

2013

ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY CAPITAL PARK

**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.

Warszawa, dnia 19 marca 2014 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Jerzy Kowalski
Członek Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Michał Kościacz
Członek Zarządu

**Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A.
w sprawie podmiotu uprawnionego do badania
rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej**

Niniejszym Zarząd CAPITAL PARK S.A. oświadcza, iż podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, oraz biegły rewident przeprowadzający badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK, spełnili warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z badania, zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami zawodowymi.

Warszawa, dnia 19 marca 2014 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Jerzy Kowalski
Członek Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Michał Koślacz
Członek Zarządu

WYBRANE DANE FINANSOWE

	31.12.2013		31.12.2012	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 639 235	395 263	1 344 794	328 945
Nieruchomości inwestycyjne	1 330 866	320 907	1 168 740	285 881
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	69 779	16 826	65 767	16 087
Środki pieniężne z publicznej emisji akcji *	136 210	32 844	0	0
Kapitał własny	1 043 100	251 519	739 289	180 835
Zobowiązania długoterminowe	534 608	128 908	366 033	89 534
Zobowiązania krótkoterminowe	61 527	14 836	152 801	37 376
Wskaźnik zadłużenia netto	31,6%		36,6%	

	01.01.2013 - 31.12.2013		01.01.2012 - 31.12.2012	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Przychody operacyjne	40 543	9 628	43 573	10 440
Aktualizacja wartości inwestycji	24 290	5 768	(108 395)	(25 972)
Zysk/strata z działalności operacyjnej	40 429	9 601	(87 988)	(21 082)
Zysk (strata) netto	27 448	6 518	(115 034)	(27 562)
Przepływy z działalności operacyjnej	10 807	2 566	18 356	4 398
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(44 764)	(10 630)	(176 417)	(42 270)
Przepływy z działalności finansowej	37 969	9 017	188 299	45 117

* środki pieniężne z publicznej emisji akcji, będące na dzień bilansowy w dyspozycji Agenta Oferującego (Dom Maklerski mBanku S.A.), które po rejestracji wyemitowanych akcji (co miało miejsce 14 lutego 2014 r.) zostały przekazane Spółce

ROCZNE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK
ZA ROK 2013

SPIS TREŚCI

1.	INFORMACJE OGÓLNE	7
1.1	DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	7
1.2	CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ	7
1.3	OKRESY PREZENTOWANE	7
1.4	WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH	7
1.5	BIEGLI REWIDENCI	8
1.6	PRAWNICY	8
1.7	BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE	8
1.8	AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	8
1.9	STRUKTURA GRUPY	8
1.10	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU	14
1.11	ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	14
2.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	15
3.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	16
4.	SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM	17
5.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	18
6.	INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	19
6.1	ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ	19
6.2	PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	19
6.3	ZASADY KONSOLIDACJI	19
6.4	OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI	21
6.5	ZMIANY PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH	27
6.6	ZMIANY MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ	29
6.7	WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI	31
6.8	ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH	31
6.9	ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU	31
7.	DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	33

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1 DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Nazwa:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	02-674 Warszawa, ul. Marynarska 11
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

1.2 CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

1.3 OKRESY PREZENTOWANE

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

Dane porównawcze skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów oraz skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku dla skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku dla sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

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

1.4 WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2013 - 31.12.2013	01.01.2012 - 31.12.2012
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,1472	4,0882
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,2110	4,1736

1.5 BIEGLI REWIDENCI

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

1.6 PRAWNICY

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

1.7 BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank Polska Kasa Opieki S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Alior Bank S.A., BNP Paribas Bank Polska S.A., Fortis Lease Polska Sp. z o. o., Pekao Bank Hipoteczny S.A., Getin Noble Bank S.A., m Leasing Sp. z o. o., m Bank 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.

1.8 AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień bilansowy akcjonariuszami jednostki dominującej byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. à r. l.	68 529 584	91,91%	68 529 584	88,63%
Jan Motz	2 765 241	3,71%	5 530 481	7,15%
Jerzy Kowalski	2 765 241	3,71%	2 765 241	3,58%
Inni	498 475	0,67%	498 475	0,64%
Razem	74 558 541	100,00%	77 323 781	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. à r. l.	77 759 836	74,24%	77 759 836	72,33%
Jan Motz	2 765 241	2,64%	5 530 481	5,14%
Jerzy Kowalski	2 765 241	2,64%	2 765 241	2,57%
Pozostali	21 453 789	20,48%	21 453 789	19,96%
Razem	104 744 107	100,00%	107 509 347	100,00%

1.9 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 2013 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	Art Norblin Sp. z o. o. ¹	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
3	Aspire Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
4	Calista Investments Sp. z o. o. w likwidacji	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
5	Camael Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
6	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
7	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska i obsługa nieruchomości	100%
8	Capital Park Racławicka Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
9	Capital Park Opole Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
10	Capital Park Opole Sp. z o. o. Sp. Kom. w likwidacji ³	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
11	Capital Park TMI Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
12	Capone Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
13	CP Development S. à r. l.	Luksemburg	Działalność holdingowa	100%
14	CP Management Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości; zarządzanie projektami Grupy	100%
15	CP Property Sp. z o. o. ¹¹	Warszawa	Działalność holdingowa	15%
16	CP Property Sp. z o. o. „SPV1” SKA ⁴	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
17	CP Property Sp. z o. o. „SPV2” SKA ⁴	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
18	CP Property Sp. z o. o. „SPV3” SKA ⁴	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
19	CP Property Sp. z o. o. „SPV4” SKA ⁴	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
20	CP Property Sp. z o. o. „SPV5” SKA ⁴	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
21	CP Property Sp. z o. o. „SPV6” SKA ⁴	Warszawa	Obsługa nieruchomości handlowych	15%
22	CP Retail B. V.	Holandia	Działalność holdingowa	100%
23	Cressida Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
24	Dakota Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
25	Delphine Investments Sp. z o. o. w likwidacji ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
26	Diamante Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
27	Doria Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
28	DT-SPV 12 Sp. z o. o. ⁵	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
29	Elena Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
30	Emily Investments Sp. z o. o. w likwidacji	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
31	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
32	Felipe Investments Sp. z o. o. w likwidacji	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
33	Foxy Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
34	Fundacja Otwartego Przemysłu na Woli Art Norblin ⁶	Warszawa	Fundacja	100%
35	Hazel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
36	Makai Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
37	Marcel Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
38	Marco Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
39	Marlene Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
40	Nerida Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
41	Octavio Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
42	Orland Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
43	Pablo Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
44	Patron Willanów S. à r. l. ⁷	Luksemburg	Działalność holdingowa	64%
45	Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych ⁸	Warszawa	Fundusz Inwestycyjny Aktywów Niepublicznych	15%
46	Roan Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
47	Sagitta Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
48	Sander Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
49	Sapia Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
50	Sapia Investments Sp. z o. o. Sp. Kom. ⁹	Warszawa	Działalność deweloperska	67%
51	Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. ¹⁰	Warszawa	Działalność deweloperska	64%
52	Silverado Investments Sp. z o. o. ¹²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
53	RM1 Sp. z o. o. ¹⁰	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	64%
54	Tetrao Investments Sp. z o. o.	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
55	Vera Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność budowlana i obsługa nieruchomości	100%
56	Vika Investments Sp. z o. o. ²	Warszawa	Działalność deweloperska	100%
57	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 Spółka zależna od CP Opole Sp. z o. o. i CP Management Sp. z o. o.

⁴ 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). Grupa posiada pośrednio 15% udziałów w kapitałach tych spółek, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania.

⁵ Spółka zależna od Cressida Investments Sp. z o. o.; Roan Investments Sp. z o. o. i CP Management Sp. z o. o.

⁶ Podmiot zależny od Art Norblin Sp. z o. o.

⁷ Grupa posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółki Patron Willanów S. à r. l.

- Grupa konsoliduje tę spółkę metodą proporcjonalną ponieważ posiada w niej współkontrolę z JV Partnerem (Wspólnikiem).
- ⁸ Podmiot zależny od CP Retail B. V. Grupa posiada 15% certyfikatów, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania podmiotem.
- ⁹ Spółka zależna od Sapia Investments Sp. z o. o. 33% udziałów w spółce posiada Wspólnik, podmiot spoza Grupy.
- ¹⁰ Spółki zależne od Patron Willanów S. à r. l.. Grupa pośrednio posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółek: Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. oraz RM1 Sp. z o. o. Grupa konsoliduje te spółki metodą proporcjonalną ponieważ posiada w niej współkontrolę z JV Partnerem (Wspólnikiem).
- ¹¹ Spółka zależna od Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych. Grupa posiada pośrednio 15% udziałów w kapitale tej spółki.
- ¹² Podmiot zależny od DT-SPV 12 Sp. z o. o.

Podstawa konsolidacji (metodą pełną) aktywów, zobowiązań oraz wyniku finansowego jednostek wchodzących w skład Grupy 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” SKA; CP Property Sp. z o. o. „SPV 2” SKA; CP Property Sp. z o. o. „SPV 3” SKA; CP Property Sp. z o. o. „SPV 4” SKA; CP Property Sp. z o. o. „SPV 5” SKA; CP Property Sp. z o. o. „SPV 6” SKA oraz Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych („FIZ AN”).

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 FIZ AN. Na podstawie tej umowy oraz Art. 46 ust. 3 Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych zarządzanie portfelem inwestycyjnym 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 FIZ AN, na podstawie której CP Management Sp. z o. o. ma pełną swobodę w zakresie kształtowania polityki inwestycyjnej FIZ AN, a w szczególności może podejmować decyzje inwestycyjne dotyczące aktywów FIZ AN, składać oferty i negocjować warunki umów zakupu i sprzedaży aktywów.

Ponadto CP Management Sp. z o. o. świadczy usługi zarządzania nieruchomościami dla Spółek Celowych stanowiących przedmiot inwestycji FIZ AN tj.: CP Property Sp. z o. o. „SPV 1” SKA; CP Property Sp. z o. o. „SPV 2” SKA; CP Property Sp. z o. o. „SPV 3” SKA; CP Property Sp. z o. o. „SPV 4” SKA; CP Property Sp. z o. o. „SPV 5” SKA; CP Property Sp. z o. o. „SPV 6” SKA. 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 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 będzie obowiązywał 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.

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 sprzedane inwestorom spoza Grupy.

Podstawa konsolidacji (metodą proporcjonalną) aktywów, zobowiązań oraz wyniku finansowego podmiotów zależnych od Patron Wilanów S. à r. l., tj.: Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. oraz RM 1 Sp. z o. o.

W dniu 13 sierpnia 2008 r. CP Realty II S. à r. l., Real Management S.A., Patron Wilanów S. à r. l. oraz Jerzy Motz zawarli umowę dotyczącą projektu Rezydencje Pałacowa. Zgodnie z tą umową wspólnicy Patron Wilanów S. à r. l. czyli CP Realty II S. à r. l. oraz Real Management S.A. postanowili, że określone kwestie działalności spółki wymagają jednomyślnej decyzji obu wspólników, ustalono również zasady finansowania projektu oraz podziału zysków.

Następnie, w dniu 28 lipca 2011 r. CP Realty II S. à r. l. przeniosła całość swoich udziałów w Patron Wilanów S. à r. l. na Capital Park S.A. w ramach wniesienia wkładu niepieniężnego w zamian za akcje Capital Park S.A.

W związku z powyższym Grupa konsoliduje metodą proporcjonalną wynik finansowy, aktywa i zobowiązania wyżej wymienionych jednostek w takiej części, jaka odpowiada ekonomicznemu udziałowi w tych jednostkach. W wyniku zmian treści MSSF 11 dane finansowe spółek należących do Grupy i do tej pory konsolidowanych metodą proporcjonalną, tj.: Patron Wilanów, Rezydencje Pałacowa oraz RM1, począwszy od 1 stycznia 2014 r., będą konsolidowane metodą praw własności.

W wyniku zmian treści MSSF 11 Grupa nie będzie prezentować odpowiedniej części aktywów, zobowiązań oraz wyniku finansowego spółek: Patron Wilanów, Rezydencje Pałacowa oraz RM1 a jedynie udział w ich kapitale własnym na każdy dzień bilansowy. Wszystkie należności i zobowiązania Grupy z wymienionymi spółkami będą traktowane jako transakcje z jednostkami powiązanymi. Zmiana metody konsolidacji nie będzie miała istotnego wpływu na kapitały własne Grupy.

b) Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.:

- W pierwszym półroczu Grupa stworzyła strukturę FIZ. Obejmuje ona 6 spółek celowych, których bezpośrednim akcjonariuszem jest zamknięty fundusz inwestycyjny aktywów niepublicznych pod nazwą Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Spółki kontrolują 39 nieruchomości generujących dochód, którego część mają otrzymywać inwestorzy posiadający certyfikaty FIZ. Na dzień 31 grudnia 2013 struktura FIZ obejmuje 9 podmiotów:
 - CP Retail B.V. z siedzibą w Amsterdamie, która powstała 21 maja 2013 roku, 100% udziałów w tej spółce posiada Capital Park S.A.,
 - Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych (FIZ), w którym na dzień powstania, tj. 6 maja 2013 roku, wszystkie certyfikaty objęła Capital Park S.A., a następnie w dniu 21 maja 2013 roku wniosła je aportem do CP Retail B.V.,
 - CP Property Sp. z o. o.,
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV1”) S. K. A.,
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV2”) S. K. A.,
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV3”) S. K. A.,
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV4”) S. K. A.,
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV5”) S. K. A.,
 - CP Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („SPV6”) S. K. A.,

Spółka CP Property Sp. z o. o. „SPV 1” SKA prowadziła działalność już w 2012 roku. Pozostałe spółki komandytowo – akcyjne zostały zarejestrowane przez Sąd Gospodarczy na początku 2013 roku. Na moment rejestracji, Capital Park S.A. jako spółka dominująca Grupy posiadała 99 % akcji w spółkach komandytowo - akcyjnych a pozostały 1 % udziałów – komplementariusz CP Property Sp. z o. o. W dniu 22 maja 2013 roku Capital Park S.A. sprzedała wszystkie posiadane akcje w spółkach komandytowo - akcyjnych do Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych.

W wyniku dwóch prywatnych ofert sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych FIZ AN przez CP Retail, które zostały zrealizowane w dniach 30 lipca oraz 27 sierpnia 2013 r. CP Retail sprzedała 34 476 certyfikatów inwestycyjnych FIZ AN, stanowiących 85% wszystkich certyfikatów, pozyskując ze sprzedaży łącznie 63 729 mln PLN. Na dzień bilansowy Grupa posiada łącznie 6 084 certyfikatów FIZ AN, co stanowi 15% wszystkich certyfikatów.

Ponadto, CP Retail zobowiązała się do zachowania w swoim portfelu pozostałej części certyfikatów (tj. 15% ich ogólnej liczby), które uprawniają do 15% głosów na Zgromadzeniu Inwestorów przez okres 3 lat od dnia rozliczenia powyższej transakcji.

W dniu 13 sierpnia 2013 r. Capital Park S.A. zbyła na rzecz FIZ AN posiadane przez siebie udziały w CP Property Sp. z o. o. stanowiące 100% kapitału zakładowego tej spółki. Tym samym na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa posiada pośrednio 15% udziałów w spółce CP Property.

Ponadto Grupa poprzez swój podmiot zależny, CP Management Sp. z o. o. zamierza pozostać podmiotem zarządzającym spółkami celowymi i nieruchomościami, których właścicielem będzie FIZ AN. CP Management Sp. z o. o. będzie także uprawniona, na podstawie nieodwołalnego pełnomocnictwa, do wykonywania praw głosu z akcji w spółkach komandytowo - akcyjnych oraz prawa głosu z udziałów w CP Property Sp. z o. o.

- W dniu 25 kwietnia 2013 roku spółka Capital Park S.A. zakupiła 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki Emir 30 Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie.
- W dniu 15 maja 2013 roku podjęto uchwały o likwidacji grupy spółek celowych, które nie prowadzą działalności, do których należą: **Emily Investments Sp. z o. o.**; **Felipe Investments Sp. z o. o.**; **Calista Investments Sp. z o. o.**; **Delphine Investments Sp. z o. o.** oraz **Capital Park Opole Sp. z o. o. Spółka Komandytowa**

Zmiany w strukturze Grupy zostały szerzej omówione w punkcie 1.2 Sprawozdania Zarządu Grupy Kapitałowej Capital Park za okres zakończony 31 grudnia 2013 r. („Zmiany w strukturze grupy, której jednostką dominującą jest Spółka”).

c) Poniżej dane spółki powiązanej bezpośrednio z jednostką dominującą Capital Park S.A., które nie podlegały konsolidacji na dzień 31 grudnia 2013 r.:

Lp.	Nazwa spółki	Siedziba	Przedmiot działalności	Udział w kapitale i prawach głosu
1	Twinflexar Limited	Cypr	Działalność deweloperska	100%

Grupa nie objęła skonsolidowanym sprawdzaniem finansowym spółki Twinflexar Limited, gdyż dane tej jednostki nie były istotne dla rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy (spółka nie posiada majątku ani nie prowadzi działalności).

1.10 OŚWIADCZENIE 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.

Przy sporządzeniu niniejszego sprawdzania finansowego przyjęto założenie, że zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Grupy, będzie ona kontynuowała swoją działalność w ciągu co najmniej 12 miesięcy od daty sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

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, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego. Biegły rewident został wybrany przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Capital Park S.A. uchwałą nr 3 z dnia 9 sierpnia 2013 r. w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie dokonało powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

1.11 ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone i podpisane przez Zarząd jednostki dominującej w dniu 19 marca 2014 roku.

Warszawa, dnia 19 marca 2014 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Małgorzata Koc, Główna Księgowa

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Jerzy Kowalski
Członek Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Michał Kościacz
Członek Zarządu

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2013	31.12.2012
Aktywa trwałe			
Nieruchomości inwestycyjne	1	1 330 866	1 168 740
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	12 377	9 261
Pozostałe aktywa finansowe	2	7 468	98
Pozostałe aktywa trwałe	3	787	5 072
		1 351 498	1 183 171
Aktywa obrotowe			
Zapasy	4	63 536	72 989
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	5	146 106	13 522
Należności handlowe	6	2 698	3 960
Pozostałe aktywa finansowe	7	5 618	5 385
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	69 779	65 767
		287 737	161 623
AKTYWA RAZEM		1 639 235	1 344 794
PASYWA	Nota	31.12.2013	31.12.2012
Kapitały własne			
Kapitał zakładowy	9	74 559	74 559
Kapitał zapasowy		669 809	669 809
Pozostałe kapitały rezerwowe	9	9 526	14 840
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego	9	217 185	0
Różnice kursowe z przeliczenia		(1 804)	(1 851)
Niepodzielony wynik finansowy		(20 533)	94 362
Wynik finansowy bieżącego okresu		25 551	(114 895)
Udziały oraz certyfikaty posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli	9	68 807	2 465
		1 043 100	739 289
Pożyczki od podmiotów powiązanych	10	0	86 671
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	11	420 543	251 587
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	98 126	96 872
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	3 883	6 338
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	12 056	11 236
		534 608	366 033
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	11	30 053	139 830
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	12	3 670	4 890
Zobowiązania handlowe	14	15 563	3 716
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	12 241	4 365
		61 527	152 801
PASYWA RAZEM		1 639 235	1 344 794

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

	Nota	2013	2012
Przychody z wynajmu podstawowego	15	38 832	41 463
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	16	(9 559)	(9 074)
Zysk operacyjny netto		29 273	32 390
Przychody z tytułu usług zarządzania		533	0
Zyski i straty ze sprzedaży nieruchomości		(155)	402
Pozostałe przychody ze sprzedaży		1 333	1 708
Koszty funkcjonowania spółek celowych	16	(8 542)	(8 684)
Koszty ogólnego zarządu	16	(4 614)	(4 580)
Koszty remontów i napraw nieruchomości	16	(1 382)	(828)
Koszty sprzedaży	16	(307)	0
Zyski i straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	17	24 290	(108 395)
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		40 429	(87 988)
Przychody z tytułu odsetek	18	1 324	3 264
Koszty odsetek	18	(16 943)	(25 696)
Zyski z wyceny instrumentów finansowych	18	3 273	10 183
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		28 083	(100 237)
Podatek dochodowy	19	(635)	(14 797)
Strata (zysk) netto		27 448	(115 034)
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		47	(1 851)
Suma dochodów całkowitych		27 495	(116 885)
Zysk/strata netto przypadająca na akcjonariuszy spółki dominującej		25 551	(114 895)
Zysk/strata netto przypadająca na udziałowców oraz posiadaczy certyfikatów niesprawujących kontroli		1 897	(139)

4. SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Udziały/akcje udziałowców niesprawujących kontroli	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2013	74 559	669 809	0	14 840	(1 851)	94 362	(114 895)	2 465	739 289
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	47	0	25 551	66 342	91 940
Kapitał własny na dzień 31.12.2013	74 559	669 809	217 185	9 526	(1 804)	(20 533)	25 551	68 807	1 043 100
Kapitał własny na dzień 01.01.2012	74 559	669 809	0	1 972	0	1 613	92 749	44 749	885 451
Emisja akcji/objęcie udziałów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	1 493	0	0	0	0	1 493
Zmiany w strukturze Grupy	0	0	0	11 375	0	0	0	(42 145)	(30 770)
Podział zysku netto	0	0	0	0	0	92 749	(92 749)	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	(1 851)	0	(114 895)	(139)	(116 885)
Kapitał własny na dzień 31.12.2012	74 559	669 809	0	14 840	(1 851)	94 362	(114 895)	2 465	739 289

5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	2013	2012
Zysk / Strata przed opodatkowaniem	28 083	(100 237)
Straty z tytułu różnic kursowych	(4 826)	(5 274)
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	(11 160)	18 675
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(39 071)	108 509
Zmiana stanu należności	36 839	3 109
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	12 823	(6 382)
Wycena programu akcji pracowników	(1 731)	3 465
Zmiana stanu pozostałych aktywów	(6 462)	(3 123)
Zmiana stanu rezerw	7 222	1 679
Odpisy aktualizacyjne	3 149	0
Amortyzacja	365	101
Inne korekty	(11 090)	(602)
Korekty razem	14 002	120 157
Gotówka z działalności operacyjnej	14 081	19 920
Podatek dochodowy (zapłacony) / zwrócony	(3 274)	(1 564)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 807	18 356
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wpływy		
Wpływy z tytułu sprzedaży certyfikatów	60 861	0
Inne wpływy inwestycyjne	0	1 072
Odsetki od depozytów	1 091	1 763
Zbycie inwestycji w nieruchomości	11 659	2 282
Wydatki		
Nabycie inwestycji w nieruchomości	114 324	109 754
Wydatki na aktywa finansowe	3 957	71 665
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	94	115
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(44 764)	(176 417)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy		
Wpływy z wydania udziałów (emisji akcji)	(1 098)	0
Wpływy z emisji obligacji	0	96 871
Kredyty i pożyczki	119 015	115 377
Inne wpływy finansowe	0	6
Wydatki		
Odsetki	16 080	11 925
Splaty kredytów i pożyczek, płatności zobowiązań leasingowych	63 868	10 336
Inne wydatki finansowe	0	1 694
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	37 969	188 299
D. Przepływy pieniężne netto razem	4 012	30 238
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	4 012	30 238
F. Środki pieniężne na początek okresu	65 767	35 529
G. Środki pieniężne na koniec okresu	69 779	65 767

6. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1 ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), zaakceptowanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską i obowiązującym na dzień 31 grudnia 2013 roku.

6.2 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 wycenianych według amortyzowanego kosztu.

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

6.3 ZASADY KONSOLIDACJI

a) jednostki zależne

Jednostki zależne to wszelkie jednostki, w odniesieniu do których Grupa ma zdolność kierowania ich polityką finansową i operacyjną, co zwykle, choć nie zawsze, towarzyszy posiadaniu większości ogólnej liczby głosów w organach stanowiących. Przy dokonywaniu oceny, czy Grupa kontroluje daną jednostkę, uwzględnia się istnienie i wpływ potencjalnych praw głosu, które w danej chwili można zrealizować lub zamienić.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przestaje się je konsolidować z dniem ustania kontroli. 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 aktywów przeniesionych przez jednostkę przejmującą, zobowiązań zaciągniętych przez jednostkę przejmującą wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez jednostkę przejmującą.

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.

Przychody i koszty, rozrachunki i niezrealizowane zyski oraz przepływy wynikające z transakcji pomiędzy spółkami Grupy są eliminowane. Niezrealizowane straty również podlegają eliminacji, chyba, że transakcja dostarcza dowodów na utratę wartości przez przekazany składnik aktywów. Dla celów konsolidacji zasady rachunkowości stosowane przez jednostki zależne zostały zmienione, tam gdzie było to konieczne, dla zapewnienia zgodności z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę.

b) Udziały oraz certyfikaty posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli oraz transakcje z nimi

Udziały oraz certyfikaty posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli obejmują nienależące do Grupy udziały w spółkach objętych konsolidacją. Udziały oraz certyfikaty posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli ustala się jako wartość aktywów netto jednostki powiązanej przypadających na dzień nabycia udziałowcom spoza Grupy Kapitałowej. Zidentyfikowane udziały oraz certyfikaty posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli w aktywach netto skonsolidowanych jednostek zależnych ujmuje się oddzielnie od udziału własnościowego jednostki dominującej w tych aktywach netto. Udziały oraz certyfikaty posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli w aktywach netto obejmują:

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

Zyski i straty oraz każdy składnik innych całkowitych dochodów przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałowców niesprawujących kontroli. Łączne całkowite dochody przypisuje się do właścicieli jednostki dominującej oraz udziałowców niesprawujących kontroli nawet wtedy, gdy w rezultacie udziały oraz certyfikaty posiadane przez udziałowców niesprawujących kontroli przybierają wartość ujemną.

c) Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 31 grudnia 2013 roku obejmuje jednostki wymienione w punkcie 1.9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

d) 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 CP Retail B.V. (wymienionych w punkcie 1.9 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.

Jednostki zależne, co do których Grupa pomimo większościowego udziału w zysku tych spółek, nie posiada pełnej zdolności do kierowania ich polityką finansową i operacyjną konsolidowane są metodą proporcjonalną. Dotyczy to trzech podmiotów: Patron Wilanów S. à r. l. (64% udziałów w zyskach ale 50% udziału w kapitale własnym), Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. (64% udziałów w zyskach ale 50% udziału w kapitale własnym) oraz RM1 Sp. z o. o. (64% udziałów w zyskach ale 50% udziału w kapitale własnym).

Podstawy oraz szczegółowe zasady konsolidacji danych finansowych jednostek zależnych opisane są w punkcie 1.9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

6.4 OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Nieruchomości inwestycyjne

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty lub budynki, których właścicielem, 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 które Grupa zamierza realizować w najbliższych latach.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji czyli kosztów bezpośrednio związanych z transakcją zakupu (opłaty za obsługę prawną podatki związane z nabyciem nieruchomości). Następnie spółki powiększają wartość nieruchomości o poniesione nakłady inwestycyjne. Na aktywowane nakłady składają się w głównej mierze: koszty budowlane, koszty architektów, usługi doradcze, koszty finansowania (odsetki od kredytów/pożyczek, prowizje, różnice kursowe wynikające z wyceny kredytów/pożyczek walutowych), koszty prawne, podatki i inne opłaty publicznoprawne (przede wszystkim opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz podatek od nieruchomości dotyczące okresu budowy), wszelkie koszty poniesione w związku z obecnymi lub przyszłymi przychodami które spółki zamierzają osiągnąć (koszty marketingowe dotyczące danej nieruchomości a także 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.

Po powyżej opisanym ujęciu nieruchomości w księgach, 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, po jakiej nieruchomość mogłaby zostać wymieniona na warunkach rynkowych pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami. 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 dominującej przyjmuje konserwatywne podejście i jako wartość godziwą wybiera wartość niższą spośród dostępnych szacunków. W procesie tym wykorzystywane są następujące źródła:

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

Wyceny są aktualizowane co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. Na potrzeby śródrocznego sprawdzania finansowego, jeśli wycena w postaci operatu szacunkowego nie została dokonana na dzień bilansowy, wartość nieruchomości aktualizuje się w odniesieniu do kursu euro obowiązującego na dzień bilansowy lub w przypadku projektów w trakcie budowy o poczynione w okresie sprawozdawczym nakłady.

Przy wycenie nieruchomości wykorzystuje się przede wszystkim podejście dochodowe metodą dyskontowania strumieni pieniężnych (Discounted Cash Flows) lub kapitalizacji prostej dla mniejszych nieruchomości. Stosuje się również metody porównawcze tj. metodę porównywania parami lub korygowania ceny średniej w zależności od

rodzaju nieruchomości i lokalnego rynku. W przypadku nieruchomości znajdujących się w trakcie realizacji inwestycji zastosowano podejście mieszane.

Nieruchomości inwestycyjne w Grupie podzielone zostały na cztery główne segmenty działalności: biurowy, wielofunkcyjny, handlowy oraz pozostałych inwestycji. Szczegółowy opis tych segmentów znajduje się w Nocie 24.

Pozostałe aktywa finansowe

Aktywa finansowe dzielą się na następujące kategorie:

- Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa w wartości godziwej,
- Pożyczki i należności,
- Aktywa dostępne do sprzedaży.

Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, o określonych lub możliwych do określenia płatnościach oraz ustalonym terminie wymagalności, które Grupa zamierza i ma możliwość utrzymać w posiadaniu do terminu wymagalności. Aktywa te wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Na dzień bilansowy Grupa nie posiadała takich aktywów.

Aktywa w wartości godziwej są wyceniane z uwzględnieniem ich wartości rynkowej na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany wartości tych instrumentów finansowych ujmowane są w rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe. Grupa zalicza do tej kategorii przede wszystkim instrumenty pochodne takie jak transakcje CAP oraz transakcje wymiany stóp procentowych typu IRS (Interest Rate Swap).

Pożyczki i należności. W tej kategorii Grupa prezentuje niezaliczane do instrumentów pochodnych aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zalicza się je do aktywów obrotowych, o ile termin ich wymagalności nie przekracza 12 miesięcy od dnia bilansowego. Pożyczki i należności o terminie wymagalności przekraczającym 12 miesięcy od dnia bilansowego zalicza się do aktywów trwałych.

Aktywa dostępne do sprzedaży to aktywa finansowe zakwalifikowane jako dostępne do sprzedaży i niezaklasyfikowane do żadnej z wymienionych kategorii.

Pozostałe aktywa trwałe

Pozostałe aktywa trwałe obejmują:

- Rzeczowe aktywa trwałe,
- Wartości niematerialne,
- Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe,
- Należności długoterminowe.

Rzeczowe aktywa trwałe wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdadnego do używania. Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów: urządzenia biurowe i pozostałe środki trwałe (3-5 lat), komputery (5 lat), inwestycje w obcych

środkach trwałych (10 lat). Środki trwałe o niskiej wartości jednostkowej, tj. poniżej 3,5 tys. PLN odpisuje się w koszty w momencie oddania do użytkowania. Do rzeczowych aktywów trwałych Grupa zalicza przede wszystkim: inwestycje w obcych środkach trwałych takie jak nakłady poniesione na urządzenie biura oraz urządzenia i wyposażenie nieruchomości będących w posiadaniu spółek z Grupy.

Wartości niematerialne nabyte w oddzielnej transakcji lub wytworzone (jeżeli spełniają odpowiednie kryteria) wycenia się przy początkowym ujęciu odpowiednio w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wykazywane w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o umorzenie i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Oprogramowanie jest amortyzowane metodą liniową przez okres ekonomicznego użytkowania nie przekraczający pięciu lat. Na wartości niematerialne w Grupie składają się przede wszystkim oprogramowanie i znaki towarowe.

W należnościach długoterminowych Grupa prezentuje głównie wpłacone kaucje wynikające z podpisanych przez spółki z Grupy umów najmu.

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników niefinansowych aktywów trwałych. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, lub w razie konieczności przeprowadzenia corocznego testu sprawdzającego, czy nastąpiła utrata wartości, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów należy. W roku obrotowym, którego dotyczy niniejsze sprawozdanie finansowe nie było podstaw do utworzenia żadnych odpisów z tytułu utraty wartości aktywów niefinansowych.

Zapasy

Jako zapasy Grupa prezentuje wyłącznie projekty deweloperskie mieszkaniowe. Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Koszty wytworzenia obejmują: prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub 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, w tym koszty finansowania. 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. 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.

Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe

Pozostałe należności obejmują w szczególności należności publiczno – prawne oraz rozliczenia dotyczące kosztów przyszłych okresów. Należności publiczno – prawne to przede wszystkim należności z tytułu podatku od towarów i usług, które spółki z Grupy odzyskują na bieżąco w toku prowadzonej działalności inwestycyjnej. Pozostałe aktywa obrotowe obejmują głównie rozliczenia międzyokresowe.

Należności handlowe

W należnościach handlowych Grupa ujmuje przede wszystkim należności z wynajmu oraz opłat eksploatacyjnych ponoszonych przez najemców w funkcjonujących obiektach biurowych i handlowych. Należności te są ujmowane i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu aktualizującego na wątpliwe i nieściągalne należności. Grupa na bieżąco monitoruje prawdopodobieństwo realizacji należności handlowych. W

przypadku ustalenia, że ściągальność danej należności jest niepewna, szacowany jest odpis aktualizacyjny, który ujmowany jest w wyniku finansowym. W przypadku gdy dana należność zostanie uznana za nieściągalną w całości dokonuje się jej spisania w ciężar wyniku finansowego.

W przypadku, gdy zmiana wartości pieniądza w czasie jest istotna, wartość należności jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Jeżeli zastosowana została metoda polegająca na dyskontowaniu, zwiększenie należności w związku z upływem czasu jest ujmowane jako przychody finansowe.

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.

Kapitał zakładowy

Kapitał akcyjny i kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. 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.

Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe

Pozycja ta obejmuje przede wszystkim kredyty bankowe, pożyczki i zobowiązania z tytułu leasingu finansowego oraz instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingobiorca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu finansowego. Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy to zobowiązania spełniające którykolwiek z poniższych warunków: (i) są kwalifikowane jako przeznaczone do obrotu lub (ii) przy początkowym ujęciu zostały wyznaczone przed Grupą jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeżeli są: (i) nabyte lub zaciągnięte głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w niedalekiej przyszłości; (ii) częścią portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie i dla których istnieje potwierdzenie aktualnego faktycznego wzoru generowania krótkoterminowych zysków, (iii) instrumentami pochodnymi (z wyjątkiem instrumentów pochodnych wyznaczonych i będących efektywnymi instrumentami zabezpieczającymi). Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej są wyceniane z uwzględnieniem ich wartości rynkowej na dzień bilansowy bez uwzględnienia kosztów transakcji sprzedaży. Zmiany w wartości godziwej tych instrumentów są ujmowane w rachunku zysków i strat jako koszty lub przychody finansowe. Na dzień bilansowy Grupa nie posiadała zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przeznaczonych do obrotu.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy zobowiązanie wygaśło (kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygaśł). Zastąpienie dotychczasowego instrumentu dłużnego przez instrument o zasadniczo różnych warunkach dokonywane pomiędzy tymi samymi podmiotami Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego zobowiązania finansowego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Podobnie znaczące modyfikacje warunków umowy dotyczącej istniejącego zobowiązania finansowego Grupa ujmuje jako wygaśnięcie pierwotnego i ujęcie nowego zobowiązania finansowego. Powstające z tytułu zamiany różnice odnośnych wartości bilansowych wykazuje się w rachunku zysków i strat.

Pozostałe zobowiązania i rezerwy

Rezerwy 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. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazane w rachunku zysków i strat po pomniejszeniu o wszelkie zwroty.

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. Pozostałe zobowiązania ujmowane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe krótkoterminowe dotyczą zobowiązań z tytułu dostaw i usług i wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Przychody z działalności operacyjnej

Do podstawowych przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza:

- przychody z wynajmu nieruchomości biurowych i handlowych,
- przychody z opłat eksploatacyjnych, które obejmują opłaty na pokrycie kosztów związanych z użytkowaniem nieruchomości oraz usług świadczonych przez spółki z Grupy w związku z umowami najmu,
- przychody ze sprzedaży usług zarządzania,
- przychody z pozostałej sprzedaży.

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

Koszty działalności operacyjnej

Do podstawowych kosztów działalności operacyjnej Grupa zalicza:

- koszty wynajmu nieruchomości biurowych i handlowych oraz usług świadczonych dla najemców w związku z umowami najmu,
- koszty funkcjonowania spółek celowych, które obejmują przede wszystkim koszty związane z administrowaniem spółkami, takie jak: wydatki biurowe, koszty prawne i bankowe i koszty podatków, które to koszty nie dotyczą usług świadczonych dla najemców w związku z umowami najmu,
- koszty ogólnego zarządu, które obejmują koszty wynagrodzeń, w tym koszty wyceny programu motywacyjnego, koszty konsultantów, wydatki biurowe, koszty prawne, bankowe i koszty podatków, które dotyczą jednostki dominującej Capital Park S.A. oraz jej podmiotu zależnego CP Management Sp. z o. o., która świadczy pozostałym jednostkom usługi zarządzania,
- koszty remontów i napraw nieruchomości,
- koszty sprzedaży, które obejmują koszty prowizji dotyczących sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, mieszkań i domów.

Koszt własny wytworzenia mieszkań i domów poniesiony w danym okresie aktywowany jest w zapasach a następnie wykazywany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie rozpoznania przychodu z tytułu sprzedaży tj. w momencie przekazania wszystkich istotnych ryzyk i korzyści wynikających z prawa własności do danej nieruchomości.

Zyski i straty ujmowane w działalności operacyjnej

Grupa prezentuje zyski i straty ze sprzedaży następujących aktywów oraz z wyceny tych aktywów:

- zyski i straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, tj. przychody ze sprzedaży pomniejszone o wartości sprzedanych nieruchomości,
- zyski i straty ze sprzedaży mieszkań i domów, tj. przychody ze sprzedaży pomniejszone o wartości sprzedanych mieszkań i domów,
- zyski i straty z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych, które odzwierciedlają zmiany wartości godziwych tych nieruchomości w danym okresie,
- odpisy aktualizacyjne od wartości mieszkań i domów.

Przychody i koszty finansowe

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

Zyski z wyceny instrumentów finansowych obejmują głównie zrealizowane i niezrealizowane różnice kursowe powstające w związku ze spłatą oraz wyceną zobowiązań finansowych jak również zyski z wyceny instrumentów finansowych służących zabezpieczeniu spłat kredytów i rat leasingowych.

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.

Podatek odroczony

Aktywa i rezerwa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do przejściowych różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową aktywów i zobowiązań wykazywanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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

- z wyjątkiem sytuacji, gdy rezerwa na podatek odroczony powstaje w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz
- w przypadku dodatnich różnic przejściowych wynikających z inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych i udziałów we wspólnych przedsięwzięciach – z wyjątkiem sytuacji, gdy terminy odwracania się różnic przejściowych podlegają kontroli inwestora i gdy prawdopodobne jest, iż w dającej się przewidzieć przyszłości różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu,

- z wyjątkiem sytuacji, kiedy rezerwa na podatek odroczony dotyczy skutków aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w spółkach, których dotyczy plan przekształceń struktury Grupy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego ujmowane są w odniesieniu do ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, aktywa i straty:

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

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego 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. Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ze sobą kompensowane wówczas, gdy Grupa posiada możliwości do wyegzekwowania tytułu prawny do przeprowadzenia kompensat należności z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku oraz odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem.

Wypłata dywidend

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

6.5 ZMIANY PREZENTACJI DANYCH FINANSOWYCH

Zarząd Grupy podjął decyzję o zmianie prezentacji Skonsolidowanego Rachunku Zysków i Strat oraz innych całkowitych dochodów. Dotychczasowa wersja porównawcza została zastąpiona wersją kalkulacyjną, która w ocenie Zarządu lepiej odzwierciedla wyniki działalności Grupy. Niezależnie od prezentowanej wersji Skonsolidowanego Rachunku Zysków i Strat, koszty operacyjne prezentowane są dodatkowo w wersji porównawczej w Nocie 16. W celu

doprowadzenia do porównywalności danych prezentowanych za rok obrotowy 2012 i 2013 prezentacja danych porównawczych za rok obrotowy 2012 została zmieniona w sposób następujący:

	2012 po zmianie	2012 zatwierdzony
Przychody z wynajmu podstawowego	41 463	0
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	(9 074)	0
Zysk operacyjny netto	32 389	0
Przychody z tytułu usług zarządzania	0	0
Zyski ze sprzedaży nieruchomości	402	0
Pozostałe przychody	1 708	0
Koszty funkcjonowania spółek celowych	(8 684)	0
Koszty ogólnego zarządu	(4 580)	0
Remonty i naprawy nieruchomości	(828)	0
Straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	(108 395)	0
Przychody z działalności operacyjnej		
Przychody z wynajmu	0	42 310
Zysk/Strata ze zbycia inwestycji	0	402
	0	42 712
Koszty działalności operacyjnej		
Amortyzacja	0	101
Zużycie materiałów i energii	0	4 793
Usługi obce	0	11 120
Podatki i opłaty	0	2 497
Świadczenia pracownicze	0	2 225
Pozostałe koszty	0	960
	0	21 696
Zysk ze sprzedaży	0	21 016
Pozostałe przychody operacyjne		
Inne przychody operacyjne	0	861
	0	861
Pozostałe koszty operacyjne		
Strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	0	108 395
Inne koszty operacyjne	0	1 470
	0	109 865
Strata (zysk) z działalności operacyjnej	(87 988)	(87 988)
Przychody z tytułu odsetek	3 264	0
Koszty odsetek	(25 696)	0
Zyski z wyceny instrumentów finansowych	10 183	0
Przychody finansowe		
Odsetki	0	3 264
Inne przychody finansowe	0	12 478
	0	15 742
Koszty finansowe		
Odsetki	0	25 696
Inne koszty finansowe	0	2 295
	0	27 991
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	(100 237)	(100 237)
Podatek dochodowy	(14 797)	(14 797)
Strata (zysk) netto	(115 034)	(115 034)
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	(1 851)	(1 851)
Suma dochodów całkowitych	(116 885)	(116 885)

6.6 ZMIANY MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Standardy, zmiany i interpretacje, obowiązujące od 2013 roku, które mogą mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe

MSSF 13 „Wycena w wartości godziwej”

MSSF 13 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Nowy standard ma na celu poprawę spójności i zmniejszenie złożoności poprzez sformułowanie precyzyjnej definicji wartości godziwej oraz skupienie w jednym standardzie wymogów dotyczących wyceny w wartości godziwej i ujawniania odnośnych informacji.

Grupa zastosowała MSSF 13 od 1 stycznia 2013 r. prezentując dodatkowe ujawnienia dotyczące aktywów wycenianych do wartości godziwej.

MSR 12 Podatek odroczony – realizacja wartości aktywów

Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” dotyczące realizacji wartości aktywów zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2010 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub po tej dacie (w Unii Europejskiej obowiązkowe zastosowanie od 1 stycznia 2013 roku). Zmiany dotyczą wyceny rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego od nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zgodnie z MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” i wprowadzają możliwe do odrzucenia domniemanie, że wartość nieruchomości inwestycyjnej jest utrzymywana w modelu biznesowym, którego celem jest wykorzystanie zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych reprezentowanych przez nieruchomość inwestycyjną w czasie użytkowania, a nie w chwili sprzedaży. Zmiany te nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

MSR 1 – Prezentacja składników pozostałych całkowitych dochodów

Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 roku i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub po tej dacie. Zmiany wymagają podziału przez jednostki pozycji prezentowanych w pozostałych całkowitych dochodach na dwie grupy na podstawie tego czy w przyszłości będą mogły zostać ujawnione w wyniku finansowym. Dodatkowo zmieniony został tytuł sprawozdania z całkowitych dochodów na „sprawozdanie z zysków lub strat i pozostałych całkowitych dochodów”. Grupa zastosowała zmiany do MSR 1 od stycznia 2013 roku. Zmiany nie miały istotnego wpływu na skonsolidowane sprawdzanie finansowe.

Zmiany do MSSF 7 Ujawnianie informacji o kompensowanych aktywów i zobowiązań finansowych

Zmiany do MSSF 7 dotyczące ujawniania informacji –kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają obowiązek nowych ujawnień, które umożliwią użytkownikom sprawozdań finansowych ocenę efektów lub potencjalnych efektów porozumień umożliwiających rozliczanie netto, w tym praw do dokonania kompensaty. Grupa zastosowała zmiany do MSSF 7 od 1 stycznia 2013 r. Zmiany nie miały wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Standardy, zmiany i interpretacje, które nie mają jeszcze mocy obowiązującej ani nie były wcześniej przyjęte przez Grupę

MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne

Zmiany do MSSF 11 zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w czerwcu 2011 roku i mają zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później z możliwością wcześniejszego zastosowania. Po wprowadzonych zmianach nie będzie możliwe stosowanie metody proporcjonalnej dla konsolidacji sprawozdań finansowych (w roku 2013 stosowanie nowej metody nie jest jeszcze obowiązkowe). W związku z tym, dane finansowe spółek należących do Grupy i do tej pory konsolidowanych metodą proporcjonalną, tj.: Patron Wilanów, Rezydencje Pałacowa oraz RM1, będą konsolidowane metodą praw własności. Grupa zastosuje zmiany począwszy od stycznia 2014 r.

W wyniku zastosowanej zmiany Grupa nie będzie prezentować odpowiedniej części aktywów, zobowiązań oraz wyniku finansowego spółek: Patron Wilanów, Rezydencje Pałacowa oraz RM1 a jedynie udział w ich kapitale własnym na każdy dzień bilansowy. Wszystkie należności i zobowiązania Grupy z wymienionymi spółkami będą traktowane jako transakcje z jednostkami powiązanymi. Zmiana metody konsolidacji nie będzie miała istotnego wpływu na kapitały własne Grupy.

MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”

MSSF 10 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie (w Unii Europejskiej obowiązkowe zastosowanie od 1 stycznia 2014 r.). Nowy standard zastępuje wytyczne w sprawie kontroli i konsolidacji zawarte w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” oraz w interpretacji SKI-12 „Konsolidacja –jednostki specjalnego przeznaczenia”. MSSF 10 zmienia definicję kontroli w taki sposób, by dla wszystkich jednostek obowiązywały te same kryteria określania kontroli. Zmienionej definicji towarzyszą obszerne wytyczne dotyczące zastosowania. Grupa planuje zastosowanie MSSF 10 od 1 stycznia 2014 r. Zarząd jest w trakcie analizy wpływu zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i we wspólnych przedsięwzięciach

Zmieniony MSR 28 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie. Zmiany dotyczą doprecyzowania sposobu ujęcia zatrzymanej części inwestycji w przypadku częściowego zakwalifikowania inwestycji do sprzedaży oraz braku konieczności ponownej wyceny zatrzymanych udziałów w inwestycjach utrzymywanych w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w przypadku utraty znaczącego wpływu lub współkontroli, nawet jeśli znaczący wpływ zamieniał się we współkontrolę. Niniejsze zmiany dotyczą sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się 1 stycznia 2014 roku oraz później. Zastosowanie zmian nie ma wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe ponieważ Grupa nie posiada inwestycji, których dotyczą zmiany standardu.

MSSF 12 „Ujawnianie udziałów w innych jednostkach”

MSSF 12 został opublikowany przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w maju 2011 r. i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r. lub po tej dacie (w Unii Europejskiej obowiązkowe zastosowanie od 1 stycznia 2014 r.). Nowy standard dotyczy jednostek posiadających udiały w jednostce zależnej, wspólnym przedsięwzięciu, jednostce stowarzyszonej lub w niekonsolidowanej jednostce zarządzanej umową. Standard zastępuje wymogi w zakresie ujawniania informacji zawartych obecnie w MSR 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe”.

Zmiany do MSR 32 - kompensowanie aktywów i zobowiązań finansowych

Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” dotyczące kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości w grudniu 2011 r. i obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r. lub po tej dacie. Zmiany wprowadzają dodatkowe objaśnienia stosowania do MSR 32, aby wyjaśnić niespójności napotymane przy stosowaniu niektórych kryteriów dotyczących kompensowania. Obejmują one m.in. wyjaśnienie, co oznacza sformułowanie „posiada ważny tytuł prawny do dokonania kompensaty”, oraz że niektóre mechanizmy rozliczania brutto mogą być traktowane jako rozliczane netto w przypadku spełnienia odpowiednich warunków. Grupa zastosuje zmiany do MSR 32 od 1 stycznia 2014 r. Zarząd jest w trakcie analizy wpływu zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

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

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

6.8 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 wielkości i sposób prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym. Większość szacunków oparta jest na analizach sytuacji rynkowej oraz przepisów prawnych i podatkowych funkcjonujących w danym okresie obrotowym. Jakkolwiek przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu, rzeczywiste wyniki mogą się różnić od przewidywanych, w szczególności w przypadku zmiany otoczenia rynkowego, prawnego czy podatkowego. Szacunki i związane z nimi założenia podlegają weryfikacji a zmiana z nich wynikająca ujęta jest w okresie, w którym jej dokonano lub w okresach bieżących i przyszłych, jeżeli zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego jak i przyszłego.

6.9 ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU

Podatek odroczony od aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych

W związku z planowaną zmianą struktury Grupy a w szczególności z planem wniesienia aportem udziałów w wybranych spółkach zależnych do podmiotu posiadającego siedzibę poza terytorium RP, zyski z działalności spółek zależnych w postaci dywidendy bądź przychody ze sprzedaży ich udziałów z dużym prawdopodobieństwem nie będą podlegały opodatkowaniu podatkiem dochodowym przy spełnieniu warunków określonych w przepisach podatkowych oraz umowie o unikaniu podwójnego opodatkowania. W związku z tym, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupa nie rozpoznaje aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od takich różnic pomiędzy wartością księgową a podatkową wybranych aktywów (aktualizacje wyceny nieruchomości

inwestycyjnych) które to aktywa i rezerwa na podatek odroczony są prezentowane w jednostkowych sprawozdaniach finansowych.

Brak ujęcia podatku odroczonego od wyżej wymienionych pozycji opiera się na opiniach doradców podatkowych oraz doświadczeniu biznesowym. Grupa może racjonalnie zakładać, że planowane transakcje polegające na sprzedaży udziałów w spółkach nie będą podlegały opodatkowaniu. Zarząd zamierza zawrzeć transakcje sprzedaży udziałów w posiadanych spółkach, które są właścicielami nieruchomości inwestycyjnych a nie transakcje sprzedaży aktywów w postaci tychże nieruchomości, które to transakcje co do zasady podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Zarząd ocenia, że na podstawie obecnie obowiązujących przepisów podatkowych nie jest zasadne ujmowanie podatku odroczonego (zarówno aktywa jak i rezerwy) od transakcji, które nie będą podlegały opodatkowaniu.

Zarząd monitoruje na bieżąco planowane zmiany w zakresie opodatkowania tego typu transakcji i na każdy dzień bilansowy ocenia zasadność ujmowania podatku odroczonego z tego tytułu. Nie można jednak w całości wykluczyć ryzyka, że w przyszłości przepisy podatkowe ulegną zmianie i planowane transakcje będą podlegały opodatkowaniu.

Gdyby wymienione powyżej zmiany w przepisach podatkowych weszły w życie, oznaczałoby to konieczność ujęcia podatku odroczonego do wysokości 59 090 tys. PLN, co z kolei wpłynęłoby na obniżenie wartości aktywów netto Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku o taką samą kwotę.

7. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1 DODATKOWE NOTY DO ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Nota 1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Wpływ na zwiększenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w roku obrotowym miały następujące czynniki:

- nakłady inwestycyjne na trzy największe projekty Grupy: Eurocentrum – 1 Faza, Norblin i Royal Wilanów,
- nabycie prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego,
- aktualizacja wyceny, w szczególności w wyniku zmiany kursu euro.

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.

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 31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
Biurowe	6	42%	553 069	525 992
Wielofunkcyjne	4	32%	424 813	399 478
Handlowe *	46	19%	249 303	205 881
Pozostałe	13	7%	103 681	37 389
	69	100%	1 330 866	1 168 740

	31.12.2013	31.12.2012
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 168 740	1 194 331
Zwiększenia stanu, z tytułu:	162 126	84 834
nabycie nieruchomości	10 793	19 170
aktywowanie późniejszych nakładów ¹	124 214	65 664
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	27 119	0
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	0	110 425
zbycie nieruchomości	0	2 030
strata netto wynikająca z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	0	108 395
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	1 330 866	1 168 740
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	€ 320 907	€ 285 881

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 wynikające z wyceny kredytów i pożyczek walutowych), 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 marketingowe dotyczące danej nieruchomości a także 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.

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 42 nieruchomości o wartości 257 140 tys. PLN.

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

Wszystkie nieruchomości inwestycyjne znajdujące się w portfelu Grupy wyceniane są przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego.

Nieruchomości wyceniane w oparciu o podejście dochodowe (metodą inwestycyjną dyskontowania strumieni dochodu albo 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 poszczególnych latach przyjętego okresu prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Przy użyciu techniki kapitalizacji prostej wartość nieruchomości określa się jako iloraz strumienia stałego dochodu rocznego i stopy kapitalizacji.

Nieruchomości wyceniane w oparciu o podejście porównawcze (metodą porównywania parami i korygowania ceny średniej) – w ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości niezabudowane lub zabudowane o nieokreślonym przeznaczeniu, na których nie dokonywano nakładów inwestycyjnych oraz lokale mieszkalne przeznaczone do odsprzedaży, aczkolwiek lokale mieszkalne wytworzone przez Grupę wykazywane są wg kosztu wytworzenia. Podejście porównawcze stosuje się przy założeniu, że znane są ceny transakcyjne nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej, warunki dokonania transakcji, a także cechy nieruchomości wpływające na te ceny, zwłaszcza na ich zróżnicowanie.

Nieruchomości wyceniane w oparciu o podejście mieszane (metodą pozostałościową) – w ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości z rozpoczętym lecz niezakończonym procesem inwestycyjnym tj.: obiekty o przeznaczeniu komercyjnym, biurowym oraz mieszanym komercyjno-biurowym. Przy zastosowaniu metody pozostałościowej

wartość rynkową nieruchomości określa się jako różnicę wartości nieruchomości po zrealizowaniu zakładanego rozwoju i kosztów rynkowych związanych z tym rozwojem, z uwzględnieniem zysku inwestora uzyskiwanego na rynku podobnych inwestycji.

Nota 2. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE - DŁUGOTERMINOWE

W pozostałych aktywach finansowych Grupa prezentuje udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie oraz wycenę instrumentów finansowych (forward i opcje CAP).

Inwestycje długoterminowe	31.12.2013	31.12.2012
Inne aktywa finansowe	7 449	22
Udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie	19	76
RAZEM	7 468	98

Inne aktywa finansowe obejmują głównie wycenę kontraktu terminowego Forward, który zabezpiecza przyszłe przepływy związane z planowaną konwersją kredytu budowlanego dotyczącego projektu Eurocentrum – Faza 1. Po zakończeniu procesu budowy kredyt budowlany udzielony w PLN będzie spłacony z nowego kredytu walutowego. Kontrakt terminowy Forward został zawarty z bankiem Pekao S.A. z datą realizacji 31 marca 2016 r. po kursie EUR/PLN - 4,5.

Udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie to udziały w spółce, która należy do Grupy ale nie podlega konsolidacji za 2013 rok. Szczegółowe informacje dotyczące tej spółki oraz powody dla których nie podlegały one konsolidacji, zostały opisane w punkcie 1.9 niniejszego sprawozdania finansowego.

Nota 3. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

	31.12.2013	31.12.2012
Rzeczowe aktywa trwałe	388	552
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	200	4 292
Należności długoterminowe	172	171
Wartości niematerialne	27	57
	787	5 072

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

Spadek długoterminowych rozliczeń międzyokresowych jaki nastąpił w stosunku do stanu na koniec 2012 r. wynika z ujęcia kosztów adaptacji lokali i prowizji dotyczących umów najmu w wartości nieruchomości inwestycyjnych.

Należności długoterminowe stanowi wpłacona kaucja na zabezpieczenie umów najmu, których stroną (najemcą) są spółki z Grupy.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała wartości niematerialne w grupach: oprogramowanie komputerowe i inne. Grupa nie stworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości niematerialnych i prawnych.

Nota 4. ZAPASY

W zapasach Grupa prezentuje 7 projektów mieszkaniowych. Ich łączna wartość na 31 grudnia 2013 r. wynosiła 63 536 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2012 r. 72 989 tys. PLN). Zmiana stanu zapasów w stosunku do stanu na koniec 2012 roku wynikają przede wszystkim ze sprzedaży 9 domów, w zakończonym w lutym 2013 roku projekcie mieszkaniowym (**Rezydencja Pałacowa, Faza I**). Projekt **Rezydencje Pałacowa** wyceniony jest na 29 mln złotych co stanowi 46% wszystkich projektów mieszkaniowych w Grupie.

	31.12.2013	31.12.2012
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	72 989	56 641
Zwiększenia, w tym:	5 287	16 687
Nakłady inwestycyjne	5 287	16 687
Zmniejszenia, w tym:	(14 740)	(339)
Sprzedaż mieszkań, domów	(11 911)	(339)
Odpisy aktualizacyjne	(2 829)	0
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	63 536	72 989

Nota 5. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

	31.12.2013	31.12.2012
Należności z tytułu emisji akcji	136 210	0
Należności publiczno-prawne	7 787	6 761
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 662	6 439
Należności z tytułu podatku dochodowego	77	0
Pozostałe należności	370	322
	146 106	13 522

Grupa prezentuje jako należności z tytułu emisji akcji, środki w kwocie 136 210 tys. PLN, które na dzień bilansowy były w dyspozycji agenta oferującego (Domu Maklerskiego mBanku S.A.). W dniu 14 lutego 2014 roku Sąd Gospodarczy dokonał rejestracji podwyższonego kapitału zakładowego Capital 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. Szczegółowe informacje na temat podwyższenia kapitału zakładowego i zapasowego Capital Park S.A. znajdują się w Nocie 9 niniejszego sprawozdania finansowego.

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

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31.12.2013	31.12.2012
Rozliczenie usług pomocniczych w czasie	494	710
Koszty projektów w toku	304	301
Rozliczenia przychodów w czasie	170	791
Koszty emisji	0	3 340
Opłaty leasingowe	0	182
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe, w tym podatki	694	1 115
	1 662	6 439

Nota 6. NALEŻNOŚCI HANDLOWE

	31.12.2013	31.12.2012
Należności handlowe	2 698	3 960
od pozostałych jednostek	3 005	2 877
• odpisy aktualizujące	(320)	0
od jednostek powiązanych	13	1 083
• odpisy aktualizujące	0	0
Należności handlowe brutto	3 018	3 960

Struktura wiekowa należności handlowych na dzień 31 grudnia 2013 oraz 31 grudnia 2012:

Stan na dzień	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	> 360 dni
Stan na dzień 31.12.2013						
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	3 018	2 699	246	0	60	13
Odpisy aktualizujące	(320)	(166)	(81)	0	(60)	(13)
Należności z tytułu dostaw i usług netto	2 698	2 533	165	0	0	0
Stan na dzień 31.12.2012						
Należności z tytułu dostaw i usług brutto	3 960	630	2 370	94	228	638
Odpisy aktualizujące	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług netto	3 960	630	2 370	94	228	638

Grupa nie posiada istotnych należności handlowych dochodzonych na drodze sądowej.

Nota 7. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE – KRÓTKOTERMINOWE

W pozostałych aktywach finansowych Grupa prezentuje jedynie pożyczki krótkoterminowe.

Pożyczkobiorca	Kwota pożyczki wg umowy	Wartość bilansowa 31.12.2013	Wartość bilansowa 31.12.2012	Oprocentowanie
Jan Motz	4 916	5 579	5 349	6,0%
Pozostali	36	39	36	6%-6,77%
	4 952	5 618	5 385	

* pożyczki udzielone na nabycie nieruchomości w Krynicy

Nota 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	31.12.2013	31.12.2012
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych:	49 753	16 362
Pekao S.A.	30 159	5 857
RBS	4 338	0
m Bank S.A.	3 501	605
Getin Noble Bank S.A.	2 943	412
BZ WBK S.A.	2 633	4 778
Raiffeisen Bank Polska S.A.	2 277	2 047
BNP Paribas Bank Polska S.A.	1 869	30
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	507	1 359
PKO BP S.A.	50	927
DZ Bank Polska S.A.	0	281
Inne (w tym kasa)	1 476	66
Inne środki pieniężne:	20 026	49 405
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 m-cy	18 511	47 475
Lokaty overnight	1 515	1 930
Razem	69 779	65 767

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania, na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiły one 15 089 tys. PLN (odpowiednio na dzień 31 grudnia 2012 r. 10 933 tys. PLN). Środki te są ulokowane na rachunkach zablokowanych na zabezpieczenie spłaty kredytów oraz zobowiązań z tytułu leasingów, jakie posiadają spółki z Grupy.

Dnia 17 lutego 2014 r. na rachunek Capital Park S.A. wpłynęły środki pieniężne z pierwszej publicznej emisji akcji 132 373 tys. PLN (środki z emisji w wysokości 136 210 tys. PLN po potrąceniu wynagrodzenia agentów oferujących).

DOSTĘPNE A NIEWYKORZYSTANE KREDYTY BANKOWE

Grupa w ramach podpisanych umów kredytowych posiada dostępne, ale niewykorzystane środki pieniężne. Na dzień 31 grudnia 2013 r. wynoszą one 522 555 tys. PLN i dotyczą:

- kredytu budowlanego i VAT na budowę biurowca w Warszawie (Royal Wilanów) w spółce Hazel Investments (273 521 tys. PLN),
- kredytu budowlanego i VAT na budowę budynków biurowych Eurocentrum - Faza I w spółce Dakota Investments (233 305 tys. PLN),
- kredytu budowlanego i VAT na budowę budynku handlowo usługowego Street Mall Vis a Vis Łódź w spółce Diamante Investments (15 729 tys. PLN).

Nota 9. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień 31 grudnia 2013 przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (nie w tysiącach)	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, wkład niepieniężny	2011-10-13
Seria F, akcje zwykłe imienne, uprzywilejowane co do praw głosu	2 765 240	1,0	2 765 240	wkład pieniężny	2013-12-05
	74 558 541				

Wartość nominalna wszystkich wyemitowanych akcji wynosi 1 PLN (nie w tysiącach). Akcje zostały w pełni opłacone.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. akcjonariat Capital Park S.A. przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. á r .l.	68 529 584	91,91%	68 529 584	88,63%
Jan Motz	2 765 241	3,71%	5 530 481	7,15%
Jerzy Kowalski	2 765 241	3,71%	2 765 241	3,58%
Inni	498 475	0,67%	498 475	0,64%
Razem	74 558 541	100,00%	77 323 781	100,00%

ZMIANY W KAPITAŁE WŁASNYM JAKIE MIAŁY MIEJSCE OD DNIA BILANSOWEGO DO DNIA SPORZĄDZENIA NINIEJSZEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Oferta publiczna

W dniu 30 września 2013 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Capital Park S.A. o kwotę 20 955 tys. PLN w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela serii C celem wprowadzenia ich do publicznego obrotu oraz uchwałę w sprawie pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy w całości prawa poboru tej serii akcji.

W dniu 28 października 2013 r. Capital Park S.A. ogłosiła zamiar przeprowadzenia pierwszej oferty publicznej i notowania akcji na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Dnia 18 listopada 2013 r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt emisyjny Capital Park S.A. zgodnie, z którym inwestorom zaoferowano 20 955 314 akcji, których wartość nominalna wynosiła łącznie 20 955 tys. PLN.

W dniu 4 grudnia 2013 r. nastąpiło przydzielenie wszystkich oferowanych w publicznej ofercie akcji. Cenę nabycia akcji określono na poziomie 6,5 PLN (nie w tysiącach) za akcję. Wartość przeprowadzonej emisji wyniosła więc łącznie 136 210 tys. PLN. Na dzień bilansowy łączne koszty emisji wyniosły 10 220 tys. PLN.

Dnia 13 grudnia 2013 r. Capital Park S.A. była po raz pierwszy notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Oferta prywatna

W dniu 30 września 2013 r. podjęto również uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 9 230 tys. PLN w drodze emisji akcji serii E, które zostały zaoferowane dotychczasowemu akcjonariuszowi Spółki, tj. CP Holdings S. à r. l. Celem tej emisji była konwersja zadłużenia Spółki wobec CP Holdings II S. à r. l.* wynikającego z udzielonych pożyczek. Zgodnie z tą uchwałą cenę emisyjną akcji ustalono na 9,88 PLN (nie w tysiącach) za akcję. Łączna wartość emisji akcji serii E wyniosła 91 195 tys. PLN.

* w dniu 4 października 2013 r. poprzedni akcjonariusze Spółki, tj. CP Realty II S. à r. l. oraz CP Realty Gdańsk S. à r. l. zbyli wszystkie swoje aktywa i zobowiązania, w tym wszystkie posiadane akcje w Spółce Capital Park S.A., na rzecz CP Holdings S. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu. Zgodnie ze statutem Capital Park S.A. akcjonariuszowi CP Holdings S. à r. l. przysługują wszystkie uprawnienia osobiste przyznane wcześniej CP Realty II S. à r. l. oraz CP Realty Gdańsk S. à r. l.

Kapitały rezerwowe z wyżej wymienionych emisji na dzień bilansowy

Na dzień 31 grudnia 2013 r. podwyższony kapitał zakładowy jak i zapasowy (agio) Capital Park S.A. zarówno wynikający z emisji akcji w ofercie publicznej jak i prywatnej (oferowanej dotychczasowemu akcjonariuszowi) nie został zarejestrowany przez Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, w związku z czym na dzień bilansowy niezarejestrowany kapitał prezentowany jest w pozycji Pozostałych Kapitałów Rezerwowych w łącznej wysokości 217 185 tys. PLN, który obejmuje:

Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	31.12.2013
Niezarejestrowany kapitał zakładowy z publicznej oferty wyemitowanych akcji	20 955
Niezarejestrowany kapitał zapasowy z publicznej oferty wyemitowanych akcji pomniejszony o sumę kosztów związanych z emisją (agio)	105 035
Niezarejestrowany kapitał zakładowy z prywatnej oferty emisji akcji oferowanych dotychczasowemu udziałowcowi	9 230
Niezarejestrowany kapitał zapasowy z prywatnej oferty emisji akcji oferowanych dotychczasowemu udziałowcowi (agio)	81 965
	217 185

W wyniku rejestracji podwyższonego kapitału zakładowego, co miało miejsce w dniu 14 lutego 2014 r. kapitał zakładowy Capital Park S.A. wynosi na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego 104 744 tys. PLN i dzieli się na 104 744 107 akcji o wartości nominalnej 1 PLN (nie w tysiącach) każda. Struktura kapitału zakładowego przedstawia się następująco:

- 100 000 akcji zwykłych, na okaziciela serii A, dopuszczone do obrotu publicznego,
- 71 693 301 akcji zwykłych, na okaziciela serii B, dopuszczone do obrotu publicznego,
- 20 955 314 akcji zwykłych, na okaziciela serii C, dopuszczone do obrotu publicznego,
- 9 230 252 akcji zwykłych, imiennych, serii E, dopuszczone do obrotu publicznego,
- 2 765 240 akcji imiennych uprzywilejowanych serii F, które nie są dopuszczone do obrotu publicznego, a których posiadaczem jest Prezes Zarządu Capital Park S.A. Jan Motz, uprzywilejowane w ten sposób, że na jedną akcję przypadają 2 głosy.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. à r. l.	77 759 836	74,24%	77 759 836	72,33%
Jan Motz	2 765 241	2,64%	5 530 481	5,14%
Jerzy Kowalski	2 765 241	2,64%	2 765 241	2,57%
Pozostali	21 453 789	20,48%	21 453 789	19,96%
Razem	104 744 107	100,00%	107 509 347	100,00%

Pozostałe kapitały

Pozycja pozostałych kapitałów na dzień 31 grudnia 2013 obejmuje:

	31.12.2013	31.12.2012
Kapitał wynikający ze zmian w strukturze Grupy, jakie miały miejsce w 2013 r. (oraz odpowiednio w 2012 r.)	7 792	11 375
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla Zarządu	1 734	3 465
	9 526	14 840

Zmniejszenie wartości kapitałów dotyczących zmian w strukturze Grupy wynika z ujęcia kosztów związanych ze zbyciem 85% certyfikatów FIZ AN (3 583 tys. PLN). Zgodnie z MSR 10 pkt 23 wszelkie skutki zmian w strukturze Grupy, które nie powodują utraty kontroli powinny znajdować swoje odzwierciedlenie w pozycji kapitałów własnych Grupy.

Zmniejszenie wartości kapitałów dotyczących wyceny programu motywacyjnego w porównaniu do stanu na koniec 2012 r. wynika z aktualizacji wyceny tego programu na dzień 31 grudnia 2013 r. oraz zmian w zasadach niniejszego programu motywacyjnego. Szczegółowy opis programu motywacyjnego oraz zasad jego wyceny w Nocie 30 niniejszego sprawozdania finansowego.

Kapitał przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli

	31.12.2013	31.12.2012
Na początek okresu	2 465	44 749
Zbycie certyfikatów / Nabycie spółek	64 444	(42 145)
Udział w wyniku jednostek zależnych	1 898	(139)
Na koniec okresu	68 807	2 465

W dniach 30 lipca oraz 27 sierpnia 2013 r. CP Retail, jednostka zależna od Capital Park S.A., sprzedała 34 476 certyfikatów inwestycyjnych FIZ AN inwestorom indywidualnym, stanowiących 85% wszystkich dotychczas posiadanych certyfikatów. Na moment sprzedaży certyfikatów ustalono wartość certyfikatów FIZ AN przysługujących inwestorom niesprawującym kontroli w kwocie 64 444 tys. PLN, która odzwierciedla przede wszystkim wartość udziałów, jakie posiada FIZ AN w spółkach zależnych.

Za okres od momentu sprzedaży 85% certyfikatów do dnia bilansowego ustalono również część wyniku wygenerowanego przez FIZ AN i jej spółki zależne, jaki odpowiada 85% sprzedanych certyfikatów tj. 1 905 tys. PLN (zysk).

Strata finansowa dotycząca udziałów niekontrolowanych w Sapia Sp. z o. o. Spółka Komandytowa za rok obrotowy 2013 wynosi 7 tys. PLN.

Nota 10. POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

W tej pozycji Grupa prezentowała pożyczki otrzymane od byłego akcjonariusza, CP Realty II S. à r. l., które na dzień 31 grudnia 2013 r. nie występowały (na dzień 31 grudnia 2012 ich wartość wynosiła 86 671 tys. PLN). Zgodnie z uchwałą Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 30 września 2013 r. o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki o kwotę 9 230 tys. PLN, wszystkie nowo wyemitowane akcje objął dotychczasowy akcjonariusz tj. CP Holdings S. à r. l. (więcej w Nocie 9 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego) po cenie 9,88 PLN (nie w tysiącach) za akcję. Wszystkie akcje zostały pokryte wierzytelnościami, jakie CP Realty II S. à r. l. miał w stosunku do Capital Park S.A. z tytułu udzielonych pożyczek. Łączna wartość emisji wyniosła 91 195 tys. PLN. Więcej szczegółów na temat konwersji zobowiązań z tytułu pożyczek w Nocie nr 9 niniejszego sprawozdania finansowego.

Nota 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	31.12.2013	31.12.2012
Kredyty bankowe	294 736	310 288
Zobowiązania leasingowe	154 422	79 016
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)*	1 438	2 113
	450 596	391 417
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	420 543	251 587
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	30 053	139 830

* 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	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania poniżej roku	30 053	139 830
Płatne od 1 roku do 3 lat	181 502	49 605
Płatne od 3 do 5 lat	73 110	38 442
Płatne powyżej 5 lat	165 931	163 540
	450 596	391 417

Zobowiązania wymagalne w ciągu roku zawierają:

- krótkoterminową część kredytów długoterminowych w kwocie 5 957 tys. PLN,
- krótkoterminową część zobowiązań z tytułu leasingów finansowych w kwocie 2 493 tys. PLN,
- krótkoterminową część zobowiązań z tytułu leasingów finansowych zawartych przez podmioty zależne od FIZ AN w kwocie 4 445 tys. PLN,
- kredyty na projekty mieszkaniowe w kwocie 15 905 tys. PLN,
- wycenę instrumentu finansowego na dzień bilansowy w wysokości 1 253 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 dotrzymania określonych wskaźników finansowych. Najważniejsze z nich to: utrzymanie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczeń (Loan-to-Value) i wskaźnika Obsługi Zadłużenia (Debt Service Coverage Ratio). Większość kredytów bankowych 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

W dniu 6 marca 2007 r. spółka Dakota Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę kredytu składającego się z dwóch transz, w celu refinansowania ceny zakupu nieruchomości oraz wszelkich innych wydatków z tym związanych. Na dzień 31 grudnia 2013 r. zadłużenie z tytułu tego kredytu wynosiło: 20 888 tys. EUR, z datą wymagalności 31 marca 2032 r. oraz 5 646 tys. EUR, z datą wymagalności 31 marca 2015 r. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża.

Na dzień bilansowy kowenanty określone w powyższej umowie kredytowej tj. wskaźnik wartości kredytu do wartości nieruchomości (LTV), jak również wskaźnik pokrycia obsługi długu (DSCR), nie były spełnione. Główną przyczyną tego stanu rzeczy był ubytek przychodów w związku z niewynajętą powierzchnią biurową. Na zabezpieczenie ewentualnej spłaty części kredytu z tytułu złamania wskaźnika LTV ustanowiona została kaucja w wysokości 1,1 mln EUR. Ustanowiona została również druga kaucja, w kwocie 1 mln EUR, na zabezpieczenie wskaźnika DSCR. Zgodnie z aneksem do umowy kredytowej powoduje ona, że na dzień sporządzenia sprawozdania niespełnienie wskaźnika nie jest traktowane przez bank jako naruszenie umowy kredytowej. Jednocześnie Grupa aktywnie poszukuje najemców na wolną powierzchnię biurową.

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 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.

Umowa kredytu Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA

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. Na dzień bilansowy Spółka nie uruchomiła dostępnego kredytu.

Umowa kredytu BNP Paribas SA

W dniu 28 czerwca 2013 r. Capital Park Raclawicka Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała z 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.

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. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Wibor 1M + marża. Na dzień 31 grudnia 2013 r. wykorzystano 16 637 tys. PLN. Termin spłaty kredytu przypada dnia 23 października 2022 r.

Umowa kredytu DZ Bank Polska

W dniu 15 lipca 2008 r. Hazel Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisał z DZ Bank Polska S.A. umowę kredytową, na mocy której kredytobiorca pozyskał kredyt inwestycyjny w wysokości 9 288 tys. EUR. Kredyt był oprocentowany według zmiennej stopy procentowej równej Euribor 3M + marża. Zgodnie z aneksem termin spłaty kredytu przypadał najpóźniej do dnia 30 listopada 2013 r. W dniu 6 września 2013 r. Spółka spłaciła część kredytu w wysokości 4 mln EUR. Dnia 8 listopada 2013 r. Spółka spłaciła ostatnią część kredytu tj. 5 288 tys. EUR.

Nazwa banku	31.12.2013	31.12.2012	Kwota kredytu wg umowy*	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Pekao S.A.	110 059	150 453	44 400	EUR	EURIBOR 3M+marża	od 2013 do 2032
Pekao S.A.	83 497	0	316 820	PLN	WIBOR 3M+marża	do 2016
Getin Noble Bank S.A.	40 919	0	10 000	EUR	EURIBOR 3M+marża	do 2018
BNP Paribas Bank	24 570	0	6 000	EUR	EURIBOR 1M+marża	do 2018
Alior Bank S.A.	16 637	0	32 366	PLN	WIBOR 1M+marża	do 2022
Getin Noble Bank S.A.	11 606	15 576	17 664	PLN	WIBOR 3M+marża	do 2014
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	6 082	8 241	7 220	PLN	WIBOR 3M+marża	od 2014 do 2019
BNP Paribas Bank Polska S.A.	1 366	2 677	659	EUR	EURIBOR 1M+marża	do 2013
PKO BP S.A.	0	16 854	17 550	PLN	WIBOR 1M+marża	do 2029
DZ Bank Polska S.A.	0	37 973	9 340	EUR	EURIBOR 3M+marża	do 2013
Pekao Bank Hipoteczny S.A.	0	1 819	2 974	EUR	EURIBOR 3M+marża	od 2018 do 2020
BZ WBK S.A.	0	40 522	12 532	EUR	EURIBOR 3M+marża	od 2013 do 2018**
BZ WBK S.A.	0	36 173	39 362	PLN	WIBOR 1M/3M+marża	od 2013 do 2017**
	294 736	310 288				

* kwoty w walucie z umowy

** kredyty zostały w całości spłacone w maju i czerwcu 2013 r.

UMOWY LEASINGOWE

Umowy leasingowe z Raiffeisen Leasing (dotyczące struktury FIZ)

W dniach 11,12 i 13 września 2012 r. oraz 23 maja 2013 r. spółki CP Property Sp. z o. o.; CP Property Sp. z o. o. „SPV 1” SKA; CP Property Sp. z o. o. „SPV 2” SKA; CP Property Sp. z o. o. „SPV 3” SKA; CP Property Sp. z o. o. „SPV 4” SKA; CP Property Sp. z o. o. „SPV 5” SKA; CP Property Sp. z o. o. „SPV 6” SKA jako korzystający zawarły 45 umów leasingu z Raiffeisen – Leasing Polska S.A. jako finansującym. Przedmiotem leasingu jest 39 nieruchomości o przeznaczeniu handlowym. Zgodnie z tymi umowami finansujący zobowiązał się oddać nieruchomości 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 mLeasing

W dniu 1 czerwca 2011 r. Marcel Investment 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 nieruchomość 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.

Na dzień bilansowy wskaźnik pokrycia obsługi długu liczony jako przychody netto z najmu do kosztów obsługi długu nie był spełniony. W związku z tym leasingobiorca tj. Marcel Investment Sp. z o. o. ustanowiła kaucję na rzecz Leasingodawcy na zabezpieczenie spłaty rat leasingowych w wysokości 158 tys. EUR. Wpłacona kaucja powoduje, że na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, pomimo, że kowenanty nie są spełnione, żadne warunki umowy leasingowej nie są traktowane przez finansującego jako naruszone.

Umowa leasingowa z Fortis Lease

W dniu 31 sierpnia 2010 r. Orland Investment Sp. z o. o. jako korzystający zawarł umowę leasingu z Fortis Lease S.A. 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.

Na dzień bilansowy wskaźnik pokrycia obsługi długu liczony jako przychody netto z najmu do kosztów obsługi długu nie był spełniony. W związku z tym leasingobiorca tj. Orland Investment Sp. z o. o. ustanowiła kaucję na rzecz Leasingodawcy na zabezpieczenie spłaty rat leasingowych, której saldo na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego wynosi 500 tys. EUR. Wpłacona kaucja powoduje, że na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółka wywiązała się ze zobowiązań wynikających z umowy leasingu.

Finansujący	31.12.2013	31.12.2012	Wartość początkowa*	Waluta
Fortis Lease Polska Sp. z o. o.	21 708	22 439	6 000	EUR
mLeasing Sp. z o. o.	21 825	22 835	5 742	EUR
Raiffeisen–Leasing Polska S.A.	106 022	28 745	26 464	EUR
Raiffeisen–Leasing Polska S.A.	4 867	4 997	5 025	PLN
	154 422	79 016		

* kwoty w walucie z umowy

Nota 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

W tej pozycji Grupa prezentuje obligacje notowane na rynku Catalyst. W dniu 9 lipca 2012 r. Spółka wyemitowała 1 000 tys. sztuk obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej 100 mln PLN. Grupa wycenia obligacje wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSR 39), co oznacza, że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją.

Obligacje notowane na rynku Catalyst	31.12.2013	31.12.2012	Kwota nominalna	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje część długoterminowa	98 126	96 872	100 000	WIBOR 6M + 5%	do 2015
Obligacje część krótkoterminowa (odsetki naliczone)	3 670	4 890	0	---	styczeń 2014
	101 796	101 762	100 000		

Nota 13. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY

	31.12.2013	31.12.2012
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	8 575	1 230
Kaucje od najemców	3 208	3 673
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	2 112	1 239
Rozliczenia międzyokresowe przychodów - zaliczki na mieszkania/domy	1 243	2 384
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	919	953
Zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń	67	0
Koszty utrzymania nieruchomości	0	508
Rozliczenia międzyokresowe przychodów	0	197
Koszty niezafakturowanych usług	0	519
	16 124	10 703
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	3 883	6 338
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	12 241	4 365

Znaczący wzrost pozostałych zobowiązań i rezerw wynika głównie ze ujęcia zobowiązań na niezafakturowane prace generalnego wykonawcy projektu Royal Wilanów oraz usługi prawnicze dotyczące emisji akcji.

Nota 14. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

	31.12.2013	31.12.2012
Wobec jednostek pozostałych	14 594	3 387
Wobec jednostek powiązanych	969	329
Zobowiązania handlowe	15 563	3 716

Wzrost zobowiązań handlowych wobec jednostek pozostałych wynika głównie z nieuregulowanych na dzień bilansowy zobowiązań wobec generalnego wykonawcy w projekcie Royal Wilanów. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania zobowiązania te zostały w całości uregulowane.

Zobowiązania handlowe - struktura przeterminowania:

Stan na dzień 31.12.2013	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowane, lecz ściągalne			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	>360 dni
Wobec jednostek powiązanych	969	3	411	65	427	63
Wobec jednostek pozostałych	14 594	12 259	854	1 458	2	21
Zobowiązania handlowe	15 563	12 262	1 265	1 523	429	84

Stan na dzień 31.12.2012						
Wobec jednostek powiązanych	329	329	0	0	0	0
Wobec jednostek pozostałych	3 387	1 676	1 517	2	83	109
Zobowiązania handlowe	3 716	2 005	1 517	2	83	109

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 operacyjne. Branżą o najwyższym udziale procentowym w wynajmie powierzchni jest sektor banków i instytucji finansowych. Portfel najemców jest bardzo zdywersyfikowany, tym samym udział w całości przychodów pojedynczego najemcy jest niewielki i nie przekracza kilku procent.

Rodzaj przychodu	Udział		
	2013	2013	2012
Projekty handlowe	59%	22 570	18 997
Projekty biurowe	36%	14 138	16 174
Projekty wielofunkcyjne	5%	1 961	6 713
Projekty pozostałe	0%	163	426
	100%	38 832	43 310

Nota 16. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM

Koszty operacyjne prezentowane w wersji porównawczej	2013	2012
Amortyzacja	365	101
Zużycie materiałów i energii	7 300	4 793
Usługi obce	12 438	11 120
Podatki i opłaty	2 794	2 497
Świadczenia pracownicze	(525)	2 225
Pozostałe koszty	2 032	2 430
	24 404	23 166

Nota 17. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI

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.

	Udział		
	2 013	2013	2012
Aktualizacja wyceny nieruchomości inwestycyjnych			
Nieruchomości wielofunkcyjne	137%	37 275	(43 056)
Nieruchomości handlowe	28%	7 524	(46 772)
Nieruchomości z wartością dodaną	17%	4 692	(3 323)
Nieruchomości biurowe	(82%)	(22 372)	(15 244)
	100%	27 119	(108 395)
Aktualizacja wartości nieruchomości mieszkaniowych		(2 829)	0
Razem		24 290	(108 395)

Aktualizacja wartości zapasów, tj. mieszkań i domów odzwierciedla spadek wartości tych aktywów związany z ostrożnym oszacowaniem przyszłych przychodów z tytułu sprzedaży mieszkań i domów.

Nota 18. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

Przychody z tytułu odsetek	2013	2012
Odsetki od lokat i depozytów	1 091	2 365
Odsetki od udzielonych pożyczek	233	249
Odsetki budżetowe	0	650
Razem	1 324	3 264
Koszty z tytułu odsetek	2013	2012
Odsetki od kredytów i leasingu finansowego	(12 636)	(16 675)
Odsetki od pożyczek od podmiotów powiązanych	(3 971)	(9 021)
Pozostałe odsetki	(336)	0
Razem	(16 943)	(25 696)
Zyski z wyceny instrumentów finansowych	2013	2012
Wycena instrumentów finansowych	7 341	(804)
Pozostałe	(1 839)	(371)
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych	(2 229)	12 478
Koszty emisji	0	(1 120)
Razem	3 273	10 183

Nadwyżka ujemnych różnic kursowych wynika z wyceny zobowiązań walutowych, głównie kredytów i zobowiązań z tytułu leasingu. Wycena instrumentów finansowych obejmuje w szczególności wycenę kontraktu terminowego Forward w wysokości 7 510 tys. PLN, który zabezpiecza przyszłe przepływy związane z planowaną konwersją kredytu budowlanego dotyczącego projektu Eurocentrum – Faza 1.

Nota 19. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCONY

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	2013	2012
Bieżący podatek dochodowy	2 931	1 228
Odroczony podatek dochodowy	(2 296)	13 569
Obciążenie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	635	14 797

Bieżący podatek dochodowy

	2 013	2 012
Zysk przed opodatkowaniem	28 083	(100 237)
Podatek dochodowy	2 931	1 228
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku przed opodatkowaniem)	10,44%	(1,23)%

Aktywa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2013	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2012
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	9 784	9 498	(6 472)	(454)	7 212
Niezapłacone odsetki	866	866	0	0	0
Ujemne różnice kursowe z wyceny	362	491	(1 863)	(119)	1 853
Zysk leasing zwrotny	0	0	0	(17)	17
Wycena instrumentów finansowych (IRS)	0	0	(14)	0	14
Pozostałe	1 365	1 364	(135)	(29)	165
Razem	12 377	12 219	(8 484)	(619)	9 261

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	31.12.2013	utworzone	rozwiązane	wykorzystane	31.12.2012
Niezapłacone odsetki	9 367	9 367	0	(605)	605
Przeszacowanie inwestycji w nieruchomości	1 487	2 751	(11 756)	0	10 492
Wycena instrumentów finansowych	1 139	1 139	0	0	0
Pozostałe	63	48	(124)	0	139
Razem	12 056	13 305	(11 880)	(605)	11 236

7.2 DODATKOWE NOTY

Nota 20. 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).

	2013	2012
Nieruchomości inwestycyjne	12 085	13 884
Zapasy	229	5 618
	12 314	19 502

Nota 21. UDZIELONE PORĘCZENIA I GWARANCJE

W dniu 15 stycznia 2013 r. spółka Capital Park S.A., w związku z kredytem inwestycyjnym w kwocie 61 131 tys. EUR udzielonym przez PKO Bank Polski S.A. spółce Hazel Investments Sp. z o.o., podmiotowi zależnemu od Spółki, zobowiązała się do wsparcia projektu *Royal Wilanów* i pokrycia kwoty przekroczenia kosztów projektu do maksymalnej wysokości 34 070 tys. PLN, stanowiącej 10% kosztów projektu.

W dniu 18 marca 2013 r. spółka Capital Park S.A. podpisała umowę poręczenia z Alior Bank S.A. („Bank”) udzielając w niej solidarnego poręczenia za zobowiązania z tytułu kredytu udzielonego przez Bank spółce Diamante Investments Sp. z o.o., podmiotowi zależnemu od Spółki, w łącznej wysokości 32 366 tys. PLN, z czego na dzień 31 grudnia 2013 r. uruchomiony został kredyt w wysokości 16 636 tys. PLN. Poręczenie obowiązuje nie dłużej niż do czasu dostarczenia przez Kredytobiorcę umów najmu na kwotę czynszu w łącznej wysokości min. 335 tys. EUR w okresie rocznym, uzyskania przez Kredytobiorcę prawomocnego pozwolenia na użytkowanie i ustanowienia hipoteki na rzecz Banku na działce będącej w posiadaniu Kredytobiorcy, zgodnie z postanowieniami umowy kredytowej.

W dniu 26 czerwca 2013 r. spółka Capital Park S.A. podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie oraz Dakota Investments Sp. z o.o., podmiotem zależnym od Spółki, umowę poręczenia, na podstawie której Capital Park S.A. udzieliła Bankowi poręczenia do maksymalnej kwoty 1 000 tys. EUR w związku z zawartą pomiędzy Bankiem a spółką zależną umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 295 820 tys. PLN z dnia 27 czerwca 2012 r. na finansowanie budowy kompleksu biurowego *Eurocentrum* zlokalizowanego przy Al. Jerozolimskich w Warszawie. Powyższa umowa poręczenia obowiązuje do czasu, gdy współczynnik DSCR dla budowanej nieruchomości (Eurocentrum – Faza 1) osiągnie poziom 1.0, nie później niż do 31 grudnia 2016. Ponadto Capital Park S.A. zawarła z Bankiem umowę gwarancji pokrycia przekroczenia kosztów projektu, na podstawie której zobowiązała się do udzielenia wsparcia projektu Eurocentrum – Faza 1 i pokrycia kwoty przekroczenia kosztów projektu do maksymalnej wysokości 23 600 tys. PLN.

Nota 22. 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 2013 roku wyniosła 1 131 993 tys. PLN oraz 245 550 tys. EUR.

Nota 23. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa posiadała następujące zobowiązania inwestycyjne wynikające z zawartych kontraktów dotyczących realizacji rozpoczętych i planowanych procesów budowlanych:

- w wysokości 203 938 tys. PLN wynikające z umowy zawartej z generalnym wykonawcą projektu Royal Wilanów,
- w wysokości 19 241 tys. EUR wynikające z umowy zawartej z generalnym wykonawcą projektu Eurocentrum – Faza I,
- 14 300 tys. PLN wynikające z umowy zawartej z generalnym wykonawcą projektu Vis a Vis w Łodzi.

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

Nota 24. SEGMENTY OPERACYJNE

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

- segment **Biurowy** – budowa lub przebudowa, rewitalizacja i komercjalizacja oraz zarządzanie projektami biurowymi
- segment **Handlowy** – budowa lub przebudowa, rewitalizacja i komercjalizacja oraz zarządzanie obiektami handlowymi
- segment **Wielofunkcyjny** – budowa lub przebudowa, rewitalizacja i komercjalizacja oraz zarządzanie obiektami wielofunkcyjnymi
- segment **Pozostałych inwestycji** – budowa i sprzedaż projektów mieszkaniowych oraz pozostałych niesklasyfikowanych powyżej

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.

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

Segment Biurowy

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

W ramach segmentu **Biurowego** Grupa posiada portfel nieruchomości biurowych obejmujący 6 projektów. Największy z nich to kompleks biurowy Eurocentrum, zlokalizowany w Warszawie przy Al. Jerozolimskich, na który składa się istniejący budynek Alfa, budynki Beta i Gamma będące w trakcie budowy, działka pod przyszły budynek Delta i niezabudowana działka pod budynek Crown.

Segment Handlowy

Spółka	Inwestycja
Diamante Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis – a – Vis Łódź
Doria Investments Sp. z o. o.	Racibórz, Odrzańska
Doria Investments Sp. z o. o.	Tarnobrzeg, Sienkiewicza
Marcel Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis – a – Vis Radom
Marco Investments Sp. z o. o.	Koszalin, Biskupa Domina
Nerida Investments Sp. z o. o.	Lidzbark Warmiński, Capitol
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA	Szczecin, Hołdu Pruskiego
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA	Szczecin, Rayskiego
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA	Opole, Galeria Opolanin
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA	Warszawa, Grochowska

Spółka	Inwestycja
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA	Warszawa, Czerska
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA	Radom, Jagiellońska
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA	Kielce, Hipoteczna
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA	Łódź, Fabryka Lnu
Pablo Investments Sp. z o. o.	Cristal
CP Property Sp. z o. o. („SPV1”) SKA	Chełm, Pl. Kupiecki
CP Property Sp. z o. o. („SPV2”) SKA	Łomża, Rynek
CP Property Sp. z o. o. („SPV2”) SKA	Słupsk, Tuwima
CP Property Sp. z o. o. („SPV2”) SKA	Szczecin, Mickiewicza
CP Property Sp. z o. o. („SPV2”) SKA	Warszawa, Świętokrzyska
CP Property Sp. z o. o. („SPV3”) SKA	Lublin, Pl. Zamkowy
CP Property Sp. z o. o. („SPV3”) SKA	Suwałki, Kościuszki
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Tuchola, Sokół, Garbary
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Głogów, Al. Wolności 16D
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Opole, Ks. Opolskich
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Chełm, Lwowska
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Głogów, Wolności 32-38/2
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Gliwice, Zwycięstwa
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Bolesławiec, Prusa
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Żyrardów, Okrzei
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Kędzierzyn-Koźle, Wojska Polskiego
CP Property Sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Wieliczka, Limanowskiego
CP Property Sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Wrocław, Ruska
CP Property Sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Wrocław, Zaolziańska
CP Property Sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Wrocław, Traugutta
CP Property Sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Poznań, Garbary I
CP Property Sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Wrocław, Rondo Verona 7
CP Property Sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Wrocław, Rondo Verona 9
CP Property Sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Poznań, Garbary II
CP Property Sp. z o. o. („SPV6”) SKA	Białogard, 1 Maja
CP Property Sp. z o. o. („SPV6”) SKA	Inowrocław, Solankowa 1, Słońce
CP Property Sp. z o. o. („SPV6”) SKA	Tczew, Dąbrowskiego 11, Wiśla
CP Property Sp. z o. o. („SPV6”) SKA	Mrągowo, Warszawska 37, Mazur
CP Property Sp. z o. o. („SPV6”) SKA	Gdańsk, Rajska
CP Property Sp. z o. o. („SPV6”) SKA	Olsztyn, Polonia
Zoe Investments Sp. z o. o.	Warszawa, Leszno

W ramach segmentu **Handlowego** Grupa prowadzi 46 projektów inwestycyjnych. Obiekty znajdujące się w tym portfelu zlokalizowane są w centrach miast w całej Polsce. Segment ten obejmuje głównie ukończone inwestycje.

Segment Wielofunkcyjny

Spółka	Inwestycja
Art Norblin Sp. z o. o.	Art Norblin
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

Segment **Wielofunkcyjny** to segment w ramach którego Grupa posiada 4 projekty mieszane. Podobnie, jak w opisanych powyżej segmentach, znajdują się tu zarówno projekty zakończone jak i w trakcie przygotowań. Inwestycje te to projekty integrujące funkcję biurową i handlową, a w niektórych przypadkach również inne funkcje, przy czym każda z funkcji stanowi istotny fragment powierzchni danej nieruchomości.

Segment Pozostałych inwestycji

Spółka	Inwestycja
Alferno Investments Sp. z o. o.	Villa Syrena
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	Apartamenty Stachowicza
CP Management Sp. z o. o.	Gdańsk, Al. Słomińskiego 10
CP Management Sp. z o. o.	Tuchola, Kościuszki
CP Management Sp. z o. o.	Grudziądz, Kopernika
CP Management Sp. z o. o.	Bydgoszcz, Pomorzanin
CP Management Sp. z o. o.	Włocławek, Polonia
CP Management Sp. z o. o.	Grudziądz, Tivoli
CP Management Sp. z o. o.	Bartoszyce, Muza
Dakota Investments Sp. z o. o.	Eurocentrum – budynek Crown
Emir 30 Sp. z o. o.	Unieście
Foxy Investments Sp. z o. o.	Gdynia, Marynarz
Marlene Investments Sp. z o. o.	Święcajty, Mazury
RM1 Sp. z o. o.	Warszawa, Rezydencje Pałacowa (Szpital/Szkoła)
Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o.	Warszawa, Rezydencje Pałacowa, Faza I
Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o.	Warszawa, Rezydencje Pałacowa, Faza II
Sander Investments Sp. z o. o.	Rubinowy Dom
Sapia Investments Sp. z o. o. Spółka Komandytowa	Warszawa, Śmiała
Vika Investments Sp. z o. o.	Grudziądz, Chełmińska
Vera Investments Sp. z o. o.	Bydgoszcz, Baza

Ostatni segment to segment **Pozostałych** inwestycji na które składa się 20 projektów. W tym segmencie Grupa posiada projekty mieszkaniowe oraz inne, niesklasyfikowane do pozostałych segmentów.

Poniżej (na kolejnej stronie) przedstawione zostały dane finansowe dotyczące poszczególnych segmentów na dzień 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.:

31.12.2013	Biurowy	Handlowy	Wielofunkcyjny	Projekty pozostałe	Inne	Ogółem
Przychody od odbiorców zewnętrznych	14 205	22 531	2 593	547	667	40 543
Koszty administracji	(7 636)	(4 284)	(3 104)	(1 290)	(8 090)	(24 404)
Zysk/strata segmentu z działalności operacyjnej (bez uwzględnienia przeszacowania nieruchomości)	6 569	18 247	(511)	(743)	(7 423)	16 139
Koszty finansowe	(4 919)	(5 209)	(737)	(1 755)	(4 323)	(16 943)
Przychody finansowe	6 821	(1 236)	(436)	(197)	(355)	4 597
Zysk/strata segmentu z działalności gospodarczej (bez uwzględnienia przeszacowania nieruchomości)	8 471	11 802	(1 684)	(2 695)	(12 101)	3 793
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(22 372)	7 524	37 275	1 863	0	24 290
Zysk/strata segmentu przed opodatkowaniem	(13 901)	19 326	35 591	(832)	(12 101)	28 083
Aktywa segmentu sprawozdawczego	574 215	262 267	434 798	180 949	187 006	1 639 235
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	224 087	154 130	33 372	25 307	159 239	596 135

31.12.2012	Biurowy	Handlowy	Wielofunkcyjny	Projekty pozostałe	Inne	Ogółem
Przychody od odbiorców zewnętrznych	16 174	19 398	6 713	427	0	42 712
Koszty administracji	(6 878)	(7 121)	(4 753)	(946)	(1 998)	(21 696)
Inne	116	(783)	(8)	287	(221)	(609)
Zysk/strata segmentu z działalności operacyjnej (bez uwzględnienia przeszacowania nieruchomości)	9 412	11 494	1 952	(232)	(2 219)	20 407
Koszty finansowe	(5 212)	(4 755)	(1 850)	(751)	(15 423)	(27 991)
Przychody finansowe	5 485	4 495	3 687	116	1 959	15 742
Zysk/strata segmentu z działalności gospodarczej (bez uwzględnienia przeszacowania nieruchomości)	9 685	11 234	3 789	(867)	(15 683)	8 158
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości inwestycyjnych	(15 244)	(50 414)	(43 029)	292	0	(108 395)
Zysk/strata segmentu przed opodatkowaniem	(5 559)	(39 180)	(39 240)	(575)	(15 683)	(100 237)
Aktywa segmentu sprawozdawczego	541 445	224 996	418 290	117 139	42 924	1 344 794
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	139 179	130 311	124 781	23 012	188 222	605 505

Całość przychodów jest uzyskiwana w Polsce. W Grupie nie występują transakcje do wyeliminowania pomiędzy segmentami oraz nie występują przychody i koszty dotyczące działalności zaniechanej.

Nota 25. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

	2013	2012
Wyliczenie zysku na jedną akcję - założenia		
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	25 551	(115 034)
Zysk/strata na działalności zaniechanej	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	25 551	(115 034)
Efekt rozwodnienia	0	0
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	25 551	(115 034)
Liczba wyemitowanych akcji	32.12.2013	31.12.2012
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	76 129 844	16 419 680
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	3 382 832	2 622 646
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	79 512 676	19 042 326
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN)		
Podstawowy za okres obrotowy	0,34	(7,01)
Rozwodniony za okres obrotowy	0,32	(6,04)

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

Nota 26. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

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

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

Wartości godziwe poszczególnych klas instrumentów finansowych:

AKTYWA FINANSOWE	Wartość bilansowa (godziwa)		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2013	31.12.2012	
Należności handlowe oraz pozostałe należności	154 422	22 867	Należności i pożyczki
Pozostałe należności	146 106	13 522	
Udzielone pożyczki	5 618	5 385	
Należności handlowe	2 698	3 960	
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	7 449	23	Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pochodne instrumenty finansowe (opcje)	7 449	23	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	69 779	65 767	Należności i pożyczki

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	Wartość bilansowa (godziwa)		Kategoria instrumentów finansowych
	31.12.2013	31.12.2012	
Oprocentowane kredyty bankowe i pożyczki, w tym:	396 532	498 721	Pozostałe zobowiązania finansowe
Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	396 532	412 050	
Oprocentowane wg stałej stopy procentowej	0	86 671	
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	155 860	81 129	Pozostałe zobowiązania finansowe
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	154 422	79 016	
Pochodne instrumenty finansowe (IRS)	1 438	2 113	
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	31 687	14 419	Pozostałe zobowiązania finansowe
Zobowiązania handlowe	15 563	3 716	
Pozostałe zobowiązania	16 124	10 0	
		3	

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 27. 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 zarządzania 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 2013

Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	31.12.2013			31.12.2012		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	1 330 866	1 330 866	0	1 168 740	1 168 740	0
Zobowiązania finansowe	552 392	328 277	550 954	579 851	309 380	491 067
Pożyczki i należności	231 650	0	5 618	88 656	0	5 385

RYZYSKO 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 od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 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 2013		12 miesięcy 2012	
	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	(5 510)	5 510	(4 911)	4 911
Pożyczki i należności	56	(56)	54	(54)
Razem	(5 454)	5 454	(4 857)	4 857

Jeżeli, na dzień 31 grudnia 2013 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 na 31 grudnia 2013 r. byłyby o 5 454 tys. PLN (na dzień 31 grudnia 2012 r. odpowiednio 4 857 tys. PLN) poniżej/powyżej obecnego poziomu, głównie w wyniku wyższych/nniższych kosztów odsetkowych od kredytów, pożyczek i obligacji o zmiennym oprocentowaniu.

RYZYKO 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 2013		12 miesięcy 2012	
	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	(10 026)	10 026	(8 594)	8 594

* do kalkulacji zastosowano kursy: bilansowy 31 grudnia 2013 równy 4,1472 oraz powiększony o 1 p.p. tj. 4,1887

Gdyby PLN osłabił/wzmocnił się o 1 punkt procentowy w stosunku do EUR, przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowych Grupy za rok obrotowy oraz kapitały Grupy na 31 grudnia 2013 r. byłby wyższy/nniższy o 10 026 tys. PLN (za rok obrotowy 2012 odpowiednio o 8 594 tys. PLN), głównie w rezultacie

dotatnich/ujemnych różnic kursowych z przeliczenia wyrażonych w walucie EUR nieruchomości inwestycyjnych i zobowiązań finansowych.

RYZYKO 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 8.

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 2013 i 31 grudnia 2012 przedstawia się następująco:

31.12.2013	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 –180	181 – 360	>360
Należności handlowe	2 698	2 533	165	0	0	0
Pozostałe należności	146 106	146 106	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	5 618	5 618	0	0	0	0
Instrumenty pochodne	0	0	0	0	0	0
	154 422	154 257	165	0	0	0

31.12.2012	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 –180	181 – 360	>360
Należności handlowe	3 960	630	2 370	94	228	638
Pozostałe należności	13 522	13 522	0	0	0	0
Udzielone pożyczki	5 385	5 385	0	0	0	0
Instrumenty pochodne	82	83	0	0	0	0
	22 949	19 619	2 370	94	228	638

RYZYKO 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 2013 roku i 31 grudnia 2012 roku wg zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

31.12.2013	Razem	> 3 miesiące	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing	449 157	2 829	27 224	180 063	73 110	165 931
Wyemitowane obligacje	101 796	3 670	0	98 126	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31 687	31 687	0	0	0	0
Pożyczki od jednostek powiązanych	0	0	0	0	0	0
Instrumenty pochodne	1 438	0	0	1 438	0	0
	584 078	38 186	27 224	279 627	73 110	165 931
31.12.2012	Razem	> 3 miesiące	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing	389 304	2 560	135 157	49 779	38 442	163 366
Wyemitowane obligacje	101 762	4 890	0	96 872	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14 419	14 419	0	0	0	0
Pożyczki od jednostek powiązanych	86 671	0	0	86 671	0	0
Instrumenty pochodne	2 113	2 113	0	0	0	0
	594 269	23 982	135 157	233 322	38 442	163 366

Nota 28. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej.

Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych i zadłużenia netto oraz wskaźnik zadłużenia, która jest liczona jako stosunek zobowiązań razem do pasywów razem.

Wskaźnik zadłużenia netto

	31.12.2013	31.12.2012
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasing, obligacje	552 391	493 179
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(69 779)	(65 767)
Zadłużenie netto	482 612	427 412
Kapitał razem	1 043 100	739 289
Kapitał i zadłużenie netto	1 525 712	1 166 701
Wskaźnik zadłużenia netto	31,6%	36,6%

Wskaźnik zadłużenia

	31.12.2013	31.12.2012
Zobowiązania razem *	596 135	518 834
Aktywa razem	1 639 235	1 344 794
Stopa zadłużenia	36,4%	38,6%

* suma zobowiązań w 2012 roku nie obejmuje zobowiązań z tytułu pożyczek od akcjonariusza

Nota 29. ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie z umów o pracę	2013	2012
Zarząd	4	0
Administracja	3	3
Pozostali	5	5
	12	8

Nota 30. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU

Wynagrodzenie brutto	2013	2012
Zarząd	3 986	4 599
Rada Nadzorcza	355	979
	4 341	5 578

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, Jerzego Kowalskiego, Michała Koślaczka oraz Marcina Juszczyka, tak długo jak pozostają oni członkami Zarządu Spółki dominującej,
- w ramach Programu Motywacyjnego Spółka może wyemitować nie więcej niż 7 218 738 imiennych warrantów subskrypcyjnych uprawniających łącznie do objęcia 7 218 738 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki. Warranty subskrypcyjne zostaną wyemitowane w seriach oznaczonych kolejnymi literami od A do G i będą wydawane nieodpłatnie. Warranty subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne,
- data przydziału dla warrantów serii A została określona na dzień przypadający nie później niż jeden miesiąc po dokonaniu przydziału akcji w ramach oferty publicznej. Data przydziału dla warrantów serii B-G została określona na dzień nie późniejszy niż dwa miesiące po opublikowaniu rocznego lub półrocznego sprawozdania finansowego, które podlegało badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta,

- w dacie przydziału warrantów serii A wydano łącznie Marcinowi Juszczykowi i Michałowi Koślaczowi 604 024 warrantów serii A. Ilość warrantów serii B-G przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału będzie zależeć od następujących kryteriów ekonomicznych: przyrostu wartości aktywów netto w dacie przydziału oraz przyrostu ceny rynkowej akcji Spółki w dacie przydziału,
- każdy warrant będzie upoważniał do nabycia 1 akcji serii D. Cena emisji akcji będzie wynosić 1 PLN,
- całość praw do objęcia akcji serii D w wykonaniu praw z warrantów wygaśnie dnia 31 grudnia 2019 r.

Do wyceny warrantów subskrypcyjnych w ramach Programu Motywacyjnego wykorzystano model Blacka-Scholesa, który umożliwia oszacowanie bieżącej wartości tych warrantów. Do wyceny sporządzonej na dzień 31 grudnia 2013 r. przyjęto 4 096 510 warrantów, których łącznie wartość godziwa na dzień bilansowy wynosi 1 734 tys. PLN.

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

Nota 31. TRANSAKcje Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W dniu 9 sierpnia 2013 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 2013 r. oraz badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r.

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	2013	2012
Za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	200	88
Za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	233	292
	433	380

Nota 32. INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek, na dzień 31 grudnia		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek, na dzień 31 grudnia		Pozostałe należności od podmiotów powiązanych, na dzień 31 grudnia		Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych na dzień 31 grudnia	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Podmioty powiązane								
Jednostka dominująca	373 487	224 810	57 190	4 858	974	0	93	942
Jednostki zależne	312 450	205 307	628 747	425 259	4 576	2 551	5 459	1 609
Członkowie kadry kierowniczej	5 579	5 349	0	0	0	239	0	0

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy Capital Park S.A. a jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

Nota 33. 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 6.9 niniejszego sprawozdania oraz w pkt 2.12 Sprawozdania Zarządu Grupy Kapitałowej Capital Park za okres zakończony 31 grudnia 2013 r. („Czynniki ryzyka i zagrożeń: Ryzyko związane z wyceną nieruchomości oraz prezentacja podatku odroczonego”).

Nota 34. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU

Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego

W dniu 14 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował podwyższenie kapitału Spółki z kwoty 74 558 541 PLN do kwoty 104 744 107 PLN na drodze emisji 20 955 314 akcji zwykłych na okaziciela serii C oferowanych w ofercie publicznej oraz 9 230 252 akcji zwykłych na okaziciela serii E oferowanych w ofercie prywatnej.

Wprowadzenie akcji Spółki do obrotu na rynku regulowanym

W dniu 6 marca 2014 r., na mocy uchwały nr 243/2014 z dnia 4 marca 2014 r. zarząd GPW w Warszawie S.A. odbyło się ostatnie notowanie praw do akcji zwykłych na okaziciela serii C Spółki o wartości nominalnej 1 złoty każda.

W dniu 7 marca 2014 r., na mocy uchwały nr 244/2014 z dnia 4 marca 2014 r. zarząd GPW wprowadził w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym 100 000 akcji serii A, 71 693,301 akcji serii B, 20 955 314 akcji serii C oraz 9 230 252 akcje serii E Spółki o wartości nominalnej 1 PLN każda.

Rozpoczęcie budowy inwestycji

18 lutego 2014 r. Grupa rozpoczęła budowę drugiej inwestycji *Street Mall „Vis à Vis”*, stanowiącej kameralne centrum handlowe typu convenience o całkowitej powierzchni najmu 5.646 m². Obiekt powstanie w Łodzi przy ulicy Zgierskiej. Zakończenie budowy przewidziane jest na IV kwartał 2014 r. Inwestorem jest Diamante Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Spółki.

Ustanowienie hipotek

W dniu 28 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał na rzecz PKO Bank Polski S.A. wpisu hipoteki umownej o najwyższym pierwszeństwie zaspokojenia do kwoty 112 168 412,50 EUR („Hipoteka A”) oraz hipoteki umownej do kwoty 103 922 190 EUR („Hipoteka B”). Hipoteka A i Hipoteka B zostały ustanowione na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Klimczaka, dla której Sąd

Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA2M/00431489/2, której użytkownikiem wieczystym oraz właścicielem prawa do wzniesionych na niej budynków jest Hazel Investments Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A. Hipoteka A stanowi zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych wynikających z umowy kredytu zawartej z Bankiem w dniu 29 czerwca 2012 r. przez Hazel Investments Sp. z o. o., na mocy której Bank udzielił spółce kredytu inwestycyjnego w maksymalnej kwocie 61 130 tys. EUR oraz kredytu odnawialnego VAT w maksymalnej kwocie 20 000 tys. PLN w celu finansowania budowy inwestycji biurowo-usługowej Royal Wilanów zlokalizowanej przy ul. Klimczaka w Warszawie o całkowitej powierzchni najmu 36,7 tys. m² netto. Hipoteka B stanowi zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych wynikających z umowy hedgeingu zawartej z Bankiem w dniu 15 stycznia 2013 roku przez Hazel Investments Sp. z o. o. Wartość ewidencyjna nieruchomości obciążonej Hipoteką A i Hipoteką B w księgach rachunkowych jednostki zależnej wynosi 120 820 tys. PLN. Hipoteka A posiada równe pierwszeństwo zaspokojenia z Hipoteką B.

Pozwolenia, decyzje administracyjne

W dniu 31 stycznia 2014 r. Art Norblin Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., uzyskała nieostateczną decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwoleń na budowę zespołu budynków wielofunkcyjnych handlowo-usługowych, kultury oraz biurowych wraz z 4-kondygnacyjnym garażem podziemnym, zagospodarowaniem terenu, wewnętrznym układem drogowym, wjazdami i dojazdami na teren nieruchomości wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Żelaznej 51/53 w Warszawie. Od decyzji wpłynęły odwołania, sprawa rozpatrywana jest przez Mazowiecki Urząd Wojewódzki.

W dniu 21 lutego 2014 r. Sapia Investments Sp. z o. o. Sp. Kom., podmiot zależny od Spółki, uzyskała prawomocną decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwoleń na budowę inwestycji mieszkaniowej polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku zlokalizowanego przy ul. Śmiałej w Warszawie.

Wypłata odsetek od obligacji

W dniu 9 stycznia 2014 r. w imieniu Capital Park S.A. zostały wypłacone Inwestorom odsetki od obligacji za kolejny okres odsetkowy w wysokości 3 880 tys. PLN.

Wypłata dywidendy w Real Estate Income Assets FIZ AN

W styczniu 2014 r. Grupa wypłaciła do uczestników funduszu Real Estate Income Assets FIZ AN dywidendę na poziomie 7% w skali roku w stosunku do zainwestowanych środków, przypadającą za okres od dnia pierwszego przydziału certyfikatów, tj. od 30 lipca 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. (154 dni).

Inne

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, 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 Spółki serii D za cenę 1 PLN. Przyznane warranty subskrypcyjne mogą zostać zamienione na akcje Spółki nie wcześniej niż po upływie roku od dnia ich wydania, tj. 3 stycznia 2015 r.

Zmiany w strukturze Grupy

W dniu 28 stycznia 2014 r., podpisany został plan połączenia następujących spółek celowych Grupy: Roan Investments Sp. z o.o., Pablo Investments Sp. z o. o., Octavio Investments Sp. z o. o., Camael Investments Sp. z o. o., Cressida Investments Sp. z o.o., Makai Investments sp. z o. o., Capital Park TMI Sp. z o.o., Tetrao Investments Sp. z o. o., Capone Investments Sp. z o.o., Marco Investments Sp. z o. o., Doria Investments Sp. z o. o., Foxy Investments Sp. z o. o., Vika Investments Sp. z o. o., Vera Investments Sp. z o. o. Połączenie w/w spółek nastąpi przez zawiązanie nowej spółki kapitałowej, tj. Vera Investments – bis Sp. z o. o., na którą przejdzie majątek wszystkich

łączących się spółek za udziały nowej spółki (łączenie się przez zawiązanie nowej spółki – art. 492 par. 1 pkt. 2) KSH). Stosunek wymiany udziałów spółek łączących się przez zawiązanie nowej spółki na udziały spółki nowo zawiązanej wynosi 1:1, tj. za jeden udział w spółce łączącej się wspólnikowi zostanie przyznany jeden udział w spółce nowo zawiązanej. Nie przewiduje się dopłat. Kapitał zakładowy spółki nowo zawiązanej wynosić będzie 28 255 000 PLN, co stanowi sumę kapitałów własnych spółek łączących się i będzie podzielony na 56 510 udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy. Udziały w spółce nowo zawiązanej będą obejmowane przez strony zgodnie ze stosunkiem wymiany. W dniu 3 lutego 2014 r. uzgodnienie planu połączenia zostało opublikowane w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

Nabycie nieruchomości

W dniu 21 lutego 2014 r. spółka Aspire Investments Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., nabyła stanowiący odrębną nieruchomość lokal niemieszkalny w Olsztynie, o łącznej powierzchni 300,64 m². Lokal ma przeznaczenie handlowo – usługowe.

Podpisanie umów najmu

W dniu 20 stycznia 2014 r. spółka Dakota Investments Sp. z o. o., podmiot zależny od Capital Park S.A., podpisała ze spółką Provident S.A. umowę na wynajem 2 092 m² powierzchni biurowej zlokalizowanej w Kompleksie Biurowym Eurocentrum przy Al. Jerozolimskich 124/138 w Warszawie (w budynku Alfa).

Warszawa, dnia 19 marca 2014 r.

PODPIS OSOBY SPORZĄDZAJĄCEJ:

Małgorzata Koc, Główna Księgowa

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU:

Jan Motz
Prezes Zarządu

Jerzy Kowalski
Członek Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Michał Kościacz
Członek Zarządu

