Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
+48 22 318 88 88
biuro@capitalpark.pl

www.capitalpark.pl
www.inwestor.capitalpark.pl

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE CAPITAL PARK S.A. ZA 6 MIESIĘCY 2020 ROKU

GRUPA CAPITAL PARK

WYBRANE DANE FINANSOWE*

	30.06.2020		31.12.2019	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 204 391	269 680	1 622 606	381 027
Inwestycje w jednostki zależne	407 725	91 295	447 363	105 052
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	144 952	32 457	129 538	30 419
Kapitały własne	988 759	221 397	1 245 159	292 394
Zobowiązania długoterminowe	115 834	25 937	136 296	32 006
Zobowiązania krótkoterminowe	99 798	22 346	241 151	56 628

	01.01.2020-30.06.2020		01.01.2019-30.06.2019 /przekształcone/	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Przychody z tytułu dywidend	-	-	-	-
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	(32 470)	(7 311)	77 512	18 077
Zysk/Strata brutto	(24 685)	(5 558)	78 137	18 222
Zysk/Strata netto	(28 898)	(6 507)	69 743	16 265
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 795)	(1 080)	(3 127)	(729)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	409 890	92 292	(13 696)	(3 194)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(414 202)	(93 263)	13 346	3 112

** w celu przeliczenia wybranych jednostkowych danych finansowych zastosowano wymogi Rozporządzenia Ministra Finansów z 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757 z dnia 2018.04.20); nie zastosowano wymogów MSR 21 w tym zakresie.*

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A.

ZA 6 MIESIĘCY 2020 ROKU

SPIS TREŚCI

I. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 5
II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW 7
III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 8
IV. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH 10
V. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU 11
VI. WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 12
VII. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO 16
NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH 19
NOTA 2. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓŁKONTROLOWANYM 20
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE 20
NOTA 4. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI 22
NOTA 5. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROCZONY 22
NOTA 6. PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK 22
NOTA 7. KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK 22
NOTA 8. ZYSK/STRATA PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ 23
NOTA 9. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM 24
NOTA 10. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI 24
NOTA 11. ZMIANA ZASAD WYCENY INWESTYCJI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH 25
NOTA 12. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE 27
NOTA 13. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI 27
NOTA 14. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM 27

I. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2020 /niebadane, przegląd/	31.12.2019 /badane/
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych	1	407 725	447 363
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	3	21 071	31 627
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	482 104	430 092
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		-	-
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		13 728	13 338
Pozostałe aktywa trwałe		-	-
Pozostałe należności długoterminowe		2 575	1 141
		927 203	**923 561**
Aktywa obrotowe			
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	131 535	128 987
Pożyczki udzielone jednostkom współkontrolowanym		-	-
Należności handlowe i pozostałe należności		469	440 512
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		233	8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		144 952	129 538
		277 188	**699 045**
AKTYWA RAZEM		**1 204 391**	**1 622 606**

PASYWA	Nota	30.06.2020 /niebadane, przegląd/	31.12.2019 /badane/
Kapitały własne			
Kapitał zakładowy		108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		801 426	778 139
Kapitał zapasowy pozostały		91 719	40 620
Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację		-	-
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego		16 178	16 178
Niepodzielony wynik finansowy		-	28 691
Wynik finansowy bieżącego okresu		(28 898)	273 197
		988 759	**1 245 159**
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie		39 562	36 958
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	4	-	29 361
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie		44 534	42 452
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego		31 738	27 525
		115 834	**136 296**
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie		58 819	59 294
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	4	31 105	163 428
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie		9 084	14 464
Zobowiązania handlowe		264	3 391
Pozostałe zobowiązania i rezerwy		527	575
		99 798	**241 151**
PASYWA RAZEM		**1 204 391**	**1 622 606**

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

	Nota	6 miesięcy 2020 /niebadane/	3 miesiące zakończone 30.06.2020 /niebadane/	6 miesięcy 2019 /niebadane, przekształcone/	3 miesiące zakończone 30.06.2019 /niebadane, przekształcone
Przychody ze sprzedaży		-	-	86	18
Przychody z tytułu odsetek	6	16 200	7 760	21 246	11 309
Koszty z tytułu odsetek	7	(9 460)	(5 445)	(7 425)	(4 167)
Koszty osobowe		(589)	(296)	(2 426)	(2 224)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne		(955)	(414)	(1 723)	(457)
Koszty z tytułu wyceny programu motywacyjnego		-	-	(2 228)	(1 937)
Wycena inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej		(39 638)	(53 451)	68 284	59 927
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	3	1 972	526	1 699	(1 022)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		**(32 470)**	**(51 319)**	**77 512**	**61 447**
Pozostałe przychody finansowe		19 285	(26 165)	3 200	3 109
Pozostałe koszty finansowe		(11 500)	14 965	(2 576)	(1 952)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**(24 685)**	**(62 519)**	**78 137**	**62 604**
Podatek dochodowy	5	(4 213)	3 628	(8 395)	(6 787)
Zysk (strata) netto		**(28 898)**	**(58 891)**	**69 743**	**55 817**
Suma dochodów całkowitych		**(28 898)**	**(58 891)**	**69 743**	**55 817**
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)					
Podstawowy za okres obrotowy		**(0,27)**	**(0,54)**	**0,65**	**0,52**
Rozwodniony za okres obrotowy		**(0,27)**	**(0,54)**	**0,64**	**0,52**

Spółka dokonała przekształcenia danych za 6 m-cy 2019 roku oraz za 3 m-ce kończące się 30 czerwca 2019 roku, które zaprezentowano w nocie nr 11.

(w tys. PLN)

III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2020	**108 334**	**778 139**	**40 620**	**16 178**	**-**	**28 691**	**273 197**	**1 245 156**
Korekta	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 01.01.2020 po korektach	**108 334**	**778 139**	**40 620**	**16 178**	**-**	**28 691**	**273 197**	**1 245 157**
Wypłata dywidendy	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(227 501)**	**(227 501)**
Emisja akcji	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział zysku netto	-	23 287	51 099	-	-	(28 691)	(45 695)	-
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	(28 898)	**(28 898)**
Kapitał własny na dzień 30.06.2020	**108 334**	**801 426**	**91 719**	**16 178**	**-**	**-**	**(28 898)**	**988 759**

(w tys. PLN)

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	Skumulowany wynik finansowy	Wynik finansowy roku obrotowego	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2019	**107 495**	**797 655**	**40 620**	**14 014**	**-**	**-**	**(19 516)**	**940 269**
Korekta opisana w nocie 11							**71 435**	**71 435**
Kapitał własny na dzień 01.01.2019 po korektach	**107 495**	**797 655**	**40 620**	**14 014**	**-**	**-**	**51 919**	**1 011 704**
Emisja akcji	-	-	-	-	839	-	-	839
	-	-	-	-		-	-	-
Płatności w formie akcji własnych	-	-	-	2 164	-	-	-	2 164
Podział zysku netto	-	(19 516)	-	-	-	-	19 516	-
Wynik okresu	-	-	-	-	-	-	(1 693)	(1 693)
Kapitał własny na dzień 30.06.2019	**107 495**	**778 138**	**40 620**	**16 177**	**839**	**-**	**69 742**	**1 013 013**

IV. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	6 miesięcy 2020 /niebadane, przegląd/	6 miesięcy 2019 /niebadane, przegląd/
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Inne wydatki i wpływy operacyjne	(4 971)	(3 200)
Odsetki otrzymane	176	73
Gotówka z działalności operacyjnej	**(4 795)**	**(3 127)**
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)		-
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**(4 795)**	**(3 127)**
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Nabycie udziałów	-	-
Odsetki otrzymane	2 376	3 783
Zbycie udziałów, zwrot dopłat	315 173	-
Wpływy z tytułu dywidendy	125 050	-
Nabycie wartości niematerialnych	-	-
Spłata udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych	3 564	34 376
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(36 273)	(51 855)
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**409 890**	**(13 696)**
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy z emisji akcji	-	-
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	-	16 000
Wpływ kredytów	-	21 504
Emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(173 083)	(15 000)
Odsetki i inne wydatki finansowe	(6 749)	(5 308)
Spłaty pożyczek	(910)	(3 850)
Spłaty kredytów	(5 959)	-
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(227 501)	-
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**(414 202)**	**13 346**
D. Przepływy pieniężne netto razem	**(9 107)**	**(3 477)**
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	**15 414**	**(3 477)**
– niezrealizowane różnice kursowe od środków pieniężnych	**24 521**	**-**
F. Środki pieniężne na początek okresu	**129 538**	**29 135**
G. Środki pieniężne na koniec okresu	**144 952**	**25 658**
- w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	*300*	*1 276*

V. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę Capital Park S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu raportowym, na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

VI. WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Nazwa:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	02-797 Warszawa, ul. Klimczaka 1
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	• działalność holdingowa • realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków • kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek • wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	373001
Numer statystyczny REGON:	142742125

2. CZAS TRWANIA

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

3. IDENTYFIKACJA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku, składające się z:

- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 30 czerwca 2020 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 204 391 tys. PLN,
- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku, wykazującego stratę netto 28 898 tys. PLN,
- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku, wykazującego spadek stanu kapitału własnego o kwotę 256 400 tys. PLN,
- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku, wykazującego wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę 15 414 tys. PLN,
- Wprowadzenia do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień

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

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe składa się z 28 kolejno numerowanych stron.

Poprzez dzień raportowy uważa się 30 czerwca 2020 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku.

4. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku.
Dane porównawcze śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- według stanu na 31 grudnia 2019 roku dla śródrocznego skróconego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku oraz za II kwartał 2019 r. dla śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku dla śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz dla sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

5. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ RAPORTOWY:

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

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

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

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

6. NOTOWANIA NA RYNKU REGULOWANYM

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

7. BIEGLI REWIDENCI

PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp. k.

8. PRAWNICY

Ishikawa Brocławik Sajna Sp. j. Adwokaci i Radcowie Prawni.

9. BANKI I INSYTUCJE FINANSOWE

Bank PEKAO S.A., Getin Noble Bank S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.

10. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE SPÓŁKI

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	15 149 772	13,98%	15 149 772	13,98%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	14 166 877	13,08%	14 166 877	13,08%
Razem	**108 333 998**	**100,00%**	**108 333 998**	**100,00%**

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	13 610 418	12,56%	13 610 418	12,56%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	15 706 231	14,50%	15 706 231	14,50%
Razem	**108 333 998**	**100,00%**	**108 333 998**	**100,00%**

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2019 r. przedstawiała się następująco:

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

Na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Ronald Dickerman osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty MIRELF IV B.V. (spółka posiadająca 100% udziałów w Townsend Holding B.V.) posiadającej 66,43 % akcji Capital Park S.A.

11. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

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

CAPITAL PARK SA

CP RETAIL B.V.	100%	Hazel Investments Sp. z o. o.	100%	CP Management Sp. z o. o.	100%
Oberhausen Sp. z o.o.	100%	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	100%	CP Development S.à r.l.	100%
SO SPV 50*	60%	Diamante Investments Sp. z o. o.	100%	ArtN Sp. z o. o.	100%
Wilanów Investments S. à r.l.*	50%	Alferno Investments Sp. z o. o.	100%	Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina	100%
Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o.*	100%	Aspire Investments Sp. z o. o.	100%	CP Retail („SPV 2") Sp. z o.o.	100%
RM1 Sp. z o. o.*	100%	Sander Investments Sp. z o. o.	100%	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	100%
		Sporty Department Store Sp. z o. o.	100%	Emir 30 Sp. z o. o.	100%

**jednostki współkontrolowane*

Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 r.:

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w strukturze Grupy.

12. WALUTA

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe prezentowane jest w tysiącach złotych polskich (PLN), o ile nie podano inaczej.

13. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut.

Kurs EUR/PLN	01.01.2020-30.06.2020	01.01.2019-31.12.2019	01.01.2019-30.06.2019
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,4660	4,2585	4,2520
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,4413	4,3018	4,2880

14. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało opublikowane 4 września 2020 r. i podpisane przez Zarząd 3 września 2020 roku.

VII. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 – Śródroczna sprawozdawczość finansowa zatwierdzonym przez Unię Europejską (MSSF UE).

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

Sporządzając śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy 2020 roku Spółka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2019.

Zmiany do standardów i nowe standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2020 r. nie miały istotnego wpływu na prezentowane informacje finansowe.

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dane w niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, które są walutą funkcjonalną i prezentacji Spółki, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy.
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem zobowiązań z tytułu kredytów i wyemitowanych obligacji wycenianych według zamortyzowanego kosztu oraz inwestycji w jednostki zależne wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy i inwestycji w jednostki współkontrolowane wyceniane metodą praw własności.
Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi biegłego rewidenta. Raport z przeglądu publikowany jest razem z niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniem finansowym.

3. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W OKRESIE 6 MIESIĘCY ROKU

Pandemia Covid-19

W pierwszych miesiącach 2020 roku na całym świecie gwałtownie rozprzestrzenił się nowy koronawirus wywołując ogólnoświatową pandemię. W celu ograniczenia rozprzestrzeniania się wirusa w Polsce administracja rządowa podjęła szereg działań zapobiegawczych, w tym m.in. w drugiej połowie marca 2020 roku wprowadziła zakaz prowadzenia działalności dla pewnych typów podmiotów gospodarczych a także czasowo wygasiła umowy najmu w galeriach handlowych o powierzchni powyżej 2.000 m2.

Wpływ Covid-19 na wyniki finansowe

Spółka posiada udziały w jednostkach zależnych wycenianych według wartości godziwej. Na ich wartość istotny wpływ mają wyceny wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych będących głównymi aktywami tych jednostek zależnych. Ogólne pogorszenie koniunktury gospodarczej spowodowanej pandemią ma wpływ na wiele dziedzin gospodarki, w tym na branżę nieruchomości. Pandemia miała negatywny wpływ zarówno na generowane przepływy z tytułu umów najmu, jak również na wycenę nieruchomości inwestycyjnych, Stopy kapitalizacji przyjęte w wycenach zostały podwyższone ze względu na niepewność wynikającą z aktualnej sytuacji rynkowej. Dodatkowo w obliczu ograniczonej liczby nowych transakcji na rynku nieruchomości oraz na zmieniające się, trudne do przewidzenia warunki, rzeczoznawcy zgodnie z wymogami RICS Red Book Global (VPS 3, VPGA 10) w wycenach zwracają uwagę na znaczącą niepewność związaną z wyceną nieruchomości inwestycyjnych („material valuation uncertainty”). ”). Znacząca niepewność wynika z nieznanych przyszłych efektów pandemii koronawirusa (COVID-19) na rynek nieruchomości. Powyższe przekłada się na znaczącą niepewność szacunku wartości godziwych udziałów w jednostkach zależnych

Na dzień 30 czerwca 2020 r. około 89% wartości nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez jednostki zależne zostało wycenionych przy zaangażowaniu zewnętrznych rzeczoznawców, pozostała część została wyceniona wewnętrznie/ do dostępnych ofert z uwzględnieniem zmiany stóp oraz pozostałych założeń zgodnych z dostępną praktyką. Wpływ zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w EUR na wynik finansowy jednostkę zależnych brutto za I półrocze 2020 roku wyniósł 13 mln EUR (nie uwzględniając dodatniego wpływu różnic kursowych) , co przełożyło się na wartość godziwą udziałów w jednostkach zależnych posiadanych przez Spółkę.

Wpływ Covid-19 na przyszłą sytuację firmy

Spółka przeprowadziła testy/ analizy wykazujące, że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości.

Spółka na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu minimalizacje negatywnego wpływu spowodowanego pogorszeniem koniunktury.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka nie identyfikuje znaczącego ryzyka niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów, w szczególności umów kredytów bankowych czy dotyczących obligacji.

Poza wyżej wymienionym, Zarząd zidentyfikował następujące obszary, w jakich wpływ epidemii może być istotny dla jednostek zależnych:

- brak możliwości ukończenia projektów zgodnie z ustalonym harmonogramem i / lub budżetem z powodu przestojów w działalności kontrahentów, niedoborów siły roboczej, zakłóceń łańcucha dostaw, przedłużenia terminów uzyskania pozwoleń i innych procedur administracyjnych,
- utrudniony dostęp do finansowania i / lub żądanie przez banki dodatkowych zabezpieczeń umów kredytowych,
- spadek aktywności najemców i partnerów biznesowych na rynku nieruchomości w Polsce skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu czy realizacji procesu inwestycyjnego,

Zarząd na bieżąco monitoruje proces rozprzestrzeniania się epidemii i podejmuje działania mające na celu zminimalizowanie opisanych powyżej ryzyk, w szczególności, by umożliwić:

- realizację budowy Fabryki Norblina zgodnie z uzgodnionym harmonogramem i budżetem,
- prowadzenie regularnej działalności operacyjnej jednostek zależnych z jak najmniejszymi zakłóceniami,
- realizację rozpoczętych procesów sprzedażowych i inwestycyjnych,
- utrzymanie płynności jednostek zależnych.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja finansowa Spółki jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Spółka posiada obecnie blisko 138 mln złotych dostępnej gotówki, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań spowodowanych epidemią koronawirusa.

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

Pandemia Covid-19 – szczegóły zostały opisane w punkcie 3 powyżej.

5. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI CAPITAL PARK S.A.

Działalność Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

6. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIEROW WARTOŚCIOWYCH

W I półroczu 2020 roku Spółka wykupiła obligacje serii J, K, L i M o łącznej wartości 38 500 tys. EUR. W I półroczu 2020 roku Spółka nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

7. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

Spółka wypłaciła dywidendę w wysokości 227.501 tys. PLN w II kwartale 2020 roku.

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

9. SPRAWY SĄDOWE

Przed sądem organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczą się żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Capital Park S.A..

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

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

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

Zmiany kursu EUR/PLN

Zmiany wartości EURO w odniesieniu do złotego mają istotny wpływ na zysk/stratę z aktualizacji wartości nieruchomości posiadanych przez jednostki zależne od Spółki co przekłada się na wycenę udziałów w jednostkach zależnych do wartości godziwej. Większość nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez jednostki zależne jest wyceniana i finansowana w EURO. Ponieważ aktywa te są aktualizowane według kursu waluty na koniec każdego okresu sprawozdawczego, wycena z tytułu zmiany kursu walutowego istotnie wpłynęła na wyniki jednostek zależnych , co miało wpływ w na wartość posiadanych udziałów w jednostkach zależnych.

Pandemia Covid-19

Ujawnienie w punkcie 3

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – W WARTOŚCI GODZIWEJ	30.06.2020	31.12.2019
Udziały lub akcje w wartości godziwej	407 725	447 363
Razem	**407 725**	**447 363**

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ	30.06.2020	31.12.2019
CP Retail B. V.	30 616	34 153
CP Development S. à r. l.	155 987	192 051
CP Management Sp. z o. o.	93 011	92 134
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	26 647	25 940
Hazel Investments Sp. z o. o.	60 233	55 331
Diamante Investments Sp. z o. o.	-	3 113
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	4 602	1 621
Sander Investments Sp. z o. o.	1 676	1 748
Alferno Investments Sp. z o. o.	-	291
Aspire Investments Sp. z o. o.	3 219	3 388
Emir 30 Sp. z o. o.	6 719	7 842
CP Retail ("SPV 2") Sp. z o. o.	25 015	29 751
Sporty Department Store Sp. z o. o.	-	-
Razem	**407 725**	**447 363**

	30.06.2020	31.12.2019
Wartość godziwa udziałów 01.01	**447 363**	**622 964**
Dodatkowe wpłaty na udziały	-	8 300
Umorzenie udziałów	-	(315 048)
Wycena do wartości godziwej	(39 638)	131 147
Razem	**407 725**	**447 363**

NOTA 2. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓŁKONTROLOWANYM

POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓŁKONTROLOWANYM

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	30.06.2020	31.12.2019
Hazel Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 6M + marża	2022	125 228	121 910
CP Retail B. V.	7%-8% WIBOR 3M + marża	2023	12 518	11 955
CP Development S. à r. l.	6% – 8,25% WIBOR 6M + marża	2022	28 944	25 489
ArtN Sp. z o.o.	4,35% - 8%	2027	216 815	175 012
Diamante Investments Sp. z o. o.	8%	2022	7 819	9 359
Oberhausen Sp. z o.o.	8%	2024	7 949	7 586
Aspire Investments Sp. z o. o.	8%	2022	2 185	2 116
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	8%	2021-2033	15 249	14 822
CP Retail ("SPV2") Sp. z o.o.	8%	2021-2022	55 806	53 802
Alferno Investments Sp. z o.o.	8%	2022	7 949	7 774
Sporty Department Sp.z o.o.	8%	2023	1 517	183
Emir 30 Sp. z o.o.	8%	2022	126	82
Razem			**482 104**	**430 092**

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓŁKONTROLOWANYM

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	30.06.2020	31.12.2019
CP Development S. à r. l.	6% – 8,25% WIBOR 6M + marża	2020	131 535	128 987
Razem			**131 535**	**128 987**

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

Oprocentowanie pożyczek wynosi od 4,35% do 8% lub WIBOR 3M/6M powiększony o marżę wahającą się w przedziale od 5,55% do 5,75%. Terminy spłat przypadają w latach 2020-2033. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE

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

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

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE WILANÓW INVESTMENTS	30.06.2020	31.12.2019
Wartość udziałów	6 637	6 637
Udział w zysku/stracie z lat ubiegłych	4 931	1 130
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	1 972	3 801
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(13 540)	(7 724)
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw	**-**	**3 844**
Udzielone pożyczki długoterminowe	22 896	27 783
Odpis aktualizujący od pożyczki	(1 825)	-
Razem wartość bilansowa pożyczki udzielonej	**21 071**	**27 783**
Razem	**21 071**	**31 627**

ZMIANA STANU WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE WILANÓW INVESTMENTS	30.06.2020	31.12.2019
Na początek okresu	**31 627**	**33 720**
Odpis aktualizujący od pożyczki	(738)	(1 087)
Odpis aktualizujący od udziałów	(6 903)	-
Spłata pożyczek długoterminowych	(3 564)	(5 377)
Naliczenie odsetek od pożyczek długoterminowych	502	1 331
Spłata odsetek od pożyczek długoterminowych	(2 376)	(1 223)
Wpływ wyceny pożyczek długoterminowych w zamortyzowanym koszcie	551	487
Niezrealizowane różnice kursowe	-	(25)
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	1 972	3 801
Na koniec okresu	**21 071**	**31 627**

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

Grupa Wilanów Investments - Podstawowe dane finansowe	30.06.2020	31.12.2019
Aktywa jednostki/jednostek	89 897	102 728
Pasywa jednostki/jednostek	105 743	118 525
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	2 988	5 760

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

	Grupa Wilanów Investments
Spółki współkontrolowane	Wilanów Investments S. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu oraz jej jednostki zależne: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o.
Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie	50 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Wilanów Investments S. à r.l. (bezpośrednio) oraz w spółkach Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 66 % udziałów w zysku/stracie
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 r. z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie Wilanowa.

NOTA 4. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 2020 roku Spółka dokonała wykupu obligacji serii J, M oraz zasymilowanych K i L o łącznej wartości nominalnej 38 500 tys. EUR. Nie wyemitowano nowych obligacji w pierwszym kwartale 2020 r.

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji bez uwzględnienia wyceny w zamortyzowanym koszcie, naliczonych odsetek oraz pozostałych kosztów, w tym aktywowanych, związanych z obligacjami wyniosła na dzień raportowy 31 262 tys. PLN (7 000 tys. EUR).
Wartość godziwa obligacji odpowiada ich wartości bilansowej.

NOTA 5. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROCZONY

UZGODNIENIE EFEKTYWNEJ STOPY PODATKOWEJ	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019 /przekształcony/
Zysk przed opodatkowaniem	**(24 685)**	**78 137**
Wg stawki podatkowej 19%	4 690	(14 846)
Dywidenda	-	-
Wycena udziałów do wartości godziwej od której nie tworzy się podatku odroczonego	(7 563)	9 334
Odpis pożyczek	(2 189)	-
Inne	849	(2 883)
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	**(4 213)**	**(8 395)**
Efektywna stawka podatkowa	**17,07%**	**(10,74%)**

NOTA 6. PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK

PRZYCHODY Z ODSETEK	30.06.2020	30.06.2019
Odsetki od udzielonych pożyczek	16 024	21 173
Odsetki od lokat i depozytów	176	73
Razem	**16 200**	**21 246**

NOTA 7. KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	30.06.2020	30.06.2019
Odsetki od kredytów	996	663
Odsetki od obligacji	3 766	4 082
Odsetki od pożyczek	4 698	2 673
Pozostałe odsetki	-	6
Razem	**9 460**	**7 425**

NOTA 8. ZYSK/STRATA PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

WYLICZENIE STRATY (ZYSKU) NA JEDNĄ AKCJE - ZAŁOŻENIA	6 miesięcy 2020	3 miesiące zakończone 30.06.2020 /niepodlegające badaniu	6 miesięcy 2019	3 miesiące zakończone 30.06.2019 /niepodlegające badaniu
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	(28 898)	(58 891)	69 743	55 817
Zysk/strata na działalności zaniechanej	-	-	-	-
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	**(28 898)**	**(58 891)**	**69 743**	**55 817**
Efekt rozwodnienia	-	-	-	-
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	**(28 898)**	**(58 891)**	**69 743**	**55 817**

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	6 miesięcy 2020	3 miesiące zakończone 30.06.2020 /niepodlegające badaniu	6 miesięcy 2019	3 miesiące zakończone 30.06.2019 /niepodlegające badaniu
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	**108 334**	**108 334**	**107 495**	**107 495**
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych	-	-	712	712
Warranty pozostałe do realizacji	-	-	839	839
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	**108 334**	**108 334**	**108 207**	**108 207**
Strata (zysk) netto na jedną akcję (w PLN)				
Podstawowy za okres obrotowy	(0,27)	(0,54)	0,65	0,52
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,27)	(0,54)	0,64	0,52

Cała poniesiona strata dotyczy działalności kontynuowanej.

NOTA 9. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej Spółki oraz zapewnienie akcjonariuszom zwrotu z inwestycji. Spółka monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych i zadłużenia netto.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	30.06.2020	30.06.2019
Oprocentowane dłużne papiery wartościowe, kredyty i pożyczki	183 104	333 267
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(144 952)	(25 658)
Zadłużenie netto	**38 152**	**307 609**
Kapitał razem	**988 759**	941 578
Kapitał i zadłużenie netto	**1 026 911**	**1 249 187**
Wskaźnik zadłużenia netto	3,7%	24,6%

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

NOTA 10. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

		Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
Jednostki zależne	Typ powiązania	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
CP MANAGEMENT	Jednostka zależna	-	-	37	3 225
ARTN	Jednostka zależna	1 221	-	1	1
ALFERNO INVESTMENTS	Jednostka zależna	1 354	-	-	-
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	-	440 048	-	-

		Należności z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych		Zobowiązania z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych	
Jednostki zależne	Typ powiązania	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
CP DEVELOPMENT SARL	Jednostka zależna	160 478	154 476	-	-
CP MANAGEMENT	Jednostka zależna	-	-	17 315	74 735
ALFERNO INVESTMENTS	Jednostka zależna	7 949	8 915	-	-
CP GDAŃSK	Jednostka zależna	15 249	14 822	-	-
SANDER INVESTMENTS	Jednostka zależna	-	-	843	816
ARTN	Jednostka zależna	216 815	175 012	-	-
ASPIRE INVESTMENTS	Jednostka zależna	2 185	2 116	-	-
CP KRAKÓW	Jednostka zależna	-	-	21 404	20 701
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	12 518	11 955	-	-
CP RETAIL ("SPV2")	Jednostka zależna	55 806	53 802	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS	Jednostka zależna	7 819	9 359	-	-
HAZEL INVESTMENTS	Jednostka zależna	125 228	121 910	-	-
EMIR 30	Jednostka zależna	126	82	-	-
OBERHAUSEN	Jednostka zależna	7 949	7 586	-	-
SPORTY DEPARTMENT STORE	Jednostka zależna	1 517	183	-	-
SPV 50	Jednostka współzależna	-	13 338	-	-
WILANÓW INVESTMENTS S.a.r.l	Jednostka współzależna	-	26 696	-	-

		Przychody operacyjne od podmiotów powiązanych		Koszty operacyjne od podmiotów powiązanych	
Jednostki zależne	Typ powiązania	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019
CP MANAGEMENT	Jednostka zależna	-	86	82	56
ARTN	Jednostka zależna	-	-	3	3
DAKOTA INVESTMENTS	Jednostka zależna	-	-	-	1
MARLENE INVESTMENTS	Jednostka zależna	-	-	-	1
CP GDAŃSK	Jednostka zależna	-	621	-	-

		Przychody z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych		Koszty z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych	
Jednostki zależne	Typ powiązania	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2019
CP MANAGEMENT	Jednostka zależna	-	227	3 898	2 603
ALFERNO INVESTMENTS	Jednostka zależna	495	537	-	-
ASPIRE INVESTMENTS	Jednostka zależna	69	80	-	-
SPORTY DEPARTMENT STORE	Jednostka zależna	7	5	-	-
OBERHAUSEN	Jednostka zależna	-	23	-	-
CP DEVELOPMENT	Jednostka zależna	5 961	6 131	-	-
CP GDAŃSK	Jednostka zależna	426	621	-	-
CP KRAKÓW	Jednostka zależna	-	-	773	45
SO SPV 50	Jednostka współzależna	391	360	-	-
DAKOTA INVESTMENTS	Jednostka zależna	-	2 882	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS	Jednostka zależna	10	264	-	-
HAZEL INVESTMENTS	Jednostka zależna	3 317	4 783	-	-
ARTN	Jednostka zależna	3 700	2 249	-	-
CP RETAIL ("SPV2")	Jednostka zależna	2 003	1 663	23	49
WILANÓW INVESTMENTS S.a.r.l	Jednostka współzależna	1 053	1 306	-	-
SANDER INVESTMENTS	Jednostka zależna	-	-	27	25
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	21	300	-	-

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy Capital Park S.A. a jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Wszystkie transakcje z jednostkami powiązanymi mają charakter standardowych usług wynikających z działalności spółki.

NOTA 11. ZMIANA ZASAD WYCENY INWESTYCJI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Poniżej zaprezentowano korektę wpływu zmiany zasad rachunkowości na śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres 6 miesięcy 2019 roku oraz 3 miesięcy zakończonych 30.06.2019 roku. Poniższa korekta nie miała wpływu na prezentowane w niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym: sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na 30 czerwca 2020 roku oraz okres porównawczy tj. na 31 grudnia 2019 roku, sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2020 roku oraz okres porównawczy tj. od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r. Więcej na temat zmian zasad wyceny inwestycji w jednostkach zależnych opisano w nocie 21 rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Capital Park S.A. za 2019 rok.

	6 miesięcy 2019 zaraportowane, opublikowane	6 m-cy 2019 korekta	6 miesięcy 2019 /niebadane, przekształcone/	3 m-ce zakończone 30.06.2019 zaraportowane, opublikowane	3 m-ce zakończone 30.06.2019 korekta	3 m-ce zakończone 30.06.2019 /niebadane, przekształcone/
Przychody ze sprzedaży	86	-	86	18	-	18
Przychody z tytułu dywidend	-	-	-	-	-	-
Zyski/straty ze sprzedaży udziałów	-	-	-	-	-	-
Przychody z tytułu odsetek	21 246	-	21 246	11 309	-	11 309
Koszty z tytułu odsetek	(7 425)	-	(7 425)	(4 167)	-	(4 167)
Koszty osobowe	(2 426)	-	(2 426)	(2 224)	-	(2 224)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(1 723)	-	(1 723)	(457)	-	(457)
Koszty z tytułu wyceny programu motywacyjnego	(2 228)	-	(2 228)	(1 937)	-	(1 937)
Wycena inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej	(8 384)	76 668	68 284	(8 384)	68 311	59 927
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	1 699	-	1 699	(1 022)	-	(1 022)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**845**	**76 668**	**77 513**	**(6 864)**	**68 311**	**61 447**
			-	-	-	-
Pozostałe przychody finansowe	3 200	-	3 200	3 109	-	3 109
Pozostałe koszty finansowe	(2 576)	-	(2 576)	(1 952)	-	(1 952)
			-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**1 470**	**76 668**	**78 138**	**(5 706)**	**68 311**	**62 604**
			-	-	-	-
Podatek dochodowy	(3 162)	(5 233)	(8 395)	(1 962)	(4 825)	(6 787)
			-	-	-	-
Zysk (strata) netto	**(1 692)**	**71 435**	**69 743**	**(7 668)**	**63 486**	**55 817**
			-	-	-	-
Suma dochodów całkowitych	**(1 692)**	**71 435**	**69 743**	**(7 668)**	**63 486**	**55 817**

NOTA 12. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE

Wszystkie zobowiązania warunkowe i pozabilansowe wykazane w sprawozdaniu finansowym za okres kończący się 31 grudnia 2019 r. pozostają w mocy na dzień 30 czerwca 2020 r. W okresie zakończonym 30 czerwca 2020 r. nie wystąpiły nowe zobowiązania warunkowe i pozabilansowe dotyczące umów kredytowych.

NOTA 13. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

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

Na 30 czerwca 2020 r. szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela:

Zastawca	Dłużnik	Liczba udziałów objętych zastawem	Wartość nominalna udziału	Wysokość kapitału zakładowego objętego przez wspólników	Wysokość kapitału zakładowego obciążonego zastawem
Capital Park S.A.	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	7 001	500 PLN	3 500 000 PLN	3 500 000 PLN
	Diamante Investments Sp. z o. o.	13 020	500 PLN	6 510 000 PLN	6 510 000 PLN
	Alferno Investments Sp. z o. o.	800	500 PLN	400 000 PLN	400 000 PLN
	Hazel Investments Sp. z o. o.	4 617	500 PLN	2 308 500 PLN	2 308 500 PLN

NOTA 14. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

Po dniu raportowym nie wystąpiły istotne zdarzenia podlegające ujawnieniu.

IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄYCH PODPIS ELEKTORONICZNY NA SPRAWOZDANIU FINANSOWYM:

Jan Motz - Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska - Członek Zarządu

Marcin Juszczyk- Członek Zarządu

Dorota Sikora - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

GRUPA CAPITAL PARK

Klimczaka 1, 02-797 Warsaw
+48 22 318 88 88
biuro@capitalpark.pl

www.capitalpark.pl
www.inwestor.capitalpark.pl