. z o. o.	Warszawa, Leszno
Real Estate Income Assets FIZAN	

Segment Handlowy obejmuje wyłącznie nieruchomości „gotowe”, które generują stałe przychody z najmu. Większość z tych nieruchomości jest zlokalizowanych przy głównych ulicach handlowych miast. Są to lokalne centra handlowe po marką „Vis a Vis”.

Nieruchomości segmentu handlowego to ponad 39 tys. m² powierzchni użytkowej w 46 projektach.

Wartość nieruchomości segmentu handlowego wynosi 306 870 tys. PLN, co stanowi 16% wartości

całego portfela nieruchomości Grupy. Segment ten wygenerował w 2015 roku 26 819 tys. PLN przychodów z wynajmu, co stanowi 37% wszystkich przychodów Grupy z tego tytułu.

Więcej informacji finansowych o działalności segmentu handlowego w roku 2015 i 2014 znajduje się w Nocie 1 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Segment Wielofunkcyjny

Podmiot	Inwestycja
ArtN Sp. z o. o.	Warszawa, Żelazna
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Gdańsk, Neptun House
Hazel Investments Sp. z o. o.	Warszawa, Royal Wilanów
Orland Investments Sp. z o. o.	Warszawa, Sobieskiego

W ramach segmentu wielofunkcyjnego Grupa wyróżnia 4 projekty, spośród których 2 są w fazie przygotowawczej: Dawna Fabryka Norblina w Warszawie (ArtN Sp. z o. o.) oraz Neptun House w Gdańsku (Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.), który na dzień publikacji tego sprawozdania jest już w trakcie budowy.

Pozostałe 2 projekty to: Royal Wilanów – nowoczesny budynek biurowo-usługowy zlokalizowany w Warszawie w dzielnicy Wilanów o łącznej powierzchni 37 tys. m², który został oddany do użytkowania w trzecim kwartale 2015 roku; oraz Warszawa Sobieskiego – kompleks biurowo-usługowy o powierzchni 3,7 tys. m² zlokalizowany na Mokotowie w Warszawie.

Wartość nieruchomości segmentu wielofunkcyjnego wynosi 720 947 tys. PLN, co stanowi 37% wartości całego portfela nieruchomości Grupy. Segment ten wygenerował w 2015 roku 7 229 tys. PLN przychodów z wynajmu, co stanowi 10% wszystkich przychodów Grupy z tego tytułu.

Więcej informacji finansowych o działalności segmentu wielofunkcyjnego w roku 2015 i 2014 znajduje się w Nocie 1 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Segment Pozostałych inwestycji

Podmiot	Inwestycja
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	Kraków, Apartamenty Stachowicza
CP Management Sp. z o. o.	Gdańsk, Al. Słomińskiego
CP Management Sp. z o. o.	Tuchola, Kościuszki
CP Management Sp. z o. o.	Bydgoszcz, Pomorzanin
CP Management Sp. z o. o.	Grudziądz, Tivoli
CP Management Sp. z o. o.	Brodnica, kino Świt
Dakota Investments Sp. z o. o.	Warszawa, grunt przy Al. Jerozolimskich 136
Emir 30 Sp. z o. o.	Unieście
Marlene Investments Sp. z o. o.	Święcajty, Mazury
Sander Investments Sp. z o. o.	Bydgoszcz, Rubinowy Dom
Sapia Investments Sp. z o. o. Sp. kom.	Warszawa, Śmiała
Vera Investments-Bis Sp. z o. o.	Grudziądz, Chełmińska

Segment Pozostałych inwestycji składa się z projektów mieszkaniowych, gruntów oraz pozostałych projektów nie stanowiących podstawowej działalności Grupy.

W roku 2015 Grupa zbyła 3 nieruchomości zaliczane wcześniej do tego segmentu. Jest to zgodne z polityką inwestycyjną Grupy, która zakłada koncentrację na projektach, które w przyszłości mogą przynosić znaczące przychody i zyski.

Wartość nieruchomości segmentu pozostałych inwestycji wynosi 97 678 tys. PLN, co stanowi 5% wartości

całego portfela nieruchomości Grupy. Segment ten wygenerował w 2015 roku 499 tys. PLN przychodów z wynajmu, co stanowi 1% wszystkich przychodów Grupy z tego tytułu.

Więcej informacji finansowych o działalności segmentu pozostałych inwestycji w roku 2015 i 2014 znajduje się w Nocie 1 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

1.3 STRUKTURA PRZYCHODÓW

Struktura osiągniętych przychodów netto z wynajmu nieruchomości (w tys. PLN) w latach 2015-2013 przedstawia poniższa tabela.

Struktura sprzedaży	Udział 2015	2015	2014	2013
Projekty handlowe	52%	37 826	25 117	12 864
Projekty biurowe	37%	26 819	22 286	20 865
Projekty wielofunkcyjne	10%	7 229	3 134	1 853
Projekty pozostałe	1%	499	165	46
Razem	100%	72 373	50 702	35 628

1.4 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY

Portfel Grupy obejmuje łączną obecną i planowaną powierzchnię około 257 tys. m², z czego powierzchnia nieruchomości ukończonych wynosi 133 tys. m² a planowanych 124 tys. m².

W portfelu zarządzanym przez Grupę znajduje się:

- 56 ukończonych projektów, które zapewniają bieżące przychody z wynajmu (w tym 39 nieruchomości znajdujących się w Real Estate Income Assets FIZAN),
- 3 projekty w budowie oraz
- 14 projektów w przygotowaniu znajdujących się na różnym etapie realizacji.

Trzy kluczowe inwestycje Grupy stanowią 67% obecnej wartości portfela nieruchomości, tj.:

- Eurocentrum Office Complex – 85 tys. m² powierzchni biurowej położonej w Al. Jerozolimskich w Warszawie,
- Royal Wilanów – 37 tys. m² powierzchni biurowej i handlowej w obiekcie położonym przy wejście do Miasteczka Wilanów,
- ArtN – 64 tys. m² powierzchni w unikalnym obiekcie u zbiegu ulic Żelaznej i Prostej, na terenie Dawnej Fabryki Norblina, łączącym funkcje biurowe, usługowe i handlowe.

Ukończenie powyższych projektów Grupy stanowi jeden z najistotniejszych czynników wzrostu wartości Grupy.

PRAWIE 258 MLN PLN ZAINWESTOWANYCH W 2015

W 2015 roku prowadziliśmy budowę czterech obiektów oraz przygotowaliśmy do realizacji kilka kolejnych.

- 111,5 mln PLN przeznaczyliśmy na budowę biurowca Eurocentrum, którego Etap II (budynki Delta) oddaliśmy do użytku w lutym 2016,
- 127,5 mln PLN przeznaczyliśmy na budowę obiektu wielofunkcyjnego Royal Wilanów, który oddaliśmy do użytkowania w sierpniu 2015,

- 8,1 mln PLN przeznaczyliśmy na budowę centrum handlowego Galeria Zaspas w Gdańsku, który oddaliśmy/planujemy oddać do użytku w kwietniu 2016,
- 3,4 mln PLN przeznaczyliśmy na budowę kameralnego biurowca w Krakowie przy ulicy Pawiej, który oddaliśmy do użytku w lutym 2016,
- 9 mln PLN nakładów inwestycyjnych ponieśliśmy w związku z przygotowaniem inwestycji wielofunkcyjnej ArtN.

KRYSTALIZACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

W 2015 roku ukończyliśmy jeden duży projekt o łącznej powierzchni najmu około 37 tys. m². Udział gotowych projektów wzrósł z 54% na koniec 2014 do 69% na koniec 2015, tj. odpowiednio z 877 mln zł do 1 341 mln PLN.

Oznacza to, że przekształcamy portfel z pierwotnie dużym udziałem gruntów w portfel ukończonych nieruchomości, które generują stabilne przepływy środków pieniężnych.

PRZEWAGA PROJEKTÓW WIELOFUNKCYJNYCH

Jedną trzecią wartości portfela Grupy stanowią projekty wielofunkcyjne a ich wartość będzie rosła wraz z oddaniem inwestycji Neptun House w Gdańsku, zakładającej przebudowę zespołu kamienic przy ulicach Długiej i Piwnej w Gdańsku pod hotel Hampton by Hilton, oraz Art N, projektu zagospodarowania poprzemysłowego terenu Dawnej Fabryki Norblina przy ul. Żelaznej w Warszawie, dla którego w sierpniu 2014 Grupa uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę.

Połączenie powierzchni biurowej z powierzchnią handlową stanowi istotną przewagę konkurencyjną projektów Grupy. Powierzchnia handlowo-usługowa ułatwia komercjalizację obiektu na wymagającym rynku biurowym w Warszawie oraz wzbogaca ofertę usługową dla pracowników najemców. Grupa Capital Park posiada w swoim portfolio cztery projekty wielofunkcyjne na różnym etapie realizacji o wartości księgowej wynoszącej 720 947 mln zł wg stanu na koniec 2015 r.

INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU ORAZ ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI, ZE WSKAZANIEM UZALEŻNIENIA OD JEDNEGO LUB KILKU ODBIORCÓW I DOSTAWCÓW

1.5 RYNKI ZBYTU

W ciągu roku obrotowego 2015 r. Grupa, prowadziła działalność i osiągała przychody z nią związane na terenie Polski. Działalność Grupy koncentruje się przede

wszystkim na rynku warszawskim, gdzie zlokalizowane są inwestycje stanowiące ponad 70% bieżącej wartości portfela Grupy.

1.6 NAJWIĘKSI KONTRAHENCI

Pod względem zakupu usług w 2015 r. największym kontrahentem Grupy był Erbud S.A., generalny wykonawca trzech projektów deweloperskich Grupy, tj. Eurocentrum Office Complex I i II Etap (budynek Beta-

Gamma oraz Delta) jak również Royal Wilanów. Kontrahent ten jest niepowiązany kapitałowo z Grupą.

Dostawca	Wartość obrotów [tys. PLN]	Udział w zaopatrzeniu [%]
ERBUD S.A.	204 165	68%

Grupa nie jest uzależniona od żadnego ze swoich odbiorców. Klientami Grupy są najemcy powierzchni komercyjnych (biurowych i handlowych). Branżą o najwyższym udziale procentowym w wynajmie powierzchni jest sektor banków i instytucji finansowych

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

2 STRATEGIA I WYKONANIE

Celem Grupy Capital Park jest maksymalizacja wartości portfela nieruchomości poprzez wymienione poniżej działania.

Ukończenie z sukcesem realizowanych obiektów

Grupa oddaje do użytkowania kolejne obiekty z zachowaniem przyjętych harmonogramów oraz budżetów. W roku 2015 oddano do użytku nowoczesny obiekt biurowo-usługowy Royal Wilanów jak również realizowano projekt Eurocentrum II Etap – budynek Delta, który został oddany do użytku w pierwszym kwartale 2016 roku. Łącznie na przestrzeni ostatnich 3 lat udało nam się zwiększyć wartość naszego portfela nieruchomości o ponad 50% to jest o blisko 700 mln PLN.

Aktywne zarządzanie portfelem nieruchomości generujących dochód a tym samym wzrost wartości

Grupa dąży do optymalnego wykorzystania nieruchomości poprzez optymalizację struktury najemców oraz wzrost ogólnej liczby wynajętej powierzchni. W roku 2015 udało się pozyskać najemców na prawie 23 tys. m² powierzchni, co przełożyło się na znaczący spadek udziału powierzchni niewynajętej w całości powierzchni jaką dysponuje Grupa. W wybranych obiektach uzyskaliśmy komercjalizację na poziomie 100%.

Dzięki tym czynnikom stale zwiększamy swoje przychody z tytułu najmu. W roku 2015 przychody z tego tytułu

wzrosły o ponad 22 mln PLN, co stanowi wzrost o ponad 40% w stosunku do przychodów za rok 2014.

Tworzymy unikalne projekty typu Biuro+, czyli przyjazne, funkcjonalne przestrzenie dla najemców powierzchni biurowych. Jeśli jest to niezbędne, nasze nieruchomości są przebudowywane, zmianie podlega ich podstawowa funkcja czy wynajmowane powierzchnie. Staramy się również rewitalizować otoczenie naszych nieruchomości poprzez organizowanie przestrzeni publicznych.

Identyfikacja nowych projektów inwestycyjnych

Rozbudowujemy nasz program Vis a Vis, czyli małe centra handlowe typu convenience centres, które stanowią ciekawą propozycję dla klientów w porównaniu do dużych centrów handlowych. Na dzień 31 grudnia 2015 roku w naszym portfelu znajdują się już 3 tego typu nieruchomości (Radom, Łódź i Toruń).

Tworzymy fundusze inwestycyjne w oparciu o portfele nieruchomości, zarządzamy nimi pozostając mniejszościowym udziałowcem (REIA FIZAN). Regularnie wypłacamy dochody posiadaczom certyfikatów inwestycyjnych, a wartość tych certyfikatów stale wzrasta.

Poszukujemy aliansów strategicznych z partnerami operacyjnymi, z którymi prowadzimy dochodowe przedsięwzięcia joint-venture oparte na nieruchomościach.

ściach komercyjnych. W roku 2015 nabyto 53% udziałów w spółce Oberhausen, która jest właścicielem centrum handlowego w Gdańsku. Łącznie z istniejącym

wspólnym projektem (Patron Wilanów) w roku 2015 odnotowaliśmy ponad 9 mln zysku z tytułu udziału we wspólnych przedsięwzięciach.

3 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ GRUPY CAPITAL PARK

3.1 WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Poniższa tabela przedstawia roczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Capital

Park na dzień 31 grudnia 2015 r. Dane porównawcze prezentowane są na dzień 31 grudnia 2014 r.

AKTYWA	31.12.2015	% sumy bilansowej	31.12.2014	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	1 934 579	89,9%	1 595 986	85,9%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 111	0,7%	20 265	1,1%
Pozostałe aktywa finansowe	30 709	1,4%	19 922	1,1%
Pozostałe aktywa trwałe	2 403	0,1%	656	0,0%
	1 981 802	92,1%	1 636 829	88,1%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	12 937	0,6%	24 452	1,3%
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	17 529	0,8%	16 149	0,9%
Należności handlowe	9 523	0,4%	5 932	0,3%
Pozostałe aktywa finansowe	17 123	0,8%	5 809	0,3%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	113 607	5,3%	169 586	9,1%
	170 719	7,9%	221 929	11,9%
AKTYWA RAZEM	2 152 521	100%	1 858 758	100,0%

PASYWA	31.12.2015	% sumy bilansowej	31.12.2014	% sumy bilansowej
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	105 348	4,9%	104 744	5,6%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	858 320	39,9%	858 320	46,2%
Pozostałe kapitały	15 149	0,7%	12 568	0,7%
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego	0	0,0%	0	0,0%
Różnice kursowe z przeliczenia	(2 134)	(0,1%)	397	0,0%
Niepodzielony wynik finansowy	(61 014)	(2,8%)	454	-3,3%
Wynik finansowy bieżącego okresu	43 952	2,0%	(61 468)	3,5%
Udziały niekontrolujące	72 583	3,4%	64 776	52,7%
	1 032 204	48,0%	979 791	5,6%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	862 764	40,1%	586 878	31,6%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	142 828	6,6%	106 344	5,7%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	7 384	0,3%	3 665	0,2%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 384	0,3%	13 309	0,7%
	1 019 360	47,3%	710 196	38,2%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	50 674	2,4%	44 739	2,4%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	9 286	0,4%	67 398	3,6%
Zobowiązania handlowe	14 033	0,7%	14 569	0,8%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	26 962	1,3%	42 065	2,3%
	100 955	4,7%	168 771	9,1%
PASYWA RAZEM	2 152 521	100%	1 858 758	100%

Wyjaśnienie kluczowych pozycji ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2015 r. oraz porównanie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 r. z rokiem zakończonym 31 grudnia 2014 r.

Nieruchomości inwestycyjne

90% aktywów Grupy stanowią nieruchomości inwestycyjne, z których większość stanowią projekty przynoszące stabilne przychody z wynajmu. Nieruchomości inwestycyjne stanowią wszystkie nieruchomości komercyjne z wyłączeniem nieruchomości mieszkaniowych, które ujęte są w zapasach.

W ciągu 2015 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła w porównaniu do stanu na koniec 2014 roku o ponad 338 mln PLN, co stanowi wzrost o ponad 20%. Wynika to głównie z:

- poniesionych nakładów inwestycyjnych w wysokości ponad 257 mln PLN na projekty, które zostały oddane do użytkowania w 2015 r. (Royal Wilanów) bądź w pierwszym kwartale 2016 r. (Topos w Krakowie i Eurocentrum – II Etap Delta w Warszawie);
- wzrostu wartości tych nieruchomości o prawie 75 mln PLN, który wynika z rozliczenia

marzy developerskiej w projektach ukończonych, wzrostu poziomu komercjalizacji projektów, a więc spadku wskaźnika powierzchni niewynajętej oraz skonsumowania okresów rent-free w umowach zawartych w poprzednich latach;

- nabycia nieruchomości o wartości 8 mln PLN.

W odróżnieniu od lat poprzednich zmiana kursu EUR, w której to walucie wyceniana jest znakomita większość nieruchomości, nie wpłynęła znacząco na ich wartość.

Więcej szczegółów na temat nieruchomości inwestycyjnych znajduje się w Nocie 1 i 2 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowią przyszłe korzyści podatkowe z tytułu ujemnych różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością księgową.

Spadek wartości aktywów na podatek odroczony wynika głównie z rozwiązania tego aktywa dotyczącego strat podatkowych, w związku z tym, że w ocenie Zarządu Grupy w dużej części aktywa te nie będą mogły być zrealizowane w przyszłości.

Pozostałe aktywa finansowe – długoterminowe

i krótkoterminowe

W pozostałych aktywach finansowych Grupa prezentuje inwestycje w jednostki współkontrolowane, które wyceniane są metodą praw własności, a także wycenę instrumentów finansowych (forward) i udzielone pożyczki.

Wzrost wartości inwestycji w jednostki współkontrolowane wynika głównie z nabycia 53% udziałów w Oberhsuen Sp. z o.o. oraz z zysków osiągniętych przez jednostki współkontrolowane w 2015 r. Grupa ujmuje tę część zysków, która zgodnie z zawartymi umowami JV przysługuje Grupie z tytułu jej zaangażowania. W roku 2015 było to łącznie ponad 9 mln PLN zysków, z czego prawie 7 mln PLN dotyczy joint-venture Patron Wilanów i jej jednostek zależnych oraz ponad 2 mln PLN zysku z tytułu udziału w spółce Oberhausen Sp. z o.o.

Więcej informacji na temat Aktywów Finansowych znajduje się w Notach 3 i 8 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Zapasy

Jako zapasy Grupa prezentuje wyłącznie projekty deweloperskie mieszkaniowe.

Zmiana stanu Zapasów w stosunku do stanu na koniec 2014 r. wynika głównie ze sprzedaży projektu mieszkaniowego w Bydgoszczy (Rubinowy Dom) oraz z odpisów aktualizujących pozostałe projekty mieszkaniowe w odniesieniu do wartości rynkowych tych projektów.

Należności i pozostałe aktywa obrotowe

Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe obejmują głównie należności publiczno-prawne, przede wszystkim z tytułu podatku od towarów i usług, które spółki z Grupy odzyskują na bieżąco w toku prowadzonej działalności inwestycyjnej oraz zaliczki zapłacone na poczet ceny nabycia nieruchomości inwestycyjnych. Wartość tych aktywów nie zmieniła się znacząco w stosunku do stanu na koniec 2014 roku.

Należności handlowe obejmują należności z tytułu czynszów i innych opłat wynikających z zawartych umów najmu. Wzrost tych należności w stosunku do stanu na koniec 2014 wynika w większego wolumenu najemców.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Największą pozycją Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych są wydatki na nabycie Inwestycji w nieruchomości. W roku 2015 przeznaczono na ten cel prawie 290 mln PLN. Wydatki te były związane z procesem budowy największych projektów Grupy zlokalizowanych w Warszawie tj. Royal Wilanów oraz Eurocentrum. Środki na ten cel pozyskano głównie z zaciągniętych kredytów budowlanych. Warto zaznaczyć znaczący wzrost wpływów z tytułu działalności operacyjnej Grupy, z 22,6 mln PLN w roku 2014 do 31,3 mln PLN w roku 2015, co stanowi wzrost o prawie 40% rok do roku. Wpływy te pozwoliły bez zakłóceń obsługiwać zadłużenie Grupy. Łączne wydatki z tego tytułu obejmujące zarówno spłaty kredytów, rat leasingowych jak i odsetek wyniosły w 2015 roku ponad 55 mln PLN.

Więcej informacji na temat wpływów i wydatków Grupy znajduje się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych.

Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe

Pozycja ta obejmuje przede wszystkim kredyty bankowe, zobowiązania z tytułu leasingów zwrotnych nieruchomości, wyceniane metodą amortyzowanego kosztu oraz instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Skonsolidowany poziom zadłużenia finansowego wzrósł o ponad 260 mln PLN do 1 066 mln PLN. Było to spowodowane m.in. zwiększeniem kwoty zadłużenia z tytułu finansowania budowy Eurocentrum Office Complex oraz Royal Wilanów (w przypadku tego kredytu, niewykorzystana kwota w wysokości ponad 55 mln PLN została wypłacona na rachunek techniczny banku z przeznaczeniem na finansowanie pozostałych prac wykończeniowych).

Wszystkie zobowiązania z tytułu kredytów i leasingu były na bieżąco obsługiwane. Grupa wywiązała się z obowiązku utrzymania wybranych wskaźników finansowych w uzgodnieniu sytuacji opisanych w Nocie 11 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji

W tej pozycji Grupa prezentuje obligacje serii B – G, które emitowane są przez spółkę dominującą Capital Park S.A. Łączne zobowiązania z tego tytułu spadły w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2014 r. o ponad 21 mln PLN, głównie w wyniku wykupu obligacji serii A (częściowo dokonanego przed wymaganym terminem).

Więcej Informacji na temat Zobowiązań z tytułu Wyemitowanych Obligacji znajduje się w Nocie 12 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Pozostałe zobowiązania i rezerwy

Na pozostałe zobowiązania i rezerwy składają się w głównej mierze rezerwy wynikające z ujęcia zobowiązań na niezafakturowane prace generalnego wykonawcy projektu Royal Wilanów oraz Eurocentrum Etap II. Pozycja ta obejmuje również kaucje od najemców, kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców oraz zobowiązania publiczno-prawne.

Spadek wartości tych zobowiązań w stosunku do stanu na koniec 2014 o prawie 12 mln PLN wynika głównie ze

spadku wartości niezafakturowanych prac budowlanych.

Kapitały własne – wartość aktywów netto

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Grupa odnotowała wzrost wartości aktywów netto (NAV) należnej akcjonariuszom Spółki o ponad 44 mln PLN, co stanowi wzrost o 4,9 % do poziomu 959 621 tys. PLN. Wzrost ten wynika przede wszystkim z Zysku osiągniętego przez Grupę z działalności w 2015 roku.

Więcej szczegółów na ten temat znajduje się w Sprawozdaniu ze Zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym.

3.2 WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane finansowe z rocznego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i całkowitych dochodów Grupy Capital Park za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015r. Dane porównawcze prezentowane są za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

	2015	Zmiana w %	2014
Przychody z wynajmu podstawowego	72 373	42,7%	50 702
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	(16 736)	82,3%	(9 181)
Zysk operacyjny netto	55 637	34,0%	41 521
Przychody z tytułu usług zarządzania	907	-2,6%	931
Strata (zysk) ze sprzedaży nieruchomości	(2 043)	108,3%	(981)
Pozostałe przychody	877	-45,5%	1 610
Koszty funkcjonowania spółek celowych	(6 187)	5,5%	(5 864)
Koszty ogólnego zarządu	(8 312)	27,5%	(6 519)
Koszty remontów i napraw nieruchomości	(683)	(30,0)%	(976)
Wycena programu motywacyjnego	(3 656)	(6,4%)	(3 906)
Zyski (straty) z aktualizacji wyceny nieruchomości	58 754	196,4%	(60 976)
Udział w stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	9 086	290,0%	(4 782)
Zysk (Strata) z działalności operacyjnej	104 381	361,3%	(39 942)
Przychody z tytułu odsetek	2 648	(40,5%)	4 450
Koszty odsetek	(37 379)	(97,7%)	(18 906)
Zysk (Strata) z wyceny zobowiązań finansowych	(13 444)	8,9%	(14 755)
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem	56 206	181,3%	(64 371)
Podatek dochodowy	14	(99,8%)	5 538
Zysk (Strata) netto	56 220	188,4%	(63 315)
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	(2 531)	(208,3%)	2 337
Suma dochodów całkowitych	53 689	187,6%	(61 278)
Zysk (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	43 952	184,4%	(61 468)
Zysk (Strata) netto przypadający na udziałowców nie sprawujących kontroli	12 268	302,0%	(2 147)

Wyjaśnienie kluczowych pozycji ze skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2014 r. oraz porównanie wyników finansowych za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015 r. z tym samym okresem 2014 r.

Przychody z wynajmu podstawowego

Pozycja ta obejmuje przychody z wynajmu nieruchomości biurowych i handlowych oraz przychody z opłat eksploatacyjnych, które obejmują opłaty na pokrycie kosztów związanych z użytkowaniem nieruchomości.

Wzrost przychodów z tytułu wynajmowanych powierzchni wynika głównie z ujęcia przychodów z kilku nowych projektów, które zostały oddane do użytku w 2015 lub w 2014 roku (przychody za pełne 12 miesięcy w porównaniu do kilku miesięcy w 2014 r.):

- Budynku wielofunkcyjnego Royal Wilanów w Warszawie, który został oddany do użytku w trzecim kwartale 2015 r.,
- Budynku biurowego Beta-Gama w kompleksie Eurocentrum, który został oddany do użytku w drugim kwartale 2014 roku,
- centrum handlowego Vis à Vis w Łodzi, które zostało oddane do użytku w grudniu 2014 r.,
- Nieruchomości zakupionych w 2015 r. i w drugiej połowie 2014 r.

Wzrost przychodów wynika również ze wzrostu wskaźnika powierzchni wynajętej w istniejących wcześniej projektach.

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

Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami

Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami to koszty funkcjonowania nieruchomości takie jak: koszty energii elektrycznej, ogrzewania i zużycia innych mediów; koszty obsługi tych nieruchomości, ubezpieczenia i podatków.

Wzrost kosztów związanych z nieruchomościami wynika głównie z ujęcia kosztów kilku nowych projektów wymienionych powyżej, które zostały oddane do użytku w 2015 lub w 2014 roku (koszty za pełne 12 miesięcy w porównaniu do kilku miesięcy w 2014 r.).

Koszty funkcjonowania spółek celowych

Koszty te obejmują przede wszystkim koszty związane z funkcjonowaniem spółek jako podmiotów gospodarczych, takie jak: koszty administracyjne, koszty prawne, bankowe, opłaty sądowe, które to koszty nie dotyczą usług w związku z umowami najmu.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu obejmują koszty wynagrodzeń, koszty konsultantów oraz koszty funkcjonowania jednostki dominującej Capital Park S.A. oraz jej podmiotu zależnego CP Management Sp. z o.o. jako podmiotów gospodarczych, koszty prawne, bankowe, opłaty sądowe a także koszty przygotowania i badania sprawozdania finansowego.

Wzrost wartości tych kosztów w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego wynika przede wszystkim ze wzrostu kosztów usług konsultantów zaangażowanych przez CP Management oraz spadku współczynnika kapitalizowania tych kosztów, co wynika pośrednio z zakończenia procesów budowy: dużego projektu Royal Wilanów w 2015 roku oraz kilku projektów jeszcze w 2014 roku.

Zyski (straty) z aktualizacji wyceny nieruchomości

Pozycja ta obejmuje zyski i straty z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych, które odzwierciedlają zmiany wartości godziwych tych nieruchomości w danym okresie pomniejszone o poniesione nakłady inwestycyjne.

Zysk z przeszacowania wartości nieruchomości odzwierciedlający wzrost wartości rynkowej nieruchomości, wynika przede wszystkim z następujących czynników:

- zakończenia inwestycji Royal Wilanów i rozliczenia marży deweloperskiej
- zastosowania mniej konserwatywnego podejścia do wyceny powierzchni niewynajętej, wynikającego ze spadku udziału powierzchni niewynajętej,
- rosnącego udziału powierzchni wynajętej w największych projektach - Eurocentrum i Royal Wilanów,
- skonsumowania okresów rent free w umowach najmu zawartych w latach poprzednich.

Koszty odsetek

Koszty odsetek obejmują koszty z tytułu odsetek od kredytów, leasingów oraz obligacji.

Wzrost wartości tych odsetek w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego wynika ze zwiększenia zadłużenia z tytułu kredytów. Ponadto w roku 2015 (inaczej niż w roku poprzednim) znacząco większa część odsetek to odsetki ujmowane w rachunku wyników. W związku z oddaniem do użytkowania w roku 2015 a zwłaszcza w roku 2014 dużych inwestycji odsetki od finansowania tych projektów nie mogą być już ujmowane jako nakłady inwestycyjne (capex).

Pozostałe przychody i koszty finansowe

W tej pozycji Grupa prezentuje w szczególności nadwyżkę ujemnych różnic kursowych z wyceny zobowiązań walutowych, głównie kredytów i zobowiązań z tytułu leasingu oraz wycenę instrumentów finansowych.

Wzrost wartości pozostałych kosztów finansowych wynika głównie z:

- Wyceny nowych instrumentów pochodnych, których umowy zawarto w 2015 roku,
- Emisji kolejnych serii obligacji, co skutkuje wzrostem kosztów prowizji z tym związanych,
- Innych kosztów finansowych związanych z obniżeniem kapitału zakładowego spółki zależnej z siedzibą w Luksemburgu.

3.3 WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupy Capital Park za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

	2015	2014	Zmiana	Zmiana %
Środki pieniężne na początek okresu	169 586	68 014	101 572	
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	31 268	22 632	8 636	38,2%
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(292 167)	(279 595)	(12 572)	(4,5%)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	204 920	358 535	(153 615)	(42,8%)
Środki pieniężne na koniec okresu	113 607	169 586	(55 979)	(33,0%)

Największą pozycją Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych są wydatki na nabycie Inwestycji w nieruchomości. W roku 2015 przeznaczono na ten cel prawie 290 mln PLN. Wydatki te były związane z procesem budowy największych projektów Grupy zlokalizowanych w Warszawie tj. Royal Wilanów oraz Eurocentrum. Środki na ten cel pozyskano głównie z zaciągniętych kredytów budowlanych, których wpływy zaprezentowano we wpływach z działalności finansowej.

Warto zaznaczyć znaczący wzrost wpływów z tytułu działalności operacyjnej Grupy, z 22,6 mln PLN w roku 2014 do 31,3 mln PLN w roku 2015, co stanowi wzrost o prawie 40% rok do roku. Wpływy te pozwoliły bez zakłóceń obsługiwać zadłużenie Grupy. łączne wydatki z tego tytułu obejmujące zarówno spłaty kredytów, rat leasingowych jak i odsetek wyniosły w 2015 roku ponad 55 mln PLN.

3.4 PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI

Grupa nie publikowała prognoz na 2015 r.

4 WSKAŹNIKI FINANSOWE

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki finansowe Grupy:

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI GRUPY	31.12.2015	31.12.2014
Wskaźnik bieżący	1,7	1,3
Wskaźnik natychmiastowy	1,1	1,0

Wskaźnik bieżący (aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe) – Wzrost wskaźnika w porównaniu do roku poprzedniego wynika ze zmniejszenia zobowiązań krótkoterminowych, co z kolei spowodowane jest zmianą struktury zadłużenia z krótkoterminowego na długoterminowe.

Wskaźnik natychmiastowy (środki pieniężne/zobowiązania krótkoterminowe) – Wzrost wskaźnika wynika z tych samych czynników jak w przypadku wskaźnika bieżącego.

Grupa na bieżąco monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY	31.12.2015	31.12.2014
Wskaźnik zadłużenia netto	48,0%	39,4%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	52,0%	47,6%

Wskaźnik zadłużenia netto (zadłużenie netto, tj. oprocentowane kredyty i pożyczki pomniejszone o środki pieniężne/(kapitał własny + zadłużenie netto) – Wzrost wskaźnika wynika ze wzrostu zadłużenia z tytułu finansowania bankowego projektów budowlanych prowadzonych w 2015 r.

Wskaźnik zadłużenia (zobowiązania ogółem/aktywa ogółem) – Wzrost wskaźnika spowodowane jest wzro-

zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania działalności inwestycyjnej a terminową spłatą zadłużenia poprzez pozyskiwanie różnych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, umowy leasingu. Do bieżącej obsługi zobowiązań Grupa wykorzystuje także środki pieniężne dostępne ze sprzedaży ustabilizowanych aktywów, przychodów z czynszów z tytułu najmu oraz refinansowania dotychczasowych zobowiązań kredytami inwestycyjnymi.

stem zadłużenia w stosunku do aktywów Grupy. Wartość wskaźnika wskazuje na 52-proc. udział kapitałów obcych w strukturze finansowania majątku Grupy.

Wzrost obu wskaźników zadłużenia związany był z wydatkami inwestycyjnymi (budowę nieruchomości) które zostały sfinansowane z kredytów bankowych.

5 OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

W ocenie Zarządu obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie wskazuje na istnienie zagrożeń w zarządzaniu zasobami finansowymi, innych niż ryzyka opisane w dalszej części Sprawozdania Zarzą-

du. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie odnotowano zdarzeń negatywnie wpływających na dalszą działalność Grupy.

6 OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

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 potencjalnymi ryzykami dotyczącymi pojedynczej inwestycji.

ArtN

Na początku 2015 r. rozpoczęto procedurę wyboru generalnego wykonawcy robót budowlanych inwestycji ArtN. Przewiduje się, że w roku 2016 zostanie pozyska-

ne finansowanie niezbędne do realizacji tego projektu. Proces inwestycyjny obejmie negocjacje z firmami budowlanymi a następnie opracowanie projektu wykonawczego obiektu.

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.

7 ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY

W 2015 roku spółki z Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK zarówno kontynuowały działalność rozpoczętą w latach

poprzednich jak i realizowały nowo rozpoczęte projekty inwestycyjne.

7.1 PROJEKTY INWESTYCYJNE ZAKOŃCZONE W 2015 ROKU

Royal Wilanów

W dniu 18 sierpnia 2015 r. Grupa otrzymała pozwolenie na użytkowanie części obiektu biurowo – usługowego Royal Wilanów (projekt spółki zależnej Hazel Investement Sp. z o.o.). 19 sierpnia br. nastąpiło otwarcie Royal Wilanów – nowoczesnego projektu

zrealizowanego przez Grupę Capital Park, mieszczącego się w centrum warszawskiego Wilanowa. Royal Wilanów to wysokiej jakości budynek wielofunkcyjny, o powierzchni biurowej klasy A+ oraz starannie zaplanowanej powierzchni handlowo-usługowej.

7.2 PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI

Na dzień 31 grudnia 2015 r. następujące projekty Grupy znajdowały się w fazie realizacji:

Royal Wilanów – Na dzień 31 grudnia 2015 r. pozostała do wykończenia ta część powierzchni obiektu, która nie została jeszcze wynajęta.

Eurocentrum Office Complex – etap II (budynek Beta Gamma) – Na dzień 31 grudnia 2015 r. pozostała do wykończenia ta część powierzchni obiektu, która nie została jeszcze wynajęta.

Eurocentrum Office Complex – etap II (budynek Delta) – inwestycja biurowa zlokalizowana w Warszawie

w Al. Jerozolimskich 124/136, której inwestorem jest Dakota Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Spółki. Drugi etap inwestycji to 15-kondygnacyjny budynek, który ma ponad 27 tys. m² powierzchni najmu. Pierwsze prace budowlane ruszyły we wrześniu 2014 r. Generalnym wykonawcą inwestycji jest firma Erbud. Inwestycja została oddana do użytkowania w pierwszym kwartale 2016 roku.

Topos w Krakowie – kameralny budynek biurowy o powierzchni 0,5 tys. m² w centrum miasta. W lutym 2016 uzyskano pozwolenie na użytkowanie dla tego obiektu.

7.3 INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH GRUPY

Umowa JV

W dniu 1 kwietnia 2015 r. spółka CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, podmiot zależny od Capital Park S.A. nabyła 53% udziałów w kapitale zakładowym spółki Oberhausen Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 5 tys. PLN. Drugim udziałowcem, posiadającym 47% udziałów Spółki, jest Galaxy Real Estate Sp. z o.o. podmiot z grupy Akron. Celem porozumienia jest nabycie i zarządzanie centrum handlowym w Gdańsku.

Nabycie nieruchomości inwestycyjnej przez jednostkę współkontrolowaną

W dniu 1 kwietnia 2015 r. Oberhausen Sp. z o.o. nabyła nieruchomość inwestycyjną - Centrum Handlowe ETC w Gdańsku. Zgodnie z planami Spółki wymienione centrum handlowe zostanie zmodernizowane i przebudowane. Prace zostaną ukończone w kwietniu 2016 r.

Nabycie nieruchomości handlowej w Warszawie przy ulicy Pileckiego

W dniu 31 sierpnia 2015 r. CP Retail SPV 1 Sp. z o.o. należąca do Grupy Kapitałowej nabyła nieruchomość handlową o łącznej powierzchni użytkowej 1 tys. m² zlokalizowaną w Warszawie przy ulicy Pileckiego.

8 ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE PRZEZ GRUPĘ W 2015 ROKU

8.1 UMOWY ZAWARTE Z AKCJONARIUSZAMI

Grupa Kapitałowa Capital Park nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w 2015 r. pomiędzy akcjonariuszami.

8.2 UMOWY WSPÓŁNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ

W dniu 1 kwietnia 2015 r. spółka CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, podmiot zależny od Capital Park S.A. nabyła 53% udziałów w kapitale zakładowym spółki Oberhausen Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 5 tys. PLN. Drugim udziałowcem, posiadającym 47% udziałów Spółki, jest Galaxy Real Estate Sp. z o.o. podmiot z grupy Akron. Celem porozumienia jest nabycie, przebudowa i zarządzanie centrum handlowym w Gdańsku. W dniu 13 lipca 2015 r. miało miejsce podwyższenie kapitału zakładowego w spółce

Oberhausen Sp. z o.o. z kwoty 10 tys. PLN do kwoty 15 tys. PLN, poprzez ustanowienie 100 nowych udziałów, które zostały objęte przed dotychczasowych wspólników w proporcji do ich udziałów we wspólnym przedsięwzięciu. Tym samym CP Retail B.V. spółka zależna od Capital Park S.A. objęła 53 udziałów za kwotę 2 372 tys. PLN, które pokryte zostały gotówką. Nadwyżka wpłaconego kapitału nad ich wartością nominalną, tj. 2 369 tys. PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy spółki.

8.3 UMOWY UBEZPIECZENIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [tys. PLN]
Majątkowe	TUiR Allianz Polska S.A.	1 197
Od utraty zysku	TUiR Allianz Polska S.A.	78 284
Odpowiedzialności cywilnej	TUiR Allianz Polska S.A.	10 000
Majątkowe	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.	50
Odpowiedzialności cywilnej	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.	2 000
Prospekt emisyjny z dn. 14.11.2013 r.	AIG Europe Limited Sp. z o.o. Oddział w Polsce	50 000
D&O	AIG Europe Limited Sp. z o.o. Oddział w Polsce	100 000
Razem		241 531

8.4 UMOWY KREDYTÓW I POŻYCZEK

Nowa umowa kredytowa PKO BP

W dniu 16 marca 2015 r. spółka Capital Park S.A. zawarła z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA umowę limitu kredytu wielocelowego na kwotę 10 mln EUR. Kredyt został udzielony na okres od 16 marca 2015 r. do 15 marca 2020 r., z okresem wykorzystania do 15 marca 2018 r. W dniu 16 września 2015 r. Spółka uruchomiła kredyt w kwocie 1 240 tys. EUR z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie zakupu nieruchomości przy ul. Pileckiego 67 w Warszawie dokonanego przez spółkę celową CP Retail („SPV 1”) Sp. z o.o. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Ostateczny

termin spłaty tego wykorzystania przypada na 14 września 2016 r.

Uruchomienie kredytu budowlanego Delta

W dniu 28 sierpnia 2015 r. Grupa uruchomiła pierwszą transzę kredytu budowlanego w celu dalszego finansowania budowy Eurocentrum Office Complex - Faza II budynek Delta (do dnia 30 września 2015 r. uruchomiono łącznie 19 547 tys. PLN) oraz transzę w kwocie 5 646 tys. EUR z przeznaczeniem na refinansowanie istniejącego zobowiązania.

Umowy kredytowe na finansowanie nowej inwestycji w Gdańsku

W dniu 1 kwietnia 2015 r. Oberhausen Sp. z o.o. zawarła z Alior Bank SA umowę kredytową, na podstawie której Bank wyraził zgodę na udzielenie kredytu, z przeznaczeniem na nabycie oraz przebudowę budynku na

nieruchomości w Gdańsku o łącznej wysokości do 22 227 tys. EUR oraz 2 000 tys. PLN z ostatecznym terminem wymagalności przypadającym nie później niż 31 marca 2017 r. Bank przyznał limity na transakcje hedgingowe (transakcje forward EUR/PLN) oraz na zabezpieczenie stopy procentowej.

wyżej wymienionych jednostek zależnych oraz zwolnienia wszystkich zabezpieczeń po spłacie wszelkich zobowiązań wynikających z umów leasingu.

Rozwiązanie umów leasingowych zawartych z Raiffeisen-Leasing Polska oraz zawarcie umów kredytowych z Hypo Noe Gruppe Bank AG

W dniu 30 kwietnia 2015 r. jednostki zależne od Spółki, tj. CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k. z siedzibą w Warszawie, CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k. z siedzibą w Warszawie, CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp.k. z siedzibą w Warszawie, CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k. z siedzibą w Warszawie, CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k. z siedzibą w Warszawie, CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k. z siedzibą w Warszawie, zawarły z Raiffeisen-Leasing Polska S.A. porozumienie o rozwiązaniu z dniem 30 kwietnia 2015 roku umów leasingu finansowego zawartych przez wymienione jednostki w 2012 oraz 2013 roku, a dotyczących 39 nieruchomości komercyjnych. Na mocy porozumienia Bank zobowiązał się do przeniesienia prawa własności nieruchomości/użytkowania wieczystego tych nieruchomości na rzecz

W dniu 30 kwietnia 2015 r. jednostki zależne od Spółki, tj. CP Property sp. z o.o. („SPV1”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV2”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV3”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV4”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV5”) sp.k., CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp.k., zawarły z HYPO NOE Gruppe Bank AG z siedzibą w Austrii umowę kredytową, na podstawie której Bank udzielił kredytu inwestycyjnego do maksymalnej kwoty 26 150 tys. euro w celu refinansowania zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego zawartych przez wymienione jednostki z Raiffeisen-Leasing Polska S.A.

Oprocentowanie kredytu udzielonego przez HYPO NOE Gruppe Bank AG zostało ustalone w oparciu o wskaźnik EURIBOR 3M plus marża Banku. Okres trwania umowy wynosi 5 lat. Strony zawarły także umowę zabezpieczającą stopę procentową na okres 5 lat.

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

W roku 2015 nie zanotowano znaczących czynników o nietypowym charakterze, które mogłyby mieć wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

8.6 OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Działalność Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

9 OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI AKCJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI

Dnia 17 lutego 2014 r. na rachunek Capital Park S.A. wpłynęły środki pieniężne pozyskane z pierwszej publicznej emisji akcji 132 355 tys. PLN (środki z emisji w wysokości 136 210 tys. PLN po potrąceniu wynagrodzenia agentów oferujących).

W kolejnych latach, tj. w 2014 i 2015 roku środki pozyskane z emisji akcji zostały przeznaczone na wydatki inwestycyjne związane z budową największych projektów Grupy, tj. Eurocentrum Office Complex oraz Royal Wilanów w Warszawie.

10 INFORMACJA O WYEMITOWANYCH W 2015 ROKU DŁUŻNYCH PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH

Obligacje serii E notowane na rynku Catalyst

W dniu 18 marca 2015 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 111 145 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 11 115 tys.

PLN z terminem wykupu przypadającym 18 marca 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę 4,3 %. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania działalności bieżącej.

Obligacje serii F notowane na rynku Catalyst

W dniu 3 czerwca 2015 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 331 163 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii F o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 33 116 tys.

PLN z terminem wykupu przypadającym 3 czerwca 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę 4,3 %. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania działalności bieżącej.

Obligacje serii G notowane na rynku Catalyst

W dniu 14 sierpnia 2015 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 18 837 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii G o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 1 884 tys. PLN z

terminem wykupu przypadającym 14 czerwca 2018 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę 4,3 %. Obligacje zostały wyemitowane w celu finansowania działalności bieżącej.

Więcej informacji o Zobowiązaniach z tytułu wyemitowanych obligacji w Nocie 12 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

11 INFORMACJA O UDZIELONYCH W 2015 ROKU POŻYCZKACH

W 2015 r. Grupa nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

wspólnych przedsięwzięć (Patron Wilanów oraz Oberhasuen), zgodnie z zawartymi umowami JV.

Udzielone pożyczki prezentowane w Sprawozdaniu z sytuacji Finansowej oraz w Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych dotyczą wsparcia finansowego

Więcej informacji o udzielonych pożyczkach w Nocie 3 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

12 INFORMACJA O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W 2015 ROKU PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

Wartości otrzymanych kaucji przez Grupę, obowiązujących na dzień 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2014 r.

	31.12.2015	31.12.2014
Kaucje od najemców	6 635	3 433
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	1 267	2 178

W poniższej tabeli przedstawione zostały istotne gwarancje bankowe otrzymane przez Grupę i obowiązujące na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania:

Gwarant	Wartość w tys. PLN	Tytuł	Termin ważności
Alior Bank S.A.	4 985	gwarancja należytego wykonania przez Erbud S.A. zobowiązań pieniężnych i niepieniężnych wynikających z umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Royal Wilanów z dn. 18 czerwca 2013 r. wystawiona dla spółki Hazel Investments Sp. z o.o.	03.03.2019 r.

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

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

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

13 INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH POMIĘDZY JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH W 2015 ROKU NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W 2015 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

14 SPORY SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2015 r. Spółka lub jednostki od niej zależne nie były stroną jednego pojedynczego postępowania ani dwóch lub więcej postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej,

dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, którego lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

15 ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU 31 GRUDNIA 2015 ROKU

Istotne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2015 r. opisane są w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Capital Park za 2015 r. w Nocie nr 33 do sprawozdania.

16 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Podejście Spółki i Grupy do zarządzania ryzykiem jest odzwierciedleniem stosowanego modelu biznesowego oraz bazuje na doświadczeniach i wiedzy zaangażowanego zespołu menedżerskiego. Wszelkie decyzje inwestycyjne oraz postępy prac nad projektami są omawiane na cyklicznych spotkaniach Zarządu. Niżej opisane obszary ryzyka oraz skuteczność zarządzania nimi podlegają również stałej weryfikacji przez Dział Kontroli Wewnętrznej oraz Komitet Audytu. Decyzje inwestycyjne mogące nieść potencjalnie wyższe ryzyko lub związane z zaangażowaniem znacznych nakładów, podlegają też weryfikacji Komitetu Inwestycyjnego.

Z uwagi na to, że Spółka Capital Park S.A., jako jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej CAPITAL

PARK, realizuje swoje zadania głównie poprzez działalność podmiotów zależnych, poniżej przedstawione zostały kluczowe czynniki ryzyka, które zdaniem Zarządu mają największy wpływ na działalność Grupy. Omówione poniżej ryzyka nie stanowią kompletnej ani wyczerpującej listy i w konsekwencji nie mogą być traktowane jako jedyne ryzyka, na które narażona jest Grupa. Pełna lista czynników ryzyka, które Grupa aktualnie uważa za istotne, została przedstawiona w prospekcie emisyjnym podstawowym dotyczącym publicznego programu emisji obligacji w łącznej wartości 100 mln PLN, zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 24 listopada 2014 r., opublikowanym na stronie internetowej Spółki.

16.1 ZEWNĘTRZNE CZYNNIKI RYZYKA

CZYNNIKI RYZYKA	WPŁYW	DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO
RYZYO ZMIENNEJ SYTUACJI MAKROEKONOMICZNEJ		
- Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych na świecie oraz w Polsce - Pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości i w branży deweloperskiej - Cykliczność rynku nieruchomości - Pogorszenie sytuacji w branży finansowej - Zmiany w polskim systemie finansowym – postępująca deregulacja OFE	- Spadek wartości rynkowej nieruchomości - Zmniejszenie możliwości sprzedaży nieruchomości prowadzący do utraty płynności - Upadłość najemców prowadząca do pogorszenia płynności - Spadek czynszów uzyskiwanych z najmu nieruchomości - Mniejsza dostępność kredytów - Mniejszy popyt lub całkowity brak popytu na nowe emisje obligacji - Wyższe koszty finansowania	- Odpowiedni dobór nieruchomości wchodzących w skład portfela. Staranna analiza lokalizacji i jakości nieruchomości - Podnoszenie wartości nieruchomości poprzez systematyczne remonty i modernizacje, - Dobór najemców o stabilnej sytuacji finansowej i silnym brandzie. Zawieranie umów z najemcami sieciowymi i renomowanymi instytucjami - Wykorzystywanie zróżnicowanych rodzajów finansowania dłużnego - Dywersyfikacja źródeł finansowania i utrzymywanie dobrych relacji z wiodącymi instytucjami finansowymi - Rozbudowa przychodów o element dywidendowy i zarządzanie nieruchomościami
RYZYO KURSOWE		
Wahania kursów walut, w szczególności EUR/PLN.	- Mniejsze wpływy ze sprzedaży nieruchomości wyrażone w PLN - Mniejsze przychody z najmu - Spadek kursu EUR/PLN prowadzi z kolei do spadku wycen bilansowych nieruchomości	- Stosowanie naturalnego hedgingu poprzez dostosowanie waluty najmu do waluty kredytu. Ze względu jednak na fakt, że walutą bazową wyceny nieruchomości jest EUR a hedging bilansowy jest niepełny, Grupa ma i będzie miała profil „eksportera”. Całkowite wyeliminowanie ryzyka kursowego jest niemożliwe - Stosowanie w ograniczonym zakresie dostępnych na rynku instrumentów pochodnych

CZYNNIKI RYZYKA	WPŁYW	DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO
RYZYO STÓP PROCENTOWYCH		
- Wzrost stóp procentowych - Spadek stóp procentowych	- Wzrost kosztów obsługi długu spowodowany wzrostem stóp procentowych - Wzrost stóp kapitalizacji (czyli spadek wartości nieruchomości będących w posiadaniu Grupy). Stopy kapitalizacji są w dużym stopniu skorelowane z tzw. stopami wolnymi od ryzyka i mogą rosnąć wraz ze wzrostem stóp procentowych - Odwrotna sytuacja: spadek stóp kapitalizacji w wyniku spadku stóp procentowych powodujący wzrost cen nieruchomości, które Grupa chce nabywać	- Stosowanie długoterminowej strategii zarządzania aktywami generującymi dochód - Ciągłe monitorowanie rynku nieruchomości oraz sytuacji gospodarczej i odpowiednie dostosowywanie przyjętej strategii - Wykorzystywanie transakcji zamiany stóp procentowych (swapy). Transakcje te nie pokrywają jednak 100% ekspozycji. Stopień pokrycia ekspozycji jest kompromisem pomiędzy mniejszym ryzykiem a wyższym kosztem
RYZYO KONKURENCJI		
- Działania firm konkurencyjnych - Działania lokalnych inwestorów indywidualnych	- Spadek czynszów i cen sprzedaży nieruchomości - Wzrost poziomu pustostanów - Wzrost cen i kosztów zakupu nieruchomości - Utrudnienie i wydłużenie procesu inwestycyjnego	- Staranny dobór nieruchomości oraz wykorzystanie możliwości związanych z „distressed assets” - Wykorzystanie doświadczenia w realizacji projektów i znajomości rynku do realizacji unikalnych projektów - Wykorzystanie potencjału finansowego i organizacyjnego Grupy

16.2 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PORTFELEM NIERUCHOMOŚCI

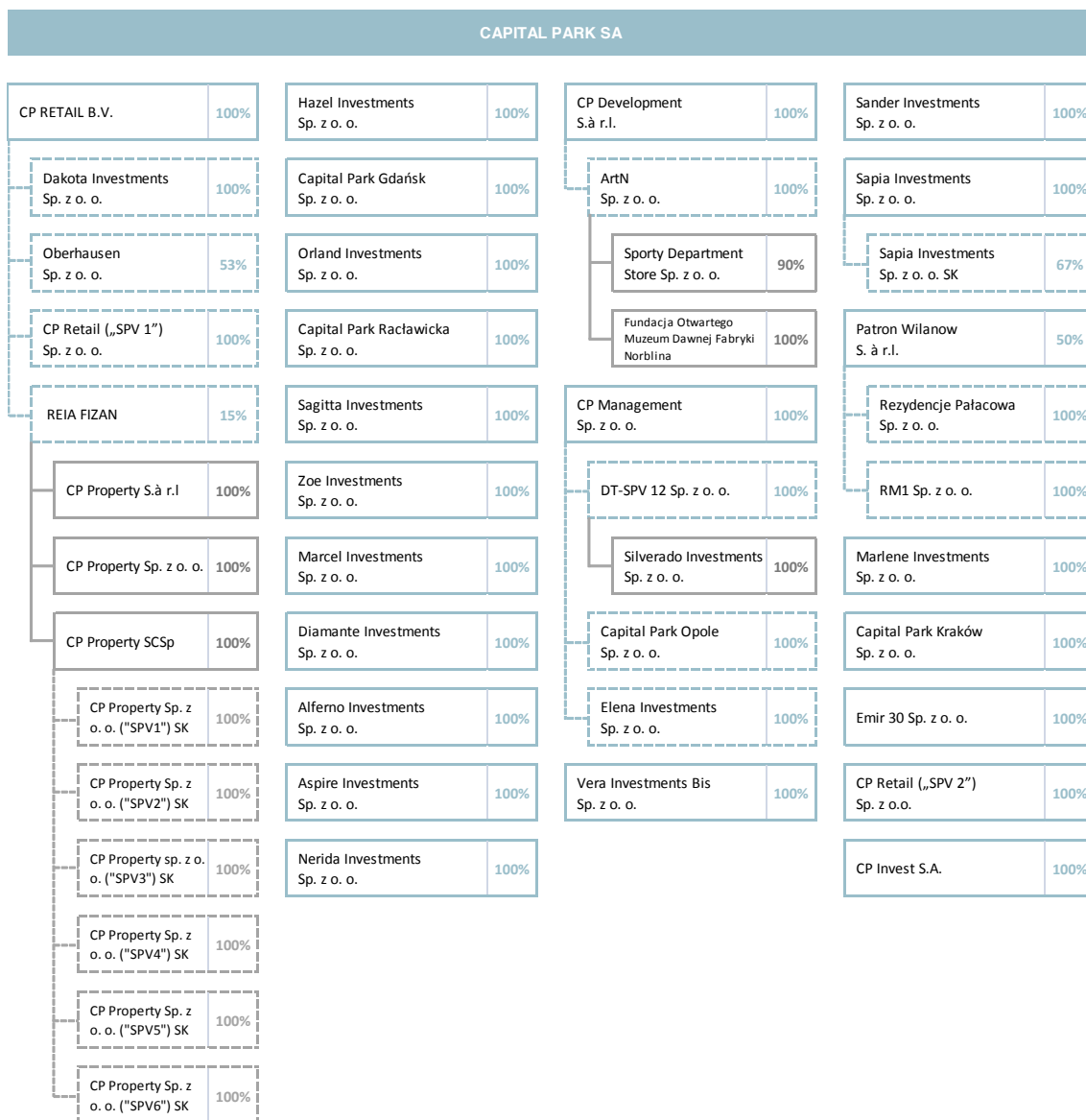
CZYNNIKI RYZYKA	WPŁYW	DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO
RYZYO ZWIĄZANE Z UTRATĄ NAJEMCÓW		
• Utrata najemców biurowych i handlowych lub trudności w ich pozyskaniu • Niepozyskanie najemców biurowych w Warszawie ze względu na dużą podaż powierzchni biurowej • Utrata kluczowego najemcy („anchor tenant”)	• Utrata przychodów i płynności poprzez m.in.: – Spadek przychodu z najmu – Brak możliwości sprzedaży nieruchomości – Brak możliwości uruchomienia finansowania bankowego	• Staranny dobór najemców • Współpraca z renomowanymi zewnętrznymi firmami specjalizującymi się w usługach pośrednictwa w najmie • Atrakcyjna oferta dla najemców • Systematyczny monitoring zadowolenia najemców i podejmowanie działań naprawczych • Stosowanie kaucji i gwarancji bankowych jako zabezpieczenia umów najmu
RYZYO ZWIĄZANE Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI		
• Spadek wartości nieruchomości rozpoznawany jako strata z aktualizacji wyceny • Przyjęcie błędnych założeń prowadzących do błędów w wycenie nieruchomości i wdrożenie błędnych strategii dla danego projektu	• Niższe od zakładanych wpływy z czynszów i ze sprzedaży nieruchomości • Wartość bilansowa nieruchomości nieodzwierciedlająca wartości godziwej	• Współpraca z niezależnymi rzeczoznawcami majątkowymi • Staranny dobór metod wyceny • Stosowanie kilkuetapowej procedury akceptacji wyceny • Systematyczny przegląd nieruchomości i monitoring głównych założeń
RYZYO ZWIĄZANE Z PROJEKTAMI W BUDOWIE		
• Przekroczenie budżetu • Niedotrzymanie przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i terminów • Nieuzyskanie pozwolenia na użytkowanie	• Spadek marży deweloperskiej • Opóźnienie realizacji projektu prowadzące do spadku przychodów z najmu • Naruszenie kowenantów umowy o finansowanie bankowe • Pojawienie się roszczeń • Negatywny wpływ na wizerunek Grupy i możliwość wynajęcia powierzchni	• Współpraca z renomowanymi wykonawcami o stabilnej sytuacji finansowej • Zabezpieczenia zawarte w umowach o generalne wykonawstwo inwestycji • Stały monitoring i nadzór nad realizacją prac budowlanych przez inspektorów lub specjalistyczne firmy zewnętrzne • Zatrudnienie w Grupie doświadczonych specjalistów • Doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich oraz stały monitoring przebiegu prac
RYZYO PROCEDUR ADMINISTRACYJNYCH		
• Opieszałość działania krajowej administracji i urzędów • Działania organizacji społecznych lub właścicieli nieruchomości sąsiednich oraz okolicznych mieszkańców • Brak lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego	• Nieuzyskanie lub opóźnienie w uzyskaniu pozwoleń i decyzji prowadzące do opóźnienia lub zaniechania realizacji projektu inwestycyjnego • Wydłużenie procesu pozyskania pozwoleń prowadzące do obniżenia rentowności inwestycji • Cofnięcie uzyskanych pozwoleń	• Wykorzystanie doświadczenia w przeprowadzaniu procedur administracyjnych • Zatrudnianie specjalistów w wielu dziedzinach, w tym: w zakresie finansów, prawa, budowy i procedur administracyjnych

17 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST SPÓŁKA

17.1 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień 31 grudnia 2015 r. w skład Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK wchodziło 47 podmiotów, w tym spółka Capital Park S.A. jako jednostka dominująca, oraz 46 spółki celowe. Funkcje jednostki zarządzającej nieruchomościami i projektami Grupy pełni spółka CP Management Sp. z o.o.

Poniżej przedstawiono schemat struktury Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 r.



Objaśnienia:

1 CP Retail B.V. posiada 15% certyfikatów inwestycyjnych Real Estate Income Assets FIZ AN („REIA FIZ AN”). Na dzień publikacji sprawozdania Grupa sprawuje kontrolę nad REIA FIZ AN.

2 Spółka zależna od REIA FIZ AN. Grupa pośrednio poprzez posiadane certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN posiada 15% udziałów w kapitale spółki. Na Datę Prospektu Grupa sprawuje kontrolę nad FIZ AN i jego spółkami celowymi.

3 Spółka zależna od CP Property SCSp oraz CP Property Sp. z o.o. – spółek zależnych od REIA FIZ AN. CP Property Sp. z o.o. jest komplementariuszem, a CP Property SCSp jest komandytariuszem. Grupa pośrednio poprzez posiadane certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN uczestniczy w zysku lub stracie spółki w 15%. Na Datę Prospektu Grupa sprawuje kontrolę nad REIA FIZ AN i jego spółkami celowymi.

4 CP Management Sp. z o.o. posiada 667 udziałów (25%) w spółce DT-SPV 12 Sp. z o.o., a Vera Investments – Bis Sp. z o.o. – 1 973 udziały (75%).

5 ArtN Sp. z o.o. jest fundatorem w Fundacji Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina.

6 Pozostałe 50% udziałów w Patron Wilanow S. à r.l., celowej spółce joint venture, posiada Real Management S.A. Patron Wilanow S. à r.l. posiada 100% udziałów w Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. jak i w RM1 Sp. z o.o.

7 Spółka zależna od Patron Willanow S. à r.l. Grupa posiada pośrednio 50% udziałów w kapitale oraz 64% udział w zysku tej spółki.

8 Sapia Investments Sp. z o.o., jest komplementariuszem spółki Sapia Investments Sp. z o.o. sp. k., komandytariuszem jest podmiot spoza Grupy.
9 Vera Investments - Bis Sp. z o.o. powstała w wyniku połączenia 14 spółek z Grupy. Capital Park S.A. posiada 41 710 udziałów (73,81%) w Vera Investments - Bis Sp. z o.o., a CP Management Sp. z o.o. posiada 14 800 udziałów (26,19%).

17.2 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST SPÓŁKA

Umowa JV

W dniu 1 kwietnia 2015 r. spółka CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, podmiot zależny od Capital Park S.A. nabyła 53% udziałów w kapitale zakładowym spółki Oberhausen Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 5 tys. PLN. Drugim udziałowcem, posiadającym 47% udziałów Spółki, jest Galaxy Real Estate Sp. z o.o. podmiot z grupy Akron. Celem porozumienia jest nabycie, przebudowa i zarządzanie centrum handlowym w Gdańsku. W dniu 13 lipca 2015 r. miało miejsce podwyższenie kapitału zakładowego w spółce Oberhausen Sp. z o.o. z kwoty 10 tys. PLN do kwoty 15 tys. PLN, poprzez ustanowienie 100 nowych udziałów, które zostały objęte przed dotychczasowych wspólników w proporcji do ich udziałów we wspólnym przedsięwzięciu. Tym samym CP Retail B.V. spółka zależna od Capital Park S.A. objęła 53 udziałów za kwotę 2 372 tys. PLN, które pokryte zostały gotówką. Nadwyżka wpłaconego kapitału nad ich wartością nominalną, tj. 2 369 tys. PLN została przeznaczona na kapitał zapasowy spółki.

Powstanie nowej spółki

W dniu 20 marca 2015 r. zawieszono spółkę pod firmą Sporty Department Store Sp. z o.o. w organizacji, której jedynym wspólnikiem jest ArtN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Przeznaczeniem spółki jest działalność handlowa w zakresie produktów sportowych. W dniu 16 kwietnia 2015 r. Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Gospodarczym.

Obniżenie kapitału zakładowego CP Development S. a r.l.

W dniu 21 grudnia 2015 roku Capital Park S.A. jako jedyny udziałowiec spółki CP Development S. a r.l. z siedzibą w Luksemburgu podjął uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego spółki o kwotę 9 mln EUR. Spółka dokonała zwrotu kapitału przenosząc wierzytelności z tytułu objętych obligacji, których emitentem jest ArtN Sp. z o.o.

18 KIERUNKI I PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ GRUPY

Grupa ma na celu maksymalizację wartości dla akcjonariuszy przez skuteczną realizację planów biznesowych związanych z posiadaną bazą projektów (w szczególności projektów w Warszawie) oraz przez zakup nowych projektów przy wzroście znaczenia polskiego rynku na świecie i pojawiających się na nim okazji inwestycyjnych, również w segmentach, w których dotychczas nie inwestowała.

Grupa będzie dążyć do sprzedaży zakończonych projektów osiągających stabilne dochody z ograniczonym potencjałem rozwoju, gdy warunki na rynku będą sprzy-

jały takiej sprzedaży. Może również zachować część udziałów w projektach, podobnie jak to jest w przypadku Real Estate Income Assets FIZ AN. Grupa może być zaangażowana w zarządzanie takimi projektami, czerpiąc z tego tytułu dochody.

Strategia biznesowa Grupy obejmuje następujące elementy:

- ukończenie z sukcesem realizowanych projektów,
- aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód i wzrost wartości,
- Identyfikacja nowych projektów inwestycyjnych.

PLANOWANA STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Grupa na bieżąco dostosowuje swoją strukturę na potrzeby realizacji przyjętych planów inwestycyjnych poprzez zawiązywanie nowych spółek, przekształcanie dotychczasowych albo ich łączenie.

Grupa planuje w najbliższym czasie wnieść aportem do swojej spółki zależnej CP Retail BV z siedzibą w Holandii

znaczące aktywa w postaci udziałów w spółkach Hazel Investments Sp. z o.o. i ArtN SP. z o.o., które są właścicielami dużych nieruchomości inwestycyjnych gotowych (Royal Wilanów) albo na etapie przygotowania (wielofunkcyjny projekt na terenie dawnej fabryki Norblina).

19 OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlegał Capital Park S.A. w 2015 r., zawarty był w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” stanowiącym załącznik do Uchwały Rady Giełdy nr 12/1170/2007 z dnia 4 lipca 2007 roku w sprawie uchwalenia „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” w brzmieniu ustalonym uchwałą Rady Giełdy nr 17/1249/2010 z dnia 19 maja 2010 roku, zmienionym Uchwałą Rady Giełdy nr 20/1287/2011 z dnia 19 października 2011 roku oraz Uchwałą Rady Giełdy nr 19/1307/2012 z dnia 21 listopada 2012 roku.

Tekst jednolity obowiązujących Spółkę w 2015 roku „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” stanowi załącznik do Uchwały Rady Giełdy nr 19/1307/2012 z dnia 21 listopada 2012 roku. Zbiór ten dostępny jest na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem <http://www.corp-gov.gpw.pl>.

W 2015 r. Zarząd stosował wszystkie zasady ładu korporacyjnego zgodnie z dokumentem Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW obowiązującym w 2015 r., z zastrzeżeniem następujących:

- i) **Rekomendacja I.5** – w zakresie, w jakim odnosi się do posiadania przez Spółkę polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania.

Spółka nie posiada polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania odnośnie członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Spółka rozważa możliwość stworzenia takiej polityki i zasad w przyszłości.

- ii) **Rekomendacja I.9** – w zakresie, w jakim odnosi się do zapewnienia przez Spółkę zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru.

Spółka na moment złożenia niniejszego oświadczenia nie zapewnia zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn w Zarządzie i Radzie Nadzorczej. W skład czteroosobowego Zarządu nie wchodzi żadna kobieta, natomiast w sześciuosobowej Radzie Nadzorczej są dwie kobiety, przy czym Spółka nie może zapewnić, że tę proporcję utrzyma w przyszłości. Spółka wyraża poparcie dla powyższej rekomendacji, jednakże decyzja o składzie Rady Nadzorczej podejmowana jest przez akcjonariuszy na Walnym Zgromadzeniu. Spółka prowadzi politykę, zgodnie z którą w Spółce zatrudniane są osoby kompetentne, kreatywne oraz posiadające odpowiednie doświadczenie zawodowe i wykształcenie.

- iii) **Rekomendacja I.12** – w zakresie, w jakim odnosi się do zapewnienia akcjonariuszom przez Spółkę możliwości wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej

Spółka wyjaśnia, iż obecnie w Statucie Spółki nie ma zapisów, które by pozwalały na udział akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu Spółki przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Z uwagi na brzmienie Art. 4065 Kodeksu spółek handlowych, który zezwala na wprowadzenie komunikacji elektronicznej w ramach Walnego Zgromadzenia tylko w sytuacji, gdy statut to dopuszcza, Spółka aktualnie nie może zapewnić akcjonariuszom udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej w czasie rzeczywistym. Przyczyną odstąpienia od stosowania w Spółce powyższej zasady są również zbyt wysokie koszty zapewnienia odpowiedniego sprzętu i możliwości technicznych, pozwalających na realizowanie wynikających z niej zadań, niewspółmierne do potencjalnych korzyści wynikających dla akcjonariuszy

- iv) **Rekomendacja IV.10** – w zakresie, w jakim odnosi się do zapewnienia akcjonariuszom możliwości udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.”

Przyczyną odstąpienia od stosowania przez Spółkę powyższej zasady są zbyt wysokie koszty zapewnienia odpowiedniego sprzętu i możliwości technicznych, pozwalających na realizowanie wynikających z niej zadań, niewspółmierne do potencjalnych korzyści wynikających dla akcjonariuszy.

Statut przewiduje obowiązek składania Spółce przez osobę kandydującą do Rady Nadzorczej lub członka Rady Nadzorczej, niezwłocznie po ich powołaniu, piśmennego oświadczenia o spełnieniu kryteriów niezależności określonych w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (Nadzorczej) oraz niezwłocznego informowania Spółki w przypadku, gdyby w trakcie kadencji sytuacja w tym.

zakresie uległa zmianie. W 2015 roku Zarząd podjął decyzję o rozpoczęciu stosowania zasady ładu korporacyjnego, o której mowa w punkcie 1.9a części II „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”, polegającej na rejestracji obrad Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w formie audio i zamieszczania go na stronie internetowej Spółki poczynając od obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Należy zauważyć, że 13 października 2015 roku Rada Giełdy podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia nowego zbioru zasad ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”. Nowe zasady ładu korporacyjnego wynikające z „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” obowiązują od 1 stycznia 2016 roku.

W przypadku gdy implementowanie zasad ładu korporacyjnego wynikających z „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016” będzie wymagać dokonania

zmian w dokumentacji korporacyjnej Spółki (Statut, regulamin Zarządu, regulamin Rady Nadzorczej, regulamin Walnego Zgromadzenia), Zarząd zainicjuje niezbędne działania w tym kierunku.

[Zarząd zamierza także rekomendować Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu przestrzeganie wszystkich zasad ładu korporacyjnego wynikających z Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016 z wyjątkiem rekomendacji i zasad szczegółowych wskazanych w raporcie bieżącym dotyczącym zakresu stosowania Dobrych Praktyk opublikowanym na stronie internetowej Spółki.

Należy podkreślić, że decyzja co do przestrzegania części zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016, które obowiązują od 1 stycznia 2016 r. należeć będzie do akcjonariuszy Spółki oraz do Rady Nadzorczej.

19.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJONARIUSZE

AKCJONARIUSZE

Na dzień 31 grudnia 2015 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 105 348 131,00 PLN i dzielił się na 105 348 131 akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, w tym:

- 1) 100 000 akcji zwykłych imiennych serii A,
- 2) 71 693 301 akcji zwykłych imiennych serii B,

- 3) 20 955 314 akcji imiennych serii C,
- 4) 604 024 akcji zwykłych imiennych serii D,
- 4) 9 230 252 akcji imiennych serii E,
- 5) 2 765 240 akcji imiennych serii F, uprzywilejowanych w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy posiadających znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2015 r.

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

Dnia 3 marca 2015 r. akcje serii D zostały zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy. W konsekwencji, kapitał zakładowy Spółki wzrósł z kwoty 104 744 107 PLN do kwoty 105 348 131, w drodze emisji 604 024

akcji zwykłych na okaziciela serii D, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez wykonywanie praw z 604 024 warrantów subskrypcyjnych.

UPRAWNIENIA KONTROLNE

Zgodnie z art. 13 pkt 1 i 2 Statutu Spółki, Jan Motz i Jerzy Kowalski działając łącznie jako „Pierwsza Uprawniona Grupa” (przy czym w dniu 1 lutego 2016 r. Jerzy Kowalski zrzekł się uprawnień osobistych przysługujących mu na podstawie § 13 i § 19 statutu Capital Park S.A., w związku z czym powyższe uprawnienia są realizowane indywidualnie przez Jana Motza jako jedyne go pozostałego członka Pierwszej Uprawnionej Grupy), oraz CP Holdings S.à r.l. działając jako „Druga Uprawniona Grupa” posiadają uprawnienie osobiste do zażądania od Zarządu zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy („WZA”) nie później niż w terminie pięciu tygodni po złożeniu takiego żądania oraz do żądania umieszczenia konkretnych spraw w porządku obrad takiego WZA. Jeżeli nadzwyczajne WZA nie zostanie zwołane w ciągu dwóch tygodni od złożenia wniosku do Zarządu lub jeżeli wnioskowane sprawy nie zostaną umieszczone w porządku obrad takiego WZA, każda z uprawnionych grup posiada uprawnienie osobiste do zwołania i ustalenia porządku obrad nadzwyczajnego WZA.

Zgodnie z art. 19 pkt 3 Statutu Spółki, tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Pierwszej Uprawnionej Grupy posiadają łącznie co najmniej 5% głosów w Spółce, przysługują im uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania jednego członka Rady Nadzorczej.

Zgodnie z art. 19 pkt 4 Statutu Spółki, tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Pierwszej Uprawnionej Grupy posiadają łącznie co najmniej 2,1% lecz poniżej 5% głosów w Spółce, przysługują im uprawnienia do:

- wskazania co najmniej dwóch kandydatów na członków Rady Nadzorczej, spośród których WZA wybierze jednego. W takiej sytuacji, w przypadku, gdy WZA nie powoła członka Rady Nadzorczej spośród kandydatów zgłoszonych przez Pierwszą Uprawnioną Grupę, przysługiwać jej będzie uprawnienie osobiste do powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów. W przypadku, gdy WZA powoła członków Rady Nadzorczej wyłącznie spoza grona kandydatów zgłoszonych przez Pierwszą Uprawnioną Grupę, przysługiwać jej będzie uprawnienie osobiste do odwołania jednego z członków Rady Nadzorczej powołanych przez WZA i powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów.

- żądania odwołania przez WZA członka Rady Nadzorczej powołanego w trybie określonym w punkcie powyżej, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia nowych kandydatów. W sytuacji gdy WZA nie odwoła takiego członka Rady Nadzorczej, Pierwszej Uprawnionej Grupie przysługiwać będzie uprawnienie osobiste do odwołania takiego członka Rady Nadzorczej i powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów.

Zgodnie z art. 19 pkt 5 Statutu Spółki, tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Drugiej Uprawnionej Grupy posiadać będą co najmniej 5% głosów w Spółce, lecz mniej niż 10% głosów w Spółce, przysługuje jej uprawnienie osobiste do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej, będącego jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej.

Ponadto, zgodnie z art. 19 pkt 6 Statutu Spółki, tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Drugiej Uprawnionej Grupy posiadać będą co najmniej 10% głosów w Spółce, lecz mniej niż 25% (dwadzieścia pięć procent) głosów w Spółce, przysługuje jej uprawnienie osobiste do powołania i odwołania dwóch członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej łącznie.

Ponadto, zgodnie z art. 19 pkt 7, tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Drugiej Uprawnionej Grupy posiadać będą co najmniej 25% głosów w Spółce, przysługuje jej uprawnienie osobiste do powołania i odwołania trzech członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej łącznie.

Powyższe uprawnienia wykonuje się w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia, odpowiednio, o powołaniu lub odwołaniu danego członka lub danych członków Rady Nadzorczej, podpisanego zgodnie z reprezentacją przez wszystkich członków odpowiedniej Uprawnionej Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Jan Motz stanowiący Pierwszą Uprawnioną Grupę posiada łącznie 5,15% głosów na WZA Spółki, natomiast CP Holdings S.à r.l., stanowiący Drugą Uprawnioną Grupę, posiada 71,10% głosów na WZA Spółki.

AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień 31 grudnia 2015 r. jak również na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, łączna liczba i wartość nominalna akcji, będących w posiadaniu osób zarządzających przedstawiała się następująco:

	Liczba akcji [szt.]	Wartość nominalna [tys. PLN]
Jan Motz	2 805 943	2,66%
Jerzy Kowalski*	2 792 707	2,65%
Michał Kościacz	320 257	0,30%
Marcin Juszczyk	302 012	0,29%

* 29 stycznia 2016 roku Jerzy Kowalski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu

W dniu 14 stycznia 2015 r. Marcin Juszczyk i Michał Kościacz skorzystali ze swoich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych i nabyli każdy z nich po 302 012 akcji serii D, po cenie nominalnej 1 PLN za akcję. 3 marca 2015 r. akcje serii D zostały zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy. W konsekwencji, kapitał zakładowy Spółki wzrósł z kwoty 104 744 107 PLN do kwoty 105 348 131 w drodze emisji 604 024 akcji zwykłych na okaziciela serii D, w ramach warunkowego

podwyższenia kapitału zakładowego poprzez wykonywanie praw z 604 024 warrantów subskrypcyjnych.

Członkowie Zarządu nie posiadali bezpośrednio udziałów w żadnej ze spółek celowych należących do Grupy Capital Park.

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji w Spółce Capital Park S.A. ani udziałów w innych podmiotach Grupy.

OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI

Ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu

Statut Spółki nie przewiduje ograniczeń dotyczących wykonywania prawa głosu.

Ograniczenia w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych emitenta

W 2015 r. 1 813 123 akcje należące do Jana Motza oraz 1 813 123 akcje należące do Jerzego Kowalskiego podlegały ograniczeniom zbywalności (tzw. lock-up) w ten sposób, że:

- 906 562 akcje należące do Jana Motza oraz 906 562 akcje należące do Jerzego Kowalskiego - do czasu wystąpienia wcześniejszego z poniższych zdarzeń:
 - i) upływu trzech lat od daty nabycia wymienionych powyżej akcji przez Jana Motza i Jerzego Kowalskiego, tj. do 5 grudnia 2016 r., oraz
 - ii) osiągnięcia przez CP Holdings określonego minimalnego progu zwrotu z inwestycji w Spółkę.

- 906 561 akcji należących do Jana Motza oraz 906 561 akcji należących do Jerzego Kowalskiego - do chwili osiągnięcia przez Patron Wilanów S.à r.l zwrotu minimalnego ustalonego zgodnie z Umową Inwestycyjną.

W związku z rezygnacją z pełnienia funkcji członka Zarządu złożoną w dniu 29 stycznia 2016 r. przez Jerzego Kowalskiego zmianie uległy powyższe ograniczenia w zakresie zbywalności 1 813 123 akcji należących do Jerzego Kowalskiego w ten sposób, że: (i) zniesione zostały całkowicie ograniczenia zbywalności (tzw. lock-up) 906 561 akcji należących do Jerzego Kowalskiego oraz (ii) wprowadzone zostało ograniczenie zbywalności 906 562 akcji należących do Jerzego Kowalskiego do chwili osiągnięcia przez Patron Wilanów S.à r.l zwrotu minimalnego ustalonego zgodnie z Umową Inwestycyjną.

INFORMACJE O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY

W dniu 5 grudnia 2013 roku pomiędzy akcjonariuszami CP Holdings S.à r.l. i Janem Motzem została podpisana umowa, w wyniku której Jan Motz jest warunkowo zobowiązany do zwrotnego przeniesienia na rzecz CP Holdings S.à r.l. 906 562 akcji Capital Park S.A. uprzywilejowanych co do głosu w przypadku nie osiągnięcia przez CP Holdings S.à r.l. założonej w umowie stopy zwrotu. Jednocześnie w sytuacji osiągnięcia przez CP Holdings S.à r.l. określonych w umowie „stóp zwrotu” Jan Motz uzyska prawo do otrzymania maksymalnie do 3 142 323 akcji zwykłych Capital Park S.A.

W dniu 3 grudnia 2013 r. pomiędzy akcjonariuszami CP Holdings S.à r.l. i Jerzym Kowalskim została podpisana umowa, w wyniku której Jerzy Kowalski jest warunkowo zobowiązany do zwrotnego przeniesienia na rzecz CP

Holdings S.à r.l. 906 562 akcji zwykłych Capital Park S.A. w przypadku nieosiągnięcia przez CP Holdings S.à r.l. założonej w umowie stopy zwrotu. W związku z rezygnacją z pełnienia funkcji członka zarządu Capital Park S.A., złożoną w dniu 29 stycznia 2016 r., Jerzy Kowalski zrzekł się również wszelkich uprawnień związanych z nabywaniem w przyszłości akcji zwykłych Capital Park S.A., które przysługiwały mu na podstawie ww. umowy. Ponadto w dniu 1 lutego 2016 r. Jerzy Kowalski zrzekł się uprawnień osobistych przysługujących mu na podstawie § 13 i § 19 statutu Capital Park S.A., w związku z czym powyższe uprawnienia są realizowane indywidualnie przez Jana Motza jako jedyne pozostałego członka Pierwszej Uprawnionej Grupy (zgodnie z definicją zawartą w statucie Capital Park S.A.).

ZASADY ZMIANY STATUTU

Zmiana statutu Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Capital Park S.A. oraz wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

19.2 WALNE ZGROMADZENIE

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne Walne Zgromadzenie lub nadzwyczajne Walne Zgromadzenie i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych („KSH”) oraz Statutu Spółki.

Prawo uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu).

Walne Zgromadzenie jest ważne odbyte bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględnie większością głosów, o ile przepisy KSH lub Statut nie stanowią inaczej. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące odwołania któregośkolwiek z członków Zarządu podejmowane są większością dwóch trzecich głosów.

Nie ma możliwości oddania przez akcjonariusza Spółki głosu na Walnym Zgromadzeniu drogą korespondencyjną. Nie jest także przewidziane odbywanie Walnych Zgromadzeń przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Rada Nadzorcza może zwołać Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie, oraz nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

Walne Zgromadzenie może zostać zwołane przez akcjonariuszy Spółki w drodze wykonania uprawnień osobistych, o których mowa w pkt. 4.1.2 niniejszego sprawozdania

Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą m.in.:

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- podział zysku albo pokrycie straty,
- udzielanie członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- zmiany Statutu,
- podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- połączenie, podział lub przekształcenie Spółki,
- rozwiązanie Spółki i otwarcie jej likwidacji,
- uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej,
- rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Radę Nadzorczą,
- inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia przepisami prawa lub postanowieniami Statutu.

Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nie wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia.

19.3 ZARZĄD

ZASADY POWOŁYWANIA, ODWOŁYWANIA ZARZĄDU

Zgodnie ze Statutem Zarząd Spółki może liczyć od jednego do czterech członków. Członkowie Zarządu są powoływani na okres wspólnej pięcioletniej kadencji. Liczba członków Zarządu określana jest przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza ma prawo do zawieszania, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych

lub wszystkich członków Zarządu oraz do delegowania członków Rady Nadzorczej na okres nie dłuższy niż trzy miesiące. Członek Zarządu może być również odwołany lub zawieszony w czynnościach uchwałą Walnego Zgromadzenia.

SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU

Na dzień 31 grudnia 2015 r. w skład Zarządu wchodził:

Jan Motz - Prezes Zarządu

Jest współzałożycielem Grupy i Prezesem Zarządu Capital Park S.A. od momentu jej zawiązania. W latach 1986-2001 był właścicielem spółki Progressive Development Inc, realizującej wiele inwestycji budowlanych na rynku amerykańskim, a w latach 1988-1997 był współwłaścicielem spółki Real Management Inc. W szczytowym momencie, firmy budowlane Jana Motza zatrudniały 1.500 osób na licznych równoległych budowach. W latach 1997-2007 Jan Motz był założycielem i udziałowcem Grupy Communication One Inc., w skład której wchodziła między innymi spółka Call Center Poland sp. z o.o. – lider na polskim rynku usług call center. W latach 90. Jan Motz był udziałowcem w grupie polskich firm należących do jednego z wiodących koncernów marketingowych w Europie: Euro RSCG. Studiował na Wydziale Weterynarii Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie.

Jerzy Kowalski - Członek Zarządu

Jest współzałożycielem Grupy oraz Członkiem Zarządu Capital Park S.A. od momentu jej zawiązania. W latach 1996-2006 Jerzy Kowalski pełnił funkcję członka zarządu oraz był udziałowcem spółki Kinoplex Sp. z o.o. (od roku 2002 Kinoplex S.A.), zarządzającej siecią Multiplexów w Polsce. Od 2007 r. Jerzy Kowalski sprawuje funkcję członka zarządu wielu spółek zależnych. Od roku 2008 Jerzy Kowalski jest członkiem Polskiej Rady Biznesu, stowarzyszenia zrzeszającego prezesów i właścicieli największych polskich i działających w Polsce firm międzynarodowych. Studiował na Uniwersytecie Warszawskim w Instytucie Stosowanych Nauk Społecznych.

Marcin Juszczyk - Członek Zarządu, Dyrektor Inwestycyjny

Od ponad 12 lat związany z Grupą Capital Park, Członek Zarządu Capital Park S.A. od momentu jej zawiązania. W latach 1995-1997 pracował w Agencji Doradztwa Gospodarczego AM Jesiołowski jako konsultant, zajmując się wycenami przedsiębiorstw. W latach 1997-2001 pracował jako lider projektów w Normax sp. z o.o. (należącej do międzynarodowej grupy doradczej Hogart). W latach 2001-2006 pełnił funkcję dyrektora finansowego w Call Center Poland S.A. W latach 2004-2005 pełnił funkcję dyrektora finansowego w Grupie, a od roku 2005 jest dyrektorem inwestycyjnym Grupy. Studiował w Akademii Ekonomicznej w Krakowie na kierunku Informatyka i Ekonometria. Uzyskał członkostwo w międzynarodowym stowarzyszeniu ACCA (Association of Chartered Certified Accountants), a od 2010 roku posługuje się tytułem FCCA.

Michał Koślacz - Członek Zarządu, Dyrektor Finansowy

Od 11 lat związany z Grupą Capital Park, Członek Zarządu Capital Park S.A. od momentu jej zawiązania. Od 2005 roku pełni funkcję dyrektora finansowego Grupy. Wcześniej, w okresie od 2001 do 2005 był audytorem w spółce doradczej Salustro Reydel Polska, gdzie specjalizował się w audycie spółek z branży budowlanej i deweloperskiej. Doradzał również w procesie przygotowania prospektów emisyjnych. W 2003 roku pracował we Francji w RSM Salustro Reydel specjalizując się w wycenie przedsiębiorstw oraz doradztwie w zakresie fuzji i przejęć (M&A). Swoją karierę finansową zaczynał w latach 2000-2001 pracując w spółce ZCH S.A. Pracował tam na stanowisku analityka finansowego. Studiował na Politechnice Śląskiej w Gliwicach oraz w Śląskiej Międzynarodowej Szkole Handlowej w Katowicach, międzynarodowej uczelni ekonomicznej utworzonej przez uniwersytety trzech państw: Polski, Wielkiej Brytanii oraz Francji.

Zmiany w składzie Zarządu Grupy

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu. W dniu 29 stycznia 2016 roku Jerzy Kowalski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu. W tym samym

dniu Rada Nadzorcza na mocy swojej uchwały tę rezygnację przyjęła. Tym samym na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Jerzy Kowalski nie jest już członkiem Zarządu Capital Park S.A.

ZASADY DZIAŁANIA ZARZĄDU

Zarząd kieruje działalnością Spółki, zarządza jej majątkiem oraz reprezentuje Spółkę na zewnątrz przed sądami, organami władzy i wobec osób trzecich. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach, niezastrzeżonych przez postanowienia Statutu lub przepisy prawa do wyłącznej kompetencji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

Zarząd działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, postanowień Statutu Spółki oraz Regulaminu Zarządu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w dniu 18 listopada 2013 r.

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W razie równej liczby głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, określa wewnętrzny podział zadań i kompetencji pomiędzy członków Zarządu, zwołuje i przewodniczy posiedzeniom Zarządu, wydaje zarządzenia wewnętrzne Spółki. Prezes Zarządu może upoważnić inne osoby do

zwoływania i przewodniczenia posiedzeniom Zarządu oraz do wydawania zarządzeń wewnętrznych Spółki.

Zgodnie ze Statutem posiedzenia Zarządu mogą się odbywać, a uchwały Zarządu mogą być podejmowane przy użyciu bezpośrednich środków komunikacji na odległość, szczególnie w formie wideo lub telekonferencji.

Do reprezentacji Spółki upoważniony jest każdy członek Zarządu jednoosobowo.

Zgodnie ze Statutem, Zarząd zobowiązany jest do składania Radzie Nadzorczej co najmniej kwartalnych sprawozdań, dotyczących wszystkich istotnych zdarzeń, jakie wystąpiły w stosunku do działalności Spółki. Sprawozdanie to obejmować będzie również raport o przychodach, kosztach i wynikach finansowych Spółki, a w szczególności kwartalne, półroczne lub, odpowiednio, roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Spółki i Grupy.

19.4 RADA NADZORCZA

ZASADY POWOŁYWANIA, ODWOŁYWANIA RADY NADZORCZEJ

Zgodnie ze Statutem Rada Nadzorcza składa się z sześciu członków powoływanych na wspólną pięcioletnią kadencję. Dwóch członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie, natomiast czterech

członków Rady Nadzorczej powołują i odwołują akcjonariusze Spółki w drodze wykonania uprawnień osobistych, o których mowa w pkt. 4.1.2 niniejszego sprawozdania.

SKŁAD OSOBOWY RADY NADZORCZEJ

Na dzień 31 grudnia 2015 r. w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

Keith Breslauer – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Założyciel Grupy Patron Capital Partners w 1999 r., dyrektor zarządzający Patron Capital Advisers LLP oraz doradca inwestycyjny funduszy z Grupy Patron. Kieruje wszelkimi inicjatywami wszystkich funduszy grupy Patron Capital Partners. Keith Breslauer rozpoczął swoją karierę w 1987 r. w Lehman Brothers a w 1993 r. przeniósł się do Londynu, gdzie stworzył i kierował tzw. Podstawową Grupą Finansową (*Principal Finance Group*), powołaną w celu inwestowania kapitału Lehman Brothers w instytucje finansowe oraz spółki i aktywa

nieruchomościowe zlokalizowane w całej Europie. Keith Breslauer kierował również lub wspierał inwestycje w aktywa o łącznej wartości przekraczającej 16 mld USD, w tym liczne inwestycje w nieruchomości, dług hipoteczny oraz funkcjonujące przedsiębiorstwa (hotele, przedsiębiorstwa usługowe oraz instytucje hipoteczne). Posiada także rozległe doświadczenie w zakresie transakcji korporacyjnych, poczynając od połączeń i przejęć, a skończywszy na pozyskiwaniu kapitału lub długu, a także finansowaniu typu „structured finance”. Posiada tytuł naukowy MBA na Uniwersytecie w Chicago oraz tytuł Bachelor of Science na New York University School of Business.

Jacek Kseń – Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Od kilkudziesięciu lat związany z rynkami finansowymi. Posiada wieloletnie doświadczenie w radach nadzorczych podmiotów gospodarczych, w tym m.in.: Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne S.A., Polimex-Mostostal S.A., AmRest Holdings S.E., a obecnie zasiada w radach nadzorczych Sygnity S.A., NWA Dom Maklerski S.A., ORBIS S.A. oraz Caspar Asset Management S.A. Ponadto jest doradcą operacyjnym w Polsce jednego z największych funduszy typu private equity – Advent International. W latach 2001-2007 był prezesem Banku Zachodniego WBK S.A. Ukończył Wydział Handlu Zagranicznego Akademii Ekonomicznej w Poznaniu oraz studia doktoranckie z zakresu międzynarodowych rynków finansowych w Szkole Głównej Planowania i Statystyki w Warszawie (obecnie SGH).

Shane Law – Członek Rady Nadzorczej

Jest dyrektorem operacyjnym w Patron Capital Advisers LLP należącej do Grupy Funduszy Patron Capital Partners, do której dołączył w 2003 r. Oprócz swojej funkcji dyrektora ds. operacyjnych Shane Law koncentruje się na inwestycjach korporacyjnych i kapitałowych grupy Patron. Przed przejściem do Patron Capital Partners pracował 6 lat w sektorze bankowości inwestycyjnej, koncentrując się na europejskich połączeniach, przejęciach oraz ofertach publicznych, a wcześniej przez 3 lata pracował w Ernst & Young. Posiada tytuł Bachelor of Science na Uniwersytecie w Durham, a od 1997 r. roku posługuje się tytułem Chartered Accountant (FCCA).

Matthew Edward Utting – Członek Rady Nadzorczej

Od 2000 r. jest dyrektorem ds. inwestycji w Patron Capital Advisers LLP. Wcześniej pracował na stanowiskach analitycznych dla Bank of Nova Scotia, Citibank

i Bank of Montreal. Ukończył Uniwersytet w Waterloo z tytułem Master of Arts na kierunku ekonomia oraz z tytułem Bachelor of Arts na kierunku ekonomia stosowana.

Anna Frankowska – Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Jest adwokatem amerykańskim i partnerem w kancelarii Weil, Gotshal & Manges – Paweł Rymarz sp. k. Ukończyła St. Louis University, gdzie uzyskała tytuł magistra, oraz University of Illinois, Champaign-Urbana, gdzie w 1990 r. otrzymała tytuł Juris Doctor. W lipcu 1990 r. złożyła egzamin adwokacki i została członkiem Rady Adwokackiej stanu Illinois. Po ukończeniu studiów pracowała dla Sidley & Austin, jednej z czołowych amerykańskich firm prawniczych, w departamencie bankowości i finansów. W lipcu 1991 r. podjęła pracę w Altheimer & Gray w Chicago w departamencie spółek handlowych i transakcji międzynarodowych. Od 1996 r. współpracuje z kancelarią Weil, Gotshal & Manges. Specjalizuje się w transakcjach na rynku kapitałowym.

Katarzyna Ishikawa – Członek Rady Nadzorczej

Jest adwokatem, absolwentką Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie. Ukończyła aplikację sądową i adwokacką. Zawód adwokata wykonuje od 2001 r., w tym od 2009 r. jako partner w kancelarii Ishikawa, Brocławik, Sajna. Adwokaci i Radcowie Prawni sp. p. W latach 2002-2007 pełniła funkcję członka rady nadzorczej Call Center Poland S.A. W latach 2004-2007 pełniła funkcję arbitra Sądu Giełdowego przy Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Posiada wieloletnie doświadczenie w zakresie prawa obrotu nieruchomościami, inwestycjami budowlanymi, komercjalizacją powierzchni.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Grupy

W 2015 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Rady Nadzorczej Grupy.

ZASADY DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ

Rada Nadzorcza działa na podstawie Statutu oraz uchwalonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 3/11/2013 w dniu 18 listopada 2013 r. Regulaminu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Zgodnie ze Statutem, do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich i obecność na posiedzeniu, na którym uchwały mają zostać podjęte, co najmniej czterech jej członków.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów za i przeciw decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzor-

czej. Uchwały Rady Nadzorczej dotyczące zawieszania lub odwoływania członków Zarządu podejmowane są przynajmniej większością czterech z sześciu głosów.

Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Oprócz spraw zastrzeżonych przepisami Kodeksu Spółek Handlowych do kompetencji Rady Nadzorczej należą m.in.:

- zatwierdzanie rocznych planów finansowych,
- wyrażanie zgody na wszelkie transakcje lub czynności prawne, które nie były uwzględnione albo realizowane są na warunkach odbiegających od przed-

stawionych w rocznym biznesplanie Grupy, których wartość przekracza ustalony limit (z zastrzeżeniem § 23 ust. 4 Statutu),

- wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych i do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki,

- wykonywanie praw głosu przez Zarząd działający w imieniu Spółki jako akcjonariusza lub współnika jej podmiotów zależnych na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników takich podmiotów zależnych w wybranych sprawach.

Komitety Rady Nadzorczej

W ramach Rady Nadzorczej zostały powołane: Komitet Inwestycyjny, Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń. Skład komitetów w 2015 r. i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, kształtował się jak poniżej:

	Komitet Inwestycyjny	Komitet Audytu	Komitet Wynagrodzeń
Keith Breslauer	V		V
Jacek Kseń		V	V
Shane Law	V	V	
Matt Utting	V	V	
Anna Frankowska			V
Katarzyna Ishikawa			

Komitet Audytu

Rada Nadzorcza powołuje komitet audytu, w skład którego wchodzi co najmniej trzech jej członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki niezależności i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej, a przynajmniej jeden członek powinien być powołany przez Drugą Uprawnioną Grupę.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym;
- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
- rekomendowanie Radzie Nadzorczej wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych;
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych;
- dokonywanie przeglądu sprawozdań finansowych Spółki oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej opinii na ich temat;
- przegląd transakcji z podmiotami powiązanymi.

Komitet Inwestycyjny

Do zadań Komitetu Inwestycyjnego należy przede wszystkim konsultowanie i rozpatrywanie:

- proponowanych inwestycji i nabycia mienia Grupy,
- wszelkiej dokumentacji finansowej i prawnej związanej z inwestycjami Grupy,
- wyboru osób na stanowiska wykonawcze wyższego szczebla,
- nadzoru nad wydatkami kapitałowymi Grupy.
- Komitet Inwestycyjny odbywa posiedzenia z członkami Zarządu co najmniej raz w miesiącu oraz ma prawo do żądania odbycia posiedzenia z członkami Zarządu według własnego uznania. Komitet Inwestycyjny otrzymuje miesięczne sprawozdania z zarządzania oraz projekty sprawozdań dotyczących istotnych zdarzeń, które zaszły w działalności Spółki. Ponadto Komitet Inwestycyjny otrzymuje projekty biznesplanów.

Komitet Wynagrodzeń

W zakresie zadań i funkcjonowania Komitetu Wynagrodzeń i Komitetu Nominacji stosuje się Załącznik I do Zalecenia Komisji Europejskiej (2005/162/WE) z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych.

W Spółce istnieje też komórka Audytu Wewnętrznego, która na bieżąco monitoruje przestrzeganie zasad ładu korporacyjnego.

19.5 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIE I ZASADY WYNAGRADZANIA CZŁONKÓW ZARZĄDU

W tabeli poniżej przedstawiono wysokość wypłaconego wynagrodzenia otrzymanego przez poszczególnych członków Zarządu od Spółki oraz jej podmiotów zależnych w 2015 r.

	W Spółce (w tys. PLN)	W innych Podmiotach Grupy (w tys. PLN)
Jan Motz	49	1 458
Jerzy Kowalski	49	1 440
Marcin Juszczyk	111	519
Michał Koślacz	111	510

Kontrakty menedżerskie z członkami zarządu określające wypłatę odprawy w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia ze stanowiska bez istotnej przyczyny

Umowy o pracę zawarte przez członków Zarządu przewidują również świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy (odprawy), wynoszące 1.482 tys. PLN w odniesieniu do Jana Motza i Jerzego Kowalskiego, 522 tys. PLN w odniesieniu do Marcina Juszczyka i 462 tys. PLN w odniesieniu do Michała Koślacza. Członkowie Zarządu zawarli również umowy o zakazie konkurencji ze Spółką. Umowy te zawierają postanowienia dotyczące zakazu zajmowania się przez członka Zarządu, bez uzyskania pisemnej zgody Spółki, bezpośrednio lub pośrednio działalnością konkurencyjną w stosunku do Spółki, w okresie trwania umowy, jak również w ciągu osiemnastu miesięcy od dnia jej rozwiązania, za co przewidziane jest – po rozwiązaniu stosunku pracy – wynagrodzenie w wysokości: 31 tys. PLN miesięcznie w odniesieniu do Jana Motza i Jerzego Kowalskiego, 11 tys. PLN miesięcznie w odniesieniu do Marcina Juszczyka oraz 10 tys. PLN miesięcznie w odniesieniu do Michała Koślacza.

Program motywacyjny dla Członków Zarządu

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

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

W związku ze złożoną rezygnacją z funkcji Członka Zarządu, co miało miejsce 29 stycznia 2016 r., Jerzy Kowalski nie jest już uczestnikiem programu, ale zachował prawo do wyemitowanych wcześniej warrantów.

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego

- program Motywacyjny jest skierowany do Jana Motza, Michała Koślacza oraz Marcina Juszczyka, tak długo jak pozostają oni członkami Zarządu Spółki dominującej. Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Jerzy Kowalski nie jest już Członkiem Zarządu, jednak zgodnie z regulaminem zachował prawo do warrantów, które zostały już wyemitowane;
- w ramach Programu Motywacyjnego Spółka może wyemitować nie więcej niż 7 218 738 imiennych warrantów subskrypcyjnych uprawniających łącznie do objęcia 7 218 738 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki. Warranty subskrypcyjne zostaną wyemitowane w seriach oznaczonych kolejnymi literami od A do G i będą wydawane nieodpłatnie. Warranty subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne,
- data przydziału dla warrantów serii A została określona na dzień przypadający nie później niż jeden miesiąc po dokonaniu przydziału akcji w ramach oferty publicznej. Data przydziału dla warrantów serii B-G została określona na dzień nie późniejszy niż dwa miesiące po opublikowaniu rocznego lub półrocznego sprawozdania finansowego, które podlegało badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta,
- w dacie przydziału warrantów serii A wydano łącznie Marcinowi Juszczykowi i Michałowi Koślaczowi 604 024 warrantów serii A. Ilość warrantów serii B-G przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału będzie zależeć od następujących kryteriów ekonomicznych: przyrostu wartości aktywów netto w dacie przydziału oraz przyrostu ceny rynkowej akcji Spółki w dacie przydziału,

- każdy warrant będzie upoważniał do nabycia 1 akcji serii D. Cena emisji akcji będzie wynosić 1 PLN,
- całość praw do objęcia akcji serii D w wykonaniu praw z warrantów wygaśnie dnia 31 grudnia 2019 r.

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

Zgodnie z aktualizacją wyceny programu motywacyjnego dokonaną na dzień 31 grudnia 2015 r. założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 2 343 656 warrantów. Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w ramach Programu Motywacyjnego wydanych zostało 1 851 tys. warrantów.

ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 10 167 tys. PLN. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień 31 grudnia 2015 wyniosło 7 357 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono różnicę pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień 31 grudnia 2015 r. a 31 grudnia 2014 r. co przedstawia poniższa tabela:

Koszty z tytułu wyceny programu motywacyjnego	31.12.2015	31.12.2014
Koszty/korekta kosztów z tytułu wyceny programu	2 581	3 042
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	1 075	864
Razem	3 656	3 906

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

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

WYNAGRODZENIE I ZASADY WYNAGRADZANIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

	W Spółce (w tys. PLN)	W innych podmiotach Grupy (w tys. PLN)
Katarzyna Ishikawa	139	-
Anna Frankowska	139	-
Jacek Kseń	138	-
Razem	416	-

Na dzień sporządzenia raportu, nie istnieją umowy zawarte pomiędzy Spółką lub jej podmiotami zależnymi a Członkami Rady Nadzorczej określające świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy.

INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych inny niż opisany w punkcie dotyczącym wynagradzania członków zarządu.

ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM SPÓŁKI I JEJ GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

W 2015 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową.

SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

W Grupie Kapitałowej CAPITAL PARK istnieje system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w postaci wyodrębnionej komórki organizacyjnej, który w procesie sporządzania sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych realizowany jest poprzez:

Procedury wewnętrzne i zarządzanie ryzykiem

W Grupie funkcjonują wewnętrzne procedury dotyczące informacji finansowej i obiegu dokumentów, mające na celu identyfikację i eliminację obszarów ryzyk i nieprawidłowości we wszystkich dziedzinach aktywności Spółek z Grupy. Procedury kontrolne podlegają okresowej analizie i aktualizacji.

Regularną ocenę procedur kontroli wewnętrznej

Procedury kontroli wewnętrznej są nadzorowane przez Kontrolera Finansowego w celu zapewnienia bezpieczeństwa i skuteczności ich funkcjonowania oraz zgodności z przyjętymi regulacjami.

Regularną ocenę działalności Spółek w oparciu o okresowe raporty finansowe

W trakcie roku w spółkach Grupy Capital Park przygotowywane są szczegółowe raporty finansowe umożliwiające Zarządom spółek analizę i ocenę wyników ich bieżącej działalności.

Sformalizowany system tworzenia budżetów i planów finansowych oraz bieżący monitoring ich wykonania

Podstawę oceny i kontroli w szczególności bieżących i planowanych projektów inwestycyjnych stanowią opracowane przez Grupę modele finansowe poszczególnych projektów inwestycyjnych. Szczegółowe budżety inwestycyjne sporządzane są w oparciu o wieloletnie

doświadczenie i dogłębną wiedzę na temat rynku nieruchomości zespołu konsultantów Grupy Capital Park. Stworzone plany finansowe umożliwiają Grupie nadzorowanie i ocenę przebiegu całego procesu deweloperskiego, kontrolę kosztów i wykonania budżetu oraz monitorowanie harmonogramów. Budżety projektów będących w trakcie realizacji aktualizowane są na bieżąco, natomiast pozostałe projekty inwestycyjne nie rzadziej jak co 3 miesiące.

Jasno określony zakres obowiązków i kompetencji w procesie przygotowania i autoryzowania sprawozdań finansowych

Sprawozdania finansowe spółek z Grupy CAPITAL PARK przygotowywane są przez księgowych, weryfikowane przez Kontrolera Finansowego Grupy (odpowiedzialnego za procedury kontroli wewnętrznej w Grupie). Za sporządzenie sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK odpowiedzialność ponosi Zarząd Spółki, który zatwierdza sprawozdania a przed publikacją przedstawia je do oceny Radzie Nadzorczej Spółki oraz Komitetowi Audytu.

Weryfikację sprawozdań finansowych przez niezależnego biegłego rewidenta

Roczne sprawozdanie finansowe spółki Capital Park S.A. jak i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK podlegają badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Badaniu podlegają również roczne sprawozdania finansowe wybranych jednostek zależnych od Spółki. Pozostałe spółki z Grupy w celu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK podlegają przeglądowi biegłego rewidenta.

AUDYTOR

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 19 czerwca 2015 r., podmiotem uprawnionym do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Capital Park za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2015 r. jest firma PKF Consult Sp. z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k z siedzibą w Warszawie, ul. Orzyckiej 6 lok. 1B, wpisana na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 477.

Firma PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. jest także audytorem jednostkowego sprawozdania Capital Park S.A. oraz jednostkowych sprawozdań finansowych wybranych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Capital Park.

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	2015	2014
Za badanie rocznego sprawozdania finansowego CPSA i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy oraz badanie wybranych spółek z Grupy Oraz przegląd półrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	311	353
Za inne usługi poświadczające	68	6
Razem	379	359

Warszawa, dnia 18 marca 2016 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU CAPITAL PARK S.A.

Jan Motz

Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

Michał Koślacz

Członek Zarządu

