

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

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

2021

ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 2021 ROK



GRUPA CAPITAL PARK

WYBRANE DANE FINANSOWE*

| | 31/12/2021 | | 31/12/2020 | |
|------------------------------------|------------|---------|------------|---------|
| | 000 PLN | 000 EUR | 000 PLN | 000 EUR |
| Aktywa razem | 1 372 944 | 298 505 | 1 211 770 | 262 583 |
| Inwestycje w jednostki zależne | 607 550 | 132 093 | 409 158 | 88 662 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 92 112 | 20 027 | 125 355 | 27 164 |
| Kapitał własny | 1 236 248 | 268 785 | 991 530 | 214 859 |
| Zobowiązania długoterminowe | 78 667 | 17 104 | 105 928 | 22 954 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 58 029 | 12 617 | 114 313 | 24 771 |

| | 01.01.2021-31.12.2021 | | 01.01.2020-31.12.2020 | |
|--|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | 000 PLN | 000 EUR | 000 PLN | 000 EUR |
| Przychody z tytułu dywidend | 19 460 | 4 251 | - | - |
| Zysk/Strata z działalności operacyjnej | 242 394 | 52 953 | (28 204) | (6 304) |
| Zysk/Strata brutto | 236 704 | 51 710 | (14 705) | (3 287) |
| Zysk/Strata netto | 244 718 | 53 461 | (26 127) | (5 840) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | (2 512) | (549) | (7 044) | (1 574) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 50 374 | 11 005 | 397 749 | 88 899 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | (80 260) | (17 534) | (422 219) | (94 368) |

* 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.

ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 2021 ROK
(w tys. PLN)

ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 2021 ROK

SPIS TREŚCI

| | | |
|----------|---|----|
| I. | JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ | 5 |
| II. | JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW | 7 |
| III. | JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM | 8 |
| IV. | JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH | 9 |
| V. | OŚWIADCZENIA ZARZĄDU | 10 |
| VI. | WPROWADZENIE DO ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 11 |
| VII. | INFORMACJA DODATKOWA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO | 16 |
| NOTA 1. | INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH | 35 |
| NOTA 2. | POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM | 36 |
| NOTA 3. | INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE | 37 |
| NOTA 4. | POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE | 38 |
| NOTA 5. | NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI | 39 |
| NOTA 6. | ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY | 39 |
| NOTA 7. | KAPITAŁY WŁASNE | 39 |
| NOTA 8. | POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH | 40 |
| NOTA 9. | ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW | 40 |
| NOTA 10. | ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI | 41 |
| NOTA 11. | PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY | 42 |
| NOTA 12. | KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM | 45 |
| NOTA 13. | PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK | 45 |
| NOTA 14. | KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK | 45 |
| NOTA 15. | POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE | 45 |
| NOTA 16. | POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE | 45 |
| NOTA 17. | ZYSK/STRATA PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ | 46 |
| NOTA 18. | INSTRUMENTY FINANSOWE | 46 |
| NOTA 19. | ZRZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM | 48 |
| NOTA 20. | ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM | 51 |
| NOTA 21. | INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI | 51 |
| NOTA 22. | ZATRUDNIENIE | 53 |
| NOTA 23. | WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH | 53 |
| NOTA 24. | WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ | 54 |
| NOTA 25. | ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE | 54 |
| NOTA 26. | ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI | 54 |
| NOTA 27. | ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM | 55 |

I. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| AKTYWA | Nota | 31.12.2021 /badane/ | 31.12.2020 /badane/ |
|---|------|------------------------|------------------------|
| Aktywa trwałe | | | |
| Inwestycje w jednostkach zależnych | 1 | 607 550 | 409 158 |
| Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych | 3 | 15 428 | 20 676 |
| Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 2 | 494 033 | 505 383 |
| Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 4 | 14 747 | 14 164 |
| Pozostałe należności długoterminowe | | 2 777 | 3 320 |
| | | 1 134 535 | 952 700 |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 2 | 144 470 | 132 950 |
| Należności handlowe i pozostałe należności | 5 | 1 729 | 745 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | | 98 | 20 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 6 | 92 112 | 125 355 |
| | | 238 409 | 259 070 |
| AKTYWA RAZEM | | 1 372 944 | 1 211 770 |

| PASywa | Nota | 31.12.2021 /badane/ | 31.12.2020 /badane/ |
|--|------|------------------------|------------------------|
| Kapitały własne | | | |
| Kapitał zakładowy | 7 | 108 334 | 108 334 |
| Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | | 775 299 | 801 426 |
| Kapitał zapasowy pozostały | | 91 719 | 91 719 |
| Kapitał z wyceny programu motywacyjnego | | 16 178 | 16 178 |
| Niepodzielony wynik finansowy | | 244 718 | (26 127) |
| | | 1 236 248 | 991 530 |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 8 | 48 258 | 44 090 |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 9 | - | 23 036 |
| Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 11 | 30 410 | 38 802 |
| | | 78 668 | 105 928 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 8 | 57 844 | 58 305 |
| Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 10 | - | 32 007 |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 9 | - | 22 948 |
| Zobowiązania handlowe | | 18 | 140 |
| Pozostałe zobowiązania i rezerwy | | 166 | 913 |
| | | 58 028 | 114 313 |
| PASYWA RAZEM | | 1 372 944 | 1 211 770 |

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

| | Nota | 12 miesiące 2021 /badane/ | 12 miesiące 2020 /badane/ |
|--|------|------------------------------------|------------------------------------|
| Przychody ze sprzedaży | | 83 | 347 |
| Przychody z tytułu dywidend | 5 | 19 460 | - |
| Wycena inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej | 1 | 196 725 | (44 758) |
| Przychody z tytułu odsetek | 13 | 35 375 | 30 358 |
| Koszty z tytułu odsetek | 14 | (6 441) | (11 946) |
| Koszty osobowe | 12 | (1 192) | (1 170) |
| Pozostałe przychody/koszty operacyjne | 12 | (1 616) | (2 314) |
| Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych | 3 | - | 1 279 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | | 242 394 | (28 204) |
| Pozostałe przychody finansowe | 15 | 1 250 | 26 249 |
| Pozostałe koszty finansowe | 16 | (6 940) | (12 750) |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | | 236 704 | (14 705) |
| Podatek dochodowy | 11 | 8 014 | (11 422) |
| Zysk (strata) netto | | 244 718 | (26 127) |
| Suma dochodów całkowitych | | 244 718 | (26 127) |
| Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł) | | | |
| Podstawowy za okres obrotowy | | 2,26 | (0,25) |
| Rozwodniony za okres obrotowy | | 2,26 | (0,25) |

III. 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 | Skumulowany wynik finansowy | Razem kapitały własne |
|---|----------------------|--|-------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------|
| Kapitał własny na dzień 01.01.2021 | 108 334 | 801 426 | 91 719 | 16 178 | (26 127) | 991 530 |
| Podział zysku netto | | (26 127) | | | 26 127 | - |
| Razem transakcje z właścicielami | - | (26 127) | - | - | 26 127 | - |
| Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy | | | | | 244 718 | 244 718 |
| Suma dochodów całkowitych | - | - | - | - | 244 718 | 244 718 |
| Kapitał własny na dzień 31.12.2021 | 108 334 | 775 299 | 91 719 | 16 178 | 244 718 | 1 236 248 |

| | Kapitał zakładowy | Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | Kapitał zapasowy pozostały | Kapitał z wyceny programu motywacyjnego | Skumulowany wynik finansowy | Razem kapitały własne |
|---|----------------------|--|-------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------|
| Kapitał własny na dzień 01.01.2020 | 108 334 | 778 139 | 40 620 | 16 178 | 301 888 | 1 245 159 |
| Podział zysku netto | - | 23 287 | 51 099 | - | (74 386) | - |
| Wypłata dywidendy | - | - | - | - | (227 501) | (227 501) |
| Razem transakcje z właścicielami | - | 23 287 | 51 099 | - | (301 888) | (227 501) |
| Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy | - | - | - | - | (26 127) | (26 127) |
| Suma dochodów całkowitych | - | - | - | - | (26 127) | (26 127) |
| Kapitał własny na dzień 31.12.2020 | 108 334 | 801 426 | 91 719 | 16 178 | (26 127) | 991 530 |

IV. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| | 12 miesięcy 2021 | 12 miesięcy 2020 |
|--|---------------------|---------------------|
| DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA | | |
| Inne wydatki i wpływy operacyjne | (2 512) | (7 240) |
| Odsetki otrzymane | - | 196 |
| Gotówka z działalności operacyjnej | (2 512) | (7 044) |
| A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | (2 512) | (7 044) |
| DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA | | |
| Nabycie udziałów | (6) | (10) |
| Odsetki otrzymane | 8 271 | 5 813 |
| Zbycie udziałów, zwrot dopłat | - | 315 173 |
| Wpływy z tytułu dywidendy | 18 360 | 125 050 |
| Spłata udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych | 60 490 | 4 664 |
| Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe | (36 741) | (52 942) |
| B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 50 374 | 397 749 |
| DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA | | |
| Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych | 2 000 | 3 100 |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych | (31 700) | (173 083) |
| Odsetki i inne wydatki finansowe | (2 961) | (7 544) |
| Spłaty pożyczek | (1 700) | (1 660) |
| Spłaty kredytów | (45 900) | (15 530) |
| Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli | - | (227 501) |
| C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | (80 260) | (422 219) |
| D. Przepływy pieniężne netto razem | (32 398) | (31 514) |
| E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych | (33 244) | (4 183) |
| <i>- niezrealizowane różnice kursowe od środków pieniężnych</i> | <i>(845)</i> | <i>27 331</i> |
| F. Środki pieniężne na początek okresu | 125 355 | 129 538 |
| G. Środki pieniężne na koniec okresu | 92 112 | 125 355 |
| <i>- w tym o ograniczonej możliwości dysponowania</i> | <i>-</i> | <i>1 384</i> |

V. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

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

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

Zarząd oświadcza:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Capital Park S.A. za 2021 rok zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- w Spółce są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd jednostki dominującej zasadami ładu korporacyjnego, firma audytorska została wybrana przez Radę Nadzorczą Capital Park S.A. uchwałą nr 2/07/2020 z 7 lipca 2020 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta działającego w imieniu firmy audytorskiej.

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

VI. WPROWADZENIE DO ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

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

2. CZAS TRWANIA

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

3. IDENTYFIKACJA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku, składające się z:

- Jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 31 grudnia 2021 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 372 944 tys. PLN,
- Jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku, wykazującego zysk netto 244 718 tys. PLN,
- Jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku, wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 244 718 tys. PLN,
- Jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku, wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o kwotę 33 244 tys. PLN,
- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień

i jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską (MSSF).

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe składa się z 56 kolejno numerowanych stron. Poprzez dzień raportowy uważa się 31 grudnia 2021 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku.

4. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku.

Dane porównawcze jednostkowego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- według stanu na 31 grudnia 2020 roku dla sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 dla sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku dla sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz dla sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

5. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ RAPORTOWY

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

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| Przewodniczący Rady Nadzorczej | Carey Flaherty |
| Członek Rady Nadzorczej | Katarzyna Ishikawa |
| Członek Rady Nadzorczej | Kimberly Adamek |
| Członek Rady Nadzorczej | Steffen Meinshausen |
| Niezależny Członek Rady Nadzorczej | Jacek Kseń |
| Niezależny Członek Rady Nadzorczej | Jonathan Willén |

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku nastąpiły następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

- W dniu 12 października 2021 roku na Przewodniczącego Rady Nadzorczej został powołany Pan Carey Flaherty
- W dniu 9 listopada 2021 roku Pani Anna Frankowska – Gzyra złożyła rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej skuteczną z datą 15 listopada 2021 roku
- W dniu 10 listopada 2021 roku otrzymaliśmy kandydaturę na członka Rady Nadzorczej Pana Jonathana Willén.
- W dniu 15 listopada 2021 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało Pana Jonathana Willén na członka Rady Nadzorczej.
- W dniu 13 stycznia 2022 roku Pan Derek Jakobson został odwołany, w jego miejsce w dniu 13 stycznia 2022 roku został powołany Pan Steffen Meinshausen.

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, Broctawik. Adwokaci i Radcowie Prawni Sp.p.

9. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank PEKAO S.A., Getin Noble Bank S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A., Bank of China (Luxembourg) S.A.

10. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE SPÓŁKI

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

| Akcjonariusz | Liczba akcji | % kapitału akcyjnego | Liczba głosów | % głosów |
|--|--------------------|----------------------|--------------------|----------------|
| MIRELF VI B.V. (w tym akcje posiadane przez Patron Townsend S.à r.l.)* | 79 017 349 | 72,94% | 79 017 349 | 72,94% |
| Europi Property Group AB | 23 730 736 | 21,91% | 23 730 736 | 21,91% |
| Pozostali | 5 585 913 | 5,16% | 5 585 913 | 5,16% |
| Razem | 108 333 998 | 100,00% | 108 333 998 | 100,00% |

* 4 października 2021r., MIRELF VI B.V nabył 100% udziałów Patron Townsend S.à r.l.

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% akcji lub głosów na Walnym Zgromadzeniu, byli:

| Akcjonariusz | Liczba akcji | % kapitału akcyjnego | Liczba głosów | % głosów |
|--|--------------------|----------------------|--------------------|----------------|
| MIRELF VI B.V. (w tym akcje posiadane przez Patron Townsend S.à r.l.)* | 79 923 911 | 73,78% | 79 923 911 | 73,78% |
| Europi Property Group AB | 23 730 736 | 21,90% | 23 730 736 | 21,90% |
| Pozostali | 4 679 351 | 4,32% | 4 679 351 | 4,32% |
| Razem | 108 333 998 | 100,00% | 108 333 998 | 100,00% |

* 4 października 2021r., MIRELF VI B.V nabył 100% udziałów Patron Townsend S.à r.l.

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawiała się następująco:

| 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 | 15 291 536 | 14,12% | 15 291 536 | 14,12% |
| Patron Townsend S.à r.l. | 7 052 993 | 6,51% | 7 052 993 | 6,51% |
| Pozostali | 14 025 113 | 12,95% | 14 025 113 | 12,95% |
| Razem | 108 333 998 | 100,00% | 108 333 998 | 100,00% |

Na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Ronald Dickerman osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty MIRELF IV B.V. posiadającej 72,94% 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% |
| ArtN Sp. z o. o. | 100% | Capital Park Gdańsk Sp. z o. o. | 100% | CP Retail („SPV 2’’) Sp. z o.o. | 100% |
| Fundacja Fabryki Norblina | 100% | Diamante Investments Sp. z o. o. | 100% | Sporty Department Store Sp. z o. o. | 100% |
| Oberhausen Sp. z o.o. | 100% | Alferno Investments Sp. z o. o. | 100% | Capital Park Kraków Sp. z o. o. | 100% |
| SO SPV 50 Sp. z o.o.* | 60% | Aspire Investments Sp. z o. o. | 100% | Emir 30 Sp. z o. o. | 100% |
| Wilanów Investments S. à r.l.* | 50% | Sander Investments Sp. z o. o. | 100% | Kinogram Sp. z o.o. | 100% |
| Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o.* | 100% | CP Property 6 Sp. z o.o. | 100% | Polski Hak Sp. z o.o. | 100% |
| RM1 Sp. z o. o.* | 100% | CP Property 7 Sp. z o.o. | 100% | Krynica Investments Sp. z o.o. | 100% |

*jednostki współkontrolowane

Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. oraz po dniu bilansowym:

W okresie zakończonym 31 grudnia 2021 r. Capital Park S.A. utworzył nową spółkę - Krynica Investments Sp. z o.o. 26 października 2021 r. CP Development S.a r.l. and CP Retail B.V. połączyły się. 13 grudnia 2021 r. Capital Park S.A. nabyła udziały w CP Property 6 Sp. z o.o. i CP Property 7 Sp. z o.o.

12. WALUTA

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

13. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

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

| Kurs EUR/PLN | 01.01.2021 | 01.01.2020 |
|--|------------|------------|
| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu | 4,5994 | 4,6148 |
| Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego | 4,5775 | 4,4742 |

14. ZATWIERDZENIE JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało opublikowane i podpisane przez Zarząd 24 marca 2022 roku.

VII. INFORMACJA DODATKOWA DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską (UE), mających zastosowanie do sprawozdań finansowych rozpoczynających się po 1 stycznia 2020 r. Zgodnie z MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”, MSSF składają się z Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (MSR) i Interpretacji wydanych przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

Sporządzając niniejsze sprawozdanie finansowe Spółka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2020, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 r.,

W niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie 1 stycznia 2021 r.:

Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 oraz MSSF 16 związane z reformą IBOR

W odpowiedzi na oczekiwaną reformę stóp referencyjnych (reforma IBOR) Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości opublikowała drugą część zmian do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16. Zmiany odnoszą się do kwestii księgowych, które pojawią się w momencie, gdy instrumenty finansowe oparte na IBOR przejdą na nowe stopy procentowe. Zmiany wprowadzają szereg wytycznych i zwolnień, w szczególności praktyczne uproszczenie w przypadku modyfikacji umów wymaganych przez reformę, które będą ujmowane poprzez aktualizację efektywnej stopy procentowej, zwolnienie z obowiązku zakończenia rachunkowości zabezpieczeń, tymczasowe zwolnienie z konieczności identyfikacji komponentu ryzyka, a także obowiązek zamieszczenia dodatkowych ujawnień.

Wprowadzone ww. zmiany zostały przeanalizowane przez Zarząd Spółki i nie mają istotnego wpływu na sytuację finansową, wyniki Spółki, ani też na zakres informacji prezentowanych w niniejszym rocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Capital Park i spółki zależne posiadają wszystkie instrumenty finansowe oparte na EURIBOR i WIBOR, które to są nadal kwotowane. WIBOR jest zgodny rozporządzeniem BMR (Benchmark Market Resolution). Szczegółowe informacje dotyczące aktywów oraz pasywów opartych na zmiennych stopach procentowych zawarte w notach 2 i 4.

Wymienione wyżej zmiany nie miały wpływu na kwoty wykazane w poprzednich okresach, nie ma wpływu na bieżący okres, i nie należy się spodziewać w kolejnych okresach.

Nowe standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, ale jeszcze nie obowiązują:

Opublikowano szereg nowych standardów rachunkowości i interpretacji, które nie są obowiązkowe dla okresów sprawozdawczych kończących się 31 grudnia 2021 r. i nie zostały wcześniej przyjęte przez Spółkę. W ocenie Spółki te standardy nie będą mieć istotnego wpływu na Spółkę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych bądź na przewidywalne przyszłe transakcje.

Szereg nowych Standardów, zmian do Standardów i Interpretacji nie jest jeszcze obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. i nie zostały one zastosowane w jednostkowym sprawozdaniu finansowym. Spółka nie zidentyfikowała nowych Standardów lub zmian do Standardów i Interpretacji, które będą miały znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy.

2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Roczne 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 roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe podlegało badaniu biegłego rewidenta. Raport z badania publikowany jest razem z niniejszym jednostkowym sprawozdaniem finansowym.

3. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

Udziały w spółkach zależnych

Zgodnie z regulacjami MSR 27 jednostka ujmuje inwestycje w jednostkach zależnych wg zasad opisanych w MSSF 9. Udziały i akcje w jednostkach zależnych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie rzadziej niż na dzień raportowy Spółka wycenia inwestycje w jednostki zależne w wartości godziwej przy zastosowaniu założeń opisanych poniżej:

- dla każdej kategorii inwestycji jednostka stosuje ten sam sposób ujmowania,
- zmiany wartości godziwej ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu,
- zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (bądź wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży) zgodnie z MSSF 5, ujmuje się zgodnie z tym MSSF w zakresie prezentacji i ujawnień, w zakresie wyceny zastosowanie znajdują konsekwentnie MSSF 9.

Ponieważ jednostki zależne są spółkami celowymi z jedynym aktywem w postaci nieruchomości inwestycyjnej oraz zobowiązaniami finansowymi związanymi z finansowaniem inwestycji, w szacowaniu wartości godziwej jednostek zależnych Spółka bazuje na wartości aktywów netto jednostek zależnych. Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej według operatów szacunkowych, natomiast zobowiązania finansowe z tytułu kredytów i pożyczek wyceniane są w zamortyzowanym koszcie. Model wyceny inwestycji w jednostki zależne bazuje na danych z jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek zależnych i jest sporządzony z poziomu Capital Park S.A. Udziały jednostek kontrolowanych bezpośrednio przez Capital Park S.A. w wartości księgowej (historycznej) są porównywane z wartością aktywów netto kontrolowanych jednostek. W przypadku, gdy kontrolowana spółka posiada jednostki zależne niższego szczebla, udziały tych jednostek są wyceniane do wartości godziwej zgodnie z powyższą metodologią. Efekt tej wyceny jest ujęty w skorygowanych aktywach netto ujętych w ostatecznej wycenie.

Aktualizacja wartości inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej ujmowana jest w sprawozdaniu z zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów w wyniku finansowym w linii „Wycena inwestycji w jednostki zależne do wartości godziwej”.

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej udziałów w jednostkach zależnych na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz na 31 grudnia 2020 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej.

Zasady tworzenia rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku ze wzrostem wyceny inwestycji w jednostki zależne zostały przedstawione w sekcji „Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego”.

Udziały w spółkach spółkontrolowanych

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

Na dzień nabycia udziały wyceniane są w równowartości udziału w kapitale własnym jednostki spółkontrolowanej ustalonym na dzień nabycia albo dzień zarejestrowania udziałów z tytułu podwyższonego kapitału zakładowego lub zapasowego. Różnicę pomiędzy tak ustaloną wartością nabywanych udziałów a dokonanymi płatnościami za nabywane lub obejmowane udziały ujmuje się jako dodatnią (jeśli cena zapłacona jest wyższa niż nabywane udziały) albo jako zysk z okazynego nabycia (jeśli cena zapłacona jest niższa niż nabywane udziały) wartość firmy. Zysk z okazynego nabycia odnoszony jest w wynik finansowy w momencie nabycia. Aktywa z tytułu dodatniej wartości firmy podlegają weryfikacji na każdy raportowy pod kątem utraty wartości.

Nie rzadziej niż na każdy dzień raportowy Spółka dokonuje weryfikacji wartości tych inwestycji w oparciu o wartość aktywów netto każdej spółki spółkontrolowanej z uwzględnieniem części kapitału zakładowego albo prawa do zysków przysługujących Spółce.

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

Aktywa finansowe

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

- wyceniane według zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

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

Ujmowanie i zaprzestanie ujmowania

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

Wycena na moment początkowego ujęcia

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wycenia się według wartości godziwej, a zmiany tej wartości ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu i prezentuje w pozycji „Zyski (straty) z tytułu zmian wartości godziwej instrumentów finansowych”, za wyjątkiem przychodów z tytułu odsetek, które oblicza się metodą efektywnej stopy procentowej, ujmowanych w pozycji „Przychody z tytułu odsetek”. W szczególności Spółka zalicza do tej kategorii pożyczki, które nie spełniają testu SPPI (tj. przepływy pieniężne z tych pożyczek nie stanowią wyłącznie kapitału i odsetek), ponieważ częstotliwość zmian oprocentowania nie odpowiada formule naliczania odsetek.

Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu

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

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody

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

Po początkowym ujęciu ww. aktywa finansowe są wyceniane w wartości godziwej, a skutki zmiany wartości godziwej, inne niż odpisy z tytułu utraty wartości, różnice kursowe oraz przychody z tytułu odsetek są ujmowane w innych całkowitych dochodach i prezentowane w kapitale własnym jako kapitał z wyceny do wartości godziwej. Na dzień wyłączenia inwestycji z ksiąg rachunkowych, skumulowaną wartość zysków lub strat ujętych w kapitale własnym przenosi się do zysku lub straty bieżącego okresu. Przychody z tytułu odsetek od takich aktywów finansowych wylicza się metodą efektywnej stopy procentowej i ujmuje w pozycji „Przychody z tytułu odsetek”. Odpisy z tytułu utraty wartości ujmuje się zgodnie z zasadą rachunkowości wskazaną w kategorii „Utrata wartości aktywów finansowych” i prezentuje w pozycji „Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości aktywów finansowych”. Na dzień raportowy Spółka nie posiadała aktywów finansowych zaklasyfikowanych do tej kategorii. Na dzień raportowy Spółka nie posiada ww. aktywów finansowych.

Utrata wartości aktywów finansowych

W odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu oraz aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, Spółka dokonuje na każdy dzień raportowy szacowania konieczności ujęcia oczekiwanych strat kredytowych, zgodnie z trzystopniowym modelem oczekiwanych strat kredytowych.

Ryzyko kredytowe dla Spółki wynika głównie z salda udzielonych pożyczek, należności handlowych oraz środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Dalsze szczegółowe informacje na temat odpisów aktualizujących w odniesieniu do należności handlowych i środków pieniężnych przedstawiono w dalszej części sprawozdania finansowego.

Dla aktywów finansowych innych niż należności handlowe (w szczególności udzielonych pożyczek) Spółka stosuje trzystopniowy model utraty wartości:

Stopień 1 – salda, dla których ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od początkowego ujęcia. Oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania w ciągu 12 miesięcy (tj. całkowita oczekiwana strata kredytowa pomnożona jest przez prawdopodobieństwo, że strata wystąpi w ciągu następnych 12 miesięcy);

Stopień 2 – obejmuje salda, dla których nastąpił znaczny wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia, ale brak jest obiektywnych przesłanek utraty wartości; oczekiwane straty kredytowe określa się na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania przez cały umowny okres życia danego aktywa;

Stopień 3 – obejmuje salda z obiektywną przesłanką utraty wartości.

Na potrzeby ustalenia odpisu aktualizującego dla należności z tytułu pożyczek przeprowadzana jest indywidualna analiza każdej pożyczki w celu przyporządkowania tych pozycji do jednego z trzech stopni.

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

- w sytuacji, gdy ryzyko kredytowe danego aktywa finansowego jest wysokie oraz gdy wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia do dnia raportowego nie był znaczący, Spółka szacuje straty kredytowe biorąc pod uwagę tylko zdarzenia niewykonania zobowiązania mogące nastąpić w ciągu 12 miesięcy od dnia raportowego (stopień 1),
- w sytuacji, gdy ryzyko kredytowe danego aktywa finansowego znacząco wzrosło od dnia początkowego ujęcia, Spółka szacuje straty ze zdarzeń, jakie mogą wystąpić w okresie całego życia instrumentu (stopień 2).

Na potrzeby określenia horyzontu kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych, weryfikowany jest fakt znaczącego wzrostu ryzyka kredytowego związanego z danym aktywem finansowym od momentu początkowego ujęcia tego aktywa finansowego.

Przy analizie wystąpienia znacznego wzrostu ryzyka kredytowego związanego z danym aktywem Spółka bierze pod uwagę m.in. następujące przesłanki:

- nastąpiło opóźnienie w spłacie 30 dni,
- czy nastąpił znaczący spadek wartości nieruchomości,
- czy nastąpił znaczący spadek stawek najmu,
- czy pojawiły się zmiany regulacyjne mające negatywny wpływ na przyszłe przepływy Grupy lub wartość nieruchomości,
- czy nastąpił istotny spadek przepływów pieniężnych/ wyników operacyjnych,

W zależności od spełnienia bądź niespełnienia powyższych kryteriów pożyczki są przypisywane do koszyków (stopień 1,2,3).

Oczekiwaną stratę kredytową wyliczono na podstawie prawdopodobieństwa niewypełnienia zobowiązania, profilu spłat uzgodnionego w umowie pożyczki i oceny odzysków z zabezpieczenia.

Oczekiwana strata kredytowa kalkulowana jest przy uwzględnieniu wartości pieniądza w czasie.

Kalkulacja odpisu ECL (Expected Credit Loss) składa się z 3 elementów:

EAD – Exposure at default

LGD – Loss given default

PD - Probability of default

$ECL = EAD \times PD \times LGD$

Wartość ekspozycji (Exposure at Default, EAD):

Wartość pożyczki objętej analizą w zamortyzowanym koszcie.

Loss given default (LGD):

Przyjęto, że jeżeli:

- wartość zabezpieczeń (WZAB) przekracza, wartość ekspozycji LGD w pozostałych przypadkach LGD obliczone jest jako udział wartości ekspozycji niepokrytej zabezpieczeniami, gdzie wartość ekspozycji niepokrytej zabezpieczeniami stanowi suma WZAB pomniejszona o sumę EAD oraz WPZOB.

Wartość zabezpieczeń (WZAB):

- wartość zabezpieczenia jest wartością godziwą,
- w przypadku zdarzenia kredytowego (m.in. upadłości) wartość zabezpieczenia zostanie wykorzystana w pierwszej kolejności na zaspokojenie roszczeń z tytułu analizowanych pożyczek/kredytów,
- na wartość zabezpieczeń składają się: wartość nieruchomości (najbardziej prawdopodobna wartość godziwa wskazań przez klienta), wartość środków pieniężnych oraz należności krótkoterminowych.

Probability of default (PD):

Dla szacowania odpisu indywidualnego dla udzielonych pożyczek Spółka stosuje prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania na podstawie rynkowych danych. Spółka szacuje ryzyko niewypłacalności pożyczkobiorców w oparciu o ratingi nadane kontrahentom z wykorzystaniem wewnętrznego modelu scoringowego, na bazie danych Bloomberg. Pożyczkobiorcy nie posiadają formalnie przyznanego ratingu, dlatego Spółka szacuje ratingi jaki dany pożyczkobiorca mógłby uzyskać bazując na danych finansowych pożyczkobiorcy, marży oraz ratingu kraju pożyczkobiorcy. Przypisanie ratingu jest szacunkiem Spółka i może być odmienne od faktycznego ratingu, który mógłby zostać nadany pożyczkobiorcy.

Utrata wartości ze względu na ryzyko kredytowe, a także odwrócenie strat, zawsze ujmowane są w wyniku finansowym, nawet w przypadku, gdy dany składnik aktywów finansowych jest wyceniany przez pozostałe całkowite dochody. Aktywa finansowe są spisywane, w całości lub w części, kiedy Grupa wyczerpie praktycznie wszystkie działania w zakresie ściągnięcia i uzna, że nie można już racjonalnie oczekiwać odzyskania należności. Zazwyczaj następuje to, gdy składnik aktywów jest przeterminowany co najmniej 360 dni.

Utrata wartości ze względu na ryzyko kredytowe, a także odwrócenie strat, zawsze ujmowane są w wyniku finansowym, nawet w przypadku, gdy dany składnik aktywów finansowych jest wyceniany przez pozostałe całkowite dochody.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów zaliczane są środki pieniężne w kasie, w banku, środki pieniężne w drodze, a także lokaty bankowe i inne papiery wartościowe oraz odsetki od aktywów finansowych, które są płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia. Krajowe aktywa wykazuje się w ciągu roku obrotowego i na dzień raportowy w księgach rachunkowych w wartości nominalnej. Wartość nominalna obejmuje doliczone lub ewentualnie potrącone przez bank odsetki.

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

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

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

Należności handlowe

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

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

Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

- dla należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – odpis do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym,
- dla należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeśli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – odpis w pełnej wysokości należności,
- dla należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – odpis do wysokości należności niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem,
- dla należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – odpis do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania,
- dla należności przeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne - według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty, uwzględniającej współczynnik niewypięnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda niespłaconego na dzień bilansowy,
- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny Zarządu Spółki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty uwzględniającej współczynnik niewypięnienia zobowiązania skorygowane o wpływ czynników przyszłych oraz wysokość salda niespłaconego na dzień bilansowy,

- dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności nie jest znaczne- odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty z uwzględnieniem współczynnika niewypełnienia zobowiązania.
- Współczynnik niewypełnienia zobowiązania określa się na podstawie analizy nieściągalności za ostatnie lata i bierze pod uwagę wpływ przyszłych czynników na kwotę strat kredytowych. Spółka wyróżnia jeden portfel należności handlowych, ze względu na ich homogeniczność. Na potrzeby wyceny oczekiwanych strat kredytowych należności handlowe zostały zaliczone do kategorii opartych na wspólnej charakterystyce ryzyka kredytowego i przedziałach przeterminowania. Spółka wykazuje odpis bazujący na przeszłych doświadczeniach strat na należnościach, skorygowany w celu odzwierciedlenia informacji o bieżącej kondycji ekonomicznej i rozsądnych i potwierdzonych prognozach przyszłej kondycji ekonomicznej.

Ponadto wszystkie należności handlowe Spółka są analizowane dla utworzenia odpisu indywidualnego czy nie ma obiektywnych dowodów na utratę wartości biorąc pod uwagę problemy finansowe kredytobiorcy, nieregulowanie płatności, w tymi szczególnie skierowane na drogę sądową czy duże prawdopodobieństwo niewypłacalności. Istniejące gwarancje, ubezpieczenie kredytu itp. powinny być brane pod uwagę przy szacowaniu odpisu indywidualnego.

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

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

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

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

Na dzień raportowy należności w walucie obcej wyceniane są według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień raportowy.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się od wszystkich występujących przejściowych różnic ujemnych, nierozliczonych strat podatkowych oraz niewykorzystanych ulg podatkowych do wysokości, do której jest prawdopodobne osiągnięcie zysku do opodatkowania pozwalającego na potrącenie ujemnych różnic przejściowych, strat i ulg podatkowych; z wyjątkiem sytuacji, gdy aktywa z tytułu odroczonego podatku dotyczące ujemnych różnic przejściowych powstają w wyniku początkowego ujęcia składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji nie stanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mają wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową oraz

- w przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych lub stowarzyszonych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przej-

ściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych,

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

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

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

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

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

Rezerwa na podatek odroczony dotycząca wyceny inwestycji w jednostki zależne w wartości godziwej:

W przypadku wzrostu wartości inwestycji w jednostki zależne w wartości godziwej Zarząd Spółki na każdy dzień raportowy dokonuje odpowiedniej analizy obowiązku utworzenia rezerwy na podatek odroczony zgodnie z MSR 12.

Spółka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego od wszystkich dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycją w jednostkach zależnych, z wyjątkiem sytuacji, w których spełnione są łącznie następujące dwa warunki:

- a) Spółka w stanie kontrolować terminy odwracania się różnic przejściowych; oraz
- b) jest prawdopodobne, że różnice przejściowe nie odwrócą się w dającej się przewidzieć przyszłości.

Zważywszy, że Spółka dominująca kontroluje politykę swoich jednostek zależnych dotyczącą dywidend, jest ona w stanie również kontrolować terminy odwracania się różnic przejściowych związanych z tą inwestycją (włącznie z różnicami przejściowymi wynikającymi nie tylko z niepodzielonych zysków, ale również z wszelkich różnic kursowych).

W związku z tym, że Spółka jest w stanie kontrolować terminy odwracania się różnic przejściowych, Zarząd Spółki dokonuje analizy prawdopodobieństwa odwrócenia się różnic przejściowych w dającej się przewidzieć przyszłości.

Spółka tworzy rezerwę na podatek odroczony od wyceny inwestycji w jednostki zależne w wartości godziwej, jeśli wg planów Zarządu w dającej się przewidzieć przyszłości Spółka dokona zbycia udziałów w jednostkę zależną lub dokona sprzedaży

nieruchomości inwestycyjnej w jednostce zależnej i transakcja ta skutkować będzie koniecznością zapłaty podatku dochodowego. Przez dającą przewidzieć się przyszłość Zarząd rozumie okres 12 miesięcy od dnia raportowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące na dzień raportowy lub takie, których obowiązywanie w przyszłości jest pewne na dzień raportowy. Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ze sobą kompensowane wówczas, gdy Spółka posiada możliwość wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku oraz Spółka zakłada jednoczesną realizację aktywów i rezerw na podatek dochodowy z tego samego tytułu. Kompensacie podlega podatek odroczony od przychodów i kosztów z tytułu wycen nieruchomości inwestycyjnych, instrumentów finansowych oraz innych należności i zobowiązań.

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

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

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

Rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów

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

- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową,
- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową,
- podatek od nieruchomości, opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów – rozliczane metodą liniową, przeniesienie ustalonej na dzień raportowy nadwyżki kosztów wytworzenia niezakończonych usług budowlanych nad kosztami tych usług współmiernych do przychodów – rozliczane zgodnie z zasadami obowiązującymi dla rozliczania usług budowlanych,
- koszty emisji akcji do dnia emisji – rozliczane w dniu emisji.

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

Nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego wszystkie pozycje rozliczeń międzyokresowych czynnych są weryfikowane pod kątem ich zasadności. Wszystkie pozycje aktywów, których nie można jednoznacznie przypisać do przychodów, które mają zostać osiągnięte w przyszłych okresach sprawozdawczych powinny być odniesione na wynik bieżący.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują:

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

Kapitały

Kapitały własne wyceniane są w wartości nominalnej.

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

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

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

Płatności w formie akcji – Program motywacyjny

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

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

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

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

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

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

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

Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

Wyemitowane instrumenty dłużne oraz zobowiązania podporządkowane są ujmowane przez Spółkę na dzień ich powstania. Wszystkie pozostałe zobowiązania finansowe, w tym zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, są ujmowane na dzień zawarcia transakcji, który jest dniem, w którym Spółka staje się stroną umowy zobowiązującej do wydania instrumentu finansowego. W momencie początkowego ujęcia Spółka wycenia składnik zobowiązań finansowych w jego wartości godziwej skorygowanej o koszty transakcji, które można bezpośrednio przypisać do nabycia lub emisji tych zobowiązań finansowych.

Spółka wyłącza z ksiąg zobowiązanie finansowe, kiedy zobowiązanie zostanie spłacone, umorzone lub ulegnie przedawnieniu. Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń w rozumieniu MSSF 9.

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

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

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

Kredyty

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

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

Kredyty zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, chyba że Spółka posiada bezwarunkowe prawo do odroczenia spłaty zobowiązania o co najmniej 12 miesięcy od dnia raportowego. W przypadku zmodyfikowanych kredytów MSSF 9 wymaga, aby zysk lub stratę obliczyć jako różnicę między pierwotnymi umownymi przepływami pieniężnymi a zmodyfikowanymi przepływami pieniężnymi zdyskontowanymi według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Rezerwy

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

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

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

Przykładami rezerw są rezerwy tworzone na:

1. restrukturyzację i likwidację – podstawą tworzenia rezerwy są nakłady, które jednocześnie w sposób nieodzwrotny wynikają z restrukturyzacji i zarazem nie są związane z bieżącą działalnością Spółki; w kwocie rezerwy mogą być przykładowo uwzględnione odprawy i odszkodowania wynikające z prawa pracy czy też koszty likwidacji działalności objętych restrukturyzacją, jak np. koszty lub straty związane z karami lub odszkodowaniami z tytułu zerwanych umów lub niezrealizowanych umów; rezerwa na restrukturyzację nie obejmuje kosztów związanych z przyszłą działalnością, np. kosztów marketingu, szkolenia pozostającej załogi, koszty zmian przyporządkowania służbowego pozostających pracowników, wprowadzenia nowych systemów i sieci dystrybucji itp. Utworzone rezerwy na restrukturyzację zwiększają pozostałe koszty operacyjne,
2. skutki toczącego się postępowania sądowego – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy może być przebieg postępowania sądowego lub opinie prawników; ustalając kwotę rezerwy, należy wziąć pod uwagę nie tylko kwotę roszczenia określoną w pozwie, ale również koszty postępowania sądowego,
3. przewidywane straty z podpisanych umów.

Umowy gwarancji finansowej

Umową gwarancji finansowej jest umowa zobowiązująca jej wystawcę do dokonania określonych płatności rekompensujących posiadaczowi stratę, jaką poniesie z powodu niedokonania przez określonego dłużnika płatności w przypadającym terminie zgodnie z warunkami instrumentu dłużnego. W momencie początkowego ujęcia zobowiązanie finansowe z tytułu umowy gwarancji/poręczeń wycenia się według wartości godziwej. Po początkowym ujęciu, jednostka wycenia zobowiązanie finansowe z tytułu umowy gwarancji/poręczeń według większej z dwóch kwot:

wartości rozpoznanej początkowo pomniejszonej o kwoty rozpoznane w rachunku wyniku wskutek rozliczania pierwotnie ujętej kwoty w okresie ważności poręczenia oraz kwoty oszacowanej zgodnie z modelem oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z MSSF 9.

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania i rezerwy

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

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

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

Przychody z podstawowej działalności operacyjnej

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

Do podstawowych przychodów z działalności operacyjnej Spółka zalicza:

- przychody z tytułu należnych dywidend od spółek zależnych,
- przychody z tytułu udostępniania znaku towarowego, przychody z tytułu odsetek od udzielonych przez Spółkę pożyczek,
- przychody z tytułu lokat i środków na rachunku bankowym,
- inne przychody z tytułu sprzedaży usług.

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

Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Do podstawowych kosztów działalności operacyjnej Spółka zalicza:

- koszty osobowe, w tym w szczególności koszty wynagrodzeń członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej,
- koszty wyceny programu motywacyjnego członków Zarządu,
- koszty odsetek od udzielonych Spółce pożyczek,
- pozostałe koszty operacyjne, a w szczególności: koszty konsultantów, wydatki administracyjne, koszty prawne, koszty przygotowania i badania sprawozdań finansowych,

Dodatkowo w działalności operacyjnej Spółka prezentuje wycenę inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej oraz udział w zysku lub stracie jednostek współkontrolowanych, które wyceniane są metodą praw własności.

Przychody i koszty finansowe

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

Pozycja innych przychodów oraz kosztów finansowych obejmuje głównie zrealizowane i niezrealizowane różnice kursowe powstające w związku ze spłatą oraz wyceną zobowiązań finansowych oraz odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych ustalone zgodnie z MSR 36.

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

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

Podatki dochodowe – podatek bieżący

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

Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

W odniesieniu do MSR 8 Zarząd Capital Park S.A. uzasadnia ww. zmianę, większą przejrzystością sprawozdania z przepływów pieniężnych dla inwestorów Spółki, w szczególności w zakresie terminowości regulowania należności oraz zobowiązań Spółki. Spółka prezentuje przepływy pieniężne w podziale na:

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

Działalność operacyjna

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

- przychody z odsetek od udzielonych pożyczek,
- zapłacone dostawy dóbr i usług,
- zapłacone i otrzymane podatki, w tym podatek dochodowy,
- zapłacone świadczenia pracownicze.

Działalność inwestycyjna

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

- wpływy i wypyły związane z przejęciem lub sprzedażą jednostek zależnych lub ich części,
- udzielenie pożyczek jednostkom zależnym lub współkontrolowanym,
- spłata udzielonych pożyczek jednostkom zależnym lub współkontrolowanym,

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

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

- wpływy z tytułu emisji akcji lub innych instrumentów finansowych,
- środki pieniężne zapłacone akcjonariuszom z tytułu ich udziału w zysku i kapitale własnym,
- wpływy oraz wydatki z tytułu otrzymanych pożyczek, kredytów, spłaconych odsetek oraz prowizji,
- wpływy z tytułu emisji obligacji oraz wydatki na wykup obligacji, spłatę odsetek, zapłatę prowizji z tytułu emisji obligacji,
- wpływy i wydatki z tytułu zaciągniętych i spłaconych kredytów, pożyczek, wyemitowanych obligacji i innych papierów wartościowych,
- wpływy z tytułu zapłaconych rat leasingowych.

4. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

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

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.

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

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

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. Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień raportowy. Wartość godziwa to cena, którą otrzymano by za sprzedaż składnika aktywów lub zapłacono by za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny. Wartość godziwa odzwierciedla w szczególności wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów najmu oraz racjonalne i

uzasadnione założenia co do rynkowej oceny przychodów z czynszów z przyszłych umów najmu, jak również wiarygodnie oszacowane wypływy pieniężne dotyczące nieruchomości. Dla ustalenia wartości godziwej nieruchomości niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednie dla wyceny wartości danej nieruchomości. Niezależnie od podejścia, metody i techniki wyceny nieruchomości inwestycyjnych, jak w każdym tego typu przypadku, przyjęte założenia (m. in. stopa kapitalizacji, rynkowa wartość czynszu, koszty budowy, poziom pustostanów, okres zwolnień czynszowych) są w znaczącym stopniu subiektywne, ponieważ odnoszą się do zdarzeń przyszłych, a więc niepewnych. Zarząd ściśle monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości będących w posiadaniu jednostek zależnych których udziały są wyceniane. 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, co wpływa na wycenę udziałów.

6. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W 2021 ROKU

Pandemia Covid-19

Na początku 2021 r. Polska zmagiała się z najtrudniejszą od momentu jej rozpoczęcia w 2020 roku, trzecią falą pandemii a rząd zdecydował się na wprowadzenie kolejnego lockdown'u i zaostrzenie dotychczasowych restrykcji. W celu ograniczenia rozprzestrzeniania się wirusa w Polsce administracja rządowa podjęła szereg działań zapobiegawczych, w tym m.in. wprowadziła czasowe zakazy prowadzenia działalności dla pewnych typów podmiotów gospodarczych a także czasowo wygasła 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. Znacząca niepewność została wskazana przez rzeczoznawców w operatach szacunkowych dla nieruchomości zlokalizowanych na ul. Żelaznej 51/53 w Warszawie i Al. Rzeczypospolitej 33 w Gdańsku. 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.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. około 90% 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 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 minimalizację 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 przestoju 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 około 92 mln złotych dostępnej gotówki, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań spowodowanych epidemią koronawirusa.

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

Pandemia Covid-19 – szczegóły zostały opisane w punkcie 6 powyżej.

8. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Działalność Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

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

W czerwcu 2021 roku Spółka wykupiła obligacje serii N o wartości 7.000 tys. EUR (31 699 500,00 PLN). Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu obligacji, jak również w 2021 roku nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

10. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

Brak

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

12. SPRAWY SĄDOWE

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

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

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

14. WSKAZANIA CZYNNIKÓW, KTÓRE ZDANIEM ZARZĄDU 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 6.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

| UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – W WARTOŚCI GODZIWEJ | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|----------------|----------------|
| Udziały lub akcje w wartości godziwej | 607 550 | 409 158 |
| Razem | 607 550 | 409 158 |

| UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|----------------|----------------|
| CP Retail B. V. | 327 432 | 29 776 |
| CP Development S. à r. l. | - | 144 835 |
| CP Management Sp. z o. o. | 90 500 | 91 526 |
| Capital Park Kraków Sp. z o. o. | 29 360 | 27 516 |
| Hazel Investments Sp. z o. o. | 143 378 | 76 954 |
| Diamante Investments Sp. z o. o. | 1 916 | 77 |
| Sander Investments Sp. z o. o. | 1 801 | 1 730 |
| Alferno Investments Sp. z o. o. | 2 033 | 1 477 |
| Aspire Investments Sp. z o. o. | 3 777 | 3 614 |
| Emir 30 Sp. z o. o. | 3 948 | 7 964 |
| CP Retail ("SPV 2") Sp. z o. o. | 747 | 23 679 |
| Polski Hak Sp. z o.o. | 5 | 5 |
| Kinorblin Sp. z o.o. | - | 5 |
| Krynica Investments Sp. z o.o. | 2 653 | - |
| Razem | 607 550 | 409 158 |

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Wartość godziwa udziałów 01.01 | 409 158 | 447 363 |
| Dodatkowe wpłaty na udziały | 1 667 | 6 553 |
| Wycena do wartości godziwej | 196 725 | (44 758) |
| Razem | 607 550 | 409 158 |

NOTA 2. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

| Udzielone pożyczki | Oprocentowanie | Termin wymagalności | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|----------------|
| Hazel Investments Sp. z o. o. | 8% WIBOR 6M + marża | 2023 | 130 077 | 122 731 |
| CP Retail B. V. | 8% WIBOR 3M + marża | 2023 | 49 562 | 16 385 |
| CP Development S. à r. l. | 6% – 8,25% WIBOR 6M + marża | 2022 | - | 29 510 |
| ArtN Sp. z o.o. | 4,35% - 8% | 2027 | 254 485 | 228 563 |
| Diamante Investments Sp. z o. o. | 8% | 2023-2025 | 2 011 | 7 887 |
| Oberhausen Sp. z o.o. | 8% | 2024 | 8 914 | 8 739 |
| Aspire Investments Sp. z o. o. | 8% | 2023 | 1 889 | 2 075 |
| Capital Park Gdańsk Sp. z o. o. | 8% | 2023-2033 | 16 143 | 12 722 |
| CP Retail ("SPV2") Sp. z o.o. | 8% | 2022 | - | 57 165 |
| Alferno Investments Sp. z o.o. | 8% | 2022 | - | 7 221 |
| Sporty Department Sp. z o.o. | 8% | 2023 | 112 | 1 506 |
| Emir 30 Sp. z o. o. | 8% | 2023 | 347 | 171 |
| Polski Hak Sp. z o.o. | 8% | 2023 | 12 814 | 10 358 |
| Kinogram Sp. z o.o. | 8% | 2023-2024 | 13 609 | 352 |
| Krynica Investments Sp. z o.o. | 8% | 2024 | 3 670 | - |
| CP Property 6 Sp. z o. o. | 8% | 2024 | 200 | - |
| CP Property 7 Sp. z o. o. | 8% | 2024 | 200 | - |
| Razem | | | 494 033 | 505 383 |

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

| Udzielone pożyczki | Oprocentowanie | Termin wymagalności | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------|----------------|----------------|
| CP Development S. à r. l. | 6% – 8,25% WIBOR 6M + marża | 2020 | - | 132 950 |
| CP Retail B. V. | 8% WIBOR 3M + marża | 2022 | 139 271 | - |
| Diamante Investments Sp. z o. o. | 8% | 2022 | 5 199 | - |
| Razem | | | 144 470 | 132 950 |

Żadna z udzielonych pożyczek nie jest przeterminowana. W odniesieniu do odpisu z tytułu udzielonych pożyczek Zarząd po obliczeniu odpisu przy zastosowaniu metodologii oczekiwanych strat kredytowych ustalił jego wartość na poziomie 0,4 mln PLN i ujął w sprawozdaniu finansowym w pozostałych kosztach finansowych.

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 2022-2033. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Bilans otwarcia 01.01. | 638 333 | 559 078 |
| Udzielone pożyczki jednostkom zależnym i współkontrolowanym | 36 741 | 52 942 |
| Spłata pożyczek przez jednostki zależne i współkontrolowane | -60 490 | -1 100 |
| Konwersja pożyczek na kapitał zakładowy | -1 500 | -3 728 |
| Naliczone odsetki | 33 494 | 33 513 |
| Spłata naliczonych odsetek | -8 212 | -3 438 |
| Konwersja odsetek na kapitał zakładowy | -162 | -2 815 |
| Odpis aktualizacyjny | 379 | -2 953 |
| Wycena w zamortyzowanym koszcie | 463 | -5 767 |
| Niezrealizowane różnice kursowe | (543) | 12 600 |
| Bilans zamknięcia 31.12. | 638 503 | 638 333 |
| <i>Pożyczki długoterminowe</i> | <i>494 033</i> | <i>505 383</i> |
| <i>Pożyczki krótkoterminowe</i> | <i>144 470</i> | <i>132 950</i> |

NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

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

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

| WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE WILANÓW INVESTMENTS | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|
| Wartość udziałów | 6 637 | 6 637 |
| Udział w zysku/stracie z lat ubiegłych | 6 210 | 4 931 |
| Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy | 1 582 | 1 279 |
| Odpis aktualizujący wartość udziałów | (14 429) | (12 847) |
| Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw | - | - |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Udzielone pożyczki długoterminowe | - | 13 714 |
| Udzielone pożyczki krótkoterminowe | 24 227 | 9 707 |
| Odpis aktualizujący od pożyczki | (8 799) | (2 746) |
| Razem wartość bilansowa pożyczki udzielonej | 15 428 | 20 676 |
| Razem | 15 428 | 20 676 |

| ZMIANA STANU WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE WILANÓW INVESTMENTS | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|
| Na początek okresu | 20 676 | 31 627 |
| Odpis aktualizujący od pożyczki | (6 054) | (1 659) |
| Odpis aktualizujący od udziałów | (1 582) | (6 210) |
| Splata pożyczek długoterminowych | - | (3 564) |
| Naliczenie odsetek od pożyczek długoterminowych | 823 | 917 |
| Splata odsetek od pożyczek długoterminowych | - | (2 376) |
| Wpływ wyceny pożyczek długoterminowych w zamortyzowanym koszcie | (17) | 662 |
| Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy | 1 582 | 1 279 |
| Na koniec okresu | 15 428 | 20 676 |

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

| Grupa Wilanów Investments - Podstawowe dane finansowe | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|------------|
| Aktywa jednostki/jednostek | 79 610 | 76 450 |
| Pasywa jednostki/jednostek | 92 634 | 93 669 |
| Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy | 1 582 | 1 938 |

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. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

| WARTOŚĆ UDZIELONYCH POŻYCZEK JEDNOSTKOM WSPÓŁKONTROLOWANYM | Oprocentowanie | Termin wymagalności | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|----------------------------|------------------------|---------------|---------------|
| SO SPV 50 Sp. z o.o. | 10% WIBOR 3M + 5,05% | 30/06/2022 | 14 747 | 14 164 |
| Razem | | | 14 747 | 14 164 |

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

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

NOTA 5. NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

| NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------|--------------|------------|
| Należności handlowe | 1 | 353 |
| Należności publiczno-prawne | 628 | 391 |
| Pozostałe należności | 1 100 | - |
| Razem | 1 729 | 745 |

16 listopada 2021 r. CP Retail „SPV2”, jednostka zależna od Spółki zadeklarowała wypłatę dywidendy w kwocie 19 460 tys. PLN. W dniu 18 listopada 2021 r. Spółka otrzymała dywidendę w kwocie 18 360 tys. PLN, pozostała kwota tj. 1 100 tys. PLN wykazana w „Pozostałych należnościach” powinna być wypłacona w terminie do 30 czerwca 2022 r. Na dzień raportowy kwota ta nie została przez Spółkę otrzymana.

NOTA 6. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

| ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|----------------|
| Środki na rachunkach bankowych | 20 717 | 16 904 |
| Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy | 71 395 | 108 452 |
| Razem | 92 112 | 125 355 |

Na 31 grudnia 2021 r. Spółka nie posiadała środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania (na 31 grudnia 2020r. - 1 384 tys. PLN). Środki o ograniczonej możliwości dysponowania były związane z zabezpieczeniem obsługi długu.

NOTA 7. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień raportowy i dzień sporządzenia niniejszego rocznego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

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

NOTA 8. POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

| POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE | Oprocentowanie | Terminy spłaty | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Capital Park Kraków Sp. z o. o. | 8% | 2023 | 28 212 | 25 327 |
| Sander Investments Sp. z o. o. | 8% | 2023 | 920 | 864 |
| CP Management Sp. z o.o. | 8% | 2023 | 19 126 | 17 899 |
| Razem | | | 48 258 | 44 090 |

KRÓTKOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

| POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE | Oprocentowanie | Terminy spłaty | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| CP Management Sp. z o. o. | 8% | 2022 | 57 844 | 58 305 |
| Razem | | | 57 844 | 58 305 |

Żadna z pożyczek nie jest przeterminowana. Oprocentowanie pożyczek wynosi 8%. Terminy spłat przypadają w latach 2022-2023. Udzielone pożyczki nie zostały w żaden sposób zabezpieczone

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Bilans otwarcia 01.01. | 102 395 | 96 252 |
| Uruchomienie pożyczek | 2 000 | 3 100 |
| Spłata pożyczek | (1 700) | (1 660) |
| Spłata odsetek | (1 300) | (910) |
| Naliczone odsetki | 6 216 | 5 948 |
| Wycena w zamortyzowanym koszcie | (1 509) | (335) |
| Bilans zamknięcia 31.12. | 106 102 | 102 395 |
| <i>Pożyczki długoterminowe</i> | <i>48 258</i> | <i>44 090</i> |
| <i>Pożyczki krótkoterminowe</i> | <i>57 844</i> | <i>58 305</i> |

NOTA 9. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW

| KREDYTY BANKOWE | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------|------------|---------------|
| Kredyt bankowy | - | 45 984 |
| Razem | - | 45 984 |

| | | |
|---|---|--------|
| Długoterminowe zobowiązania z tytułu kredytu | - | 23 036 |
| Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu kredytu | - | 22 948 |

| STRUKTURA ZAPADALNOŚCI | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---------------------------|------------|---------------|
| Zobowiązania poniżej roku | - | 22 948 |
| Płatne od 1 roku do 3 lat | - | 23 036 |
| Razem | - | 45 984 |

Umowa kredytu Getin Noble Bank S.A.

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

W dniu 13 sierpnia 2021 r. CP Retail („SPV2”) Sp. z o.o. spółka zależna od Capital Park S.A. zawarła z Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie. Cena sprzedaży wyniosła 20 mln euro netto. Środki ze sprzedaży nieruchomości w kwocie 10 mln EUR zostały przeznaczone na spłatę części kapitału pożyczek udzielonych CP Retail („SPV2”) Sp. z o. o. przez Capital Park S.A. W tym samym dniu ze środków ze spłaty pożyczek Capital Park S.A. spłaciła w całości kredyt wraz z odsetkami w Getin Banku.

| ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU KREDYTÓW | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|
| Na początek okresu | 45 984 | 56 916 |
| Odsetki naliczone | 977 | 1 879 |
| Spłaty kredytów | (45 900) | (15 530) |
| Odsetki zapłacone | (977) | (1 879) |
| Niezrealizowane różnice kursowe | (3 014) | 3 797 |
| Zrealizowane różnice kursowe | 2 766 | 582 |
| Wycena zamortyzowanym kosztem | (135) | 68 |
| Koszty obsługi kredytu | 299 | 150 |
| Na koniec okresu | - | 45 984 |

NOTA 10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Obligacje serii N notowane na rynku Catalyst

18 czerwca 2018 r. Capital Park S. A. wyemitowała 70 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii N o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 7 000 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 18 czerwca 2021 r. Oprocentowanie obligacji wynosiło 4,3% i było wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji było finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy Emitenta.

W czerwcu 2021 roku Spółka wykupiła obligacje serii N o wartości 7.000 tys. EUR (31 699 500,00 PLN). Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu obligacji, jak również w 2021 roku nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

| Obligacje notowane na rynku Catalyst | 31.12.2021 | 31.12.2020 | Kwota nominalna | Waluta | Oprocentowanie | Termin wymagalności |
|---|------------|---------------|--------------------|--------|-----------------|------------------------|
| Obligacje serii G | - | - | 1 884 | PLN | 3M WIBOR + 4,3% | splacone |
| Obligacje serii H, I | - | - | 15 000 | PLN | 3M WIBOR + 4,8% | splacone |
| Obligacje serii J | - | - | 2 000 | EUR | Stale 3,75% | splacone |
| Obligacje serii K, L | - | - | 21 375 | EUR | Stale 4,1% | splacone |
| Obligacje serii M | - | - | 15 125 | EUR | Stale 4,1% | splacone |
| Obligacje serii N | - | 31 955 | 7 000 | EUR | Stale 4,3% | splacone |
| Odsetki naliczone | - | 52 | - | - | - | splacone |
| Razem | - | 32 007 | | | | |
| Obligacje długoterminowe | - | - | | | | |
| Obligacje krótkoterminowe | - | 32 007 | | | | |

* kwoty w zamortyzowanym koszcie

** seria J nienotowana na rynku Catalyst

Wartość godziwa obligacji odpowiada ich wartości bilansowej:

| ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TUTEJU OBLIGACJI | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|----------------|
| Na początek okresu | 32 007 | 192 788 |
| Odsetki naliczone | 632 | 4 016 |
| Wykup obligacji | (31 700) | (173 083) |
| Odsetki zapłacone | (683) | (4 763) |
| Koszty emisji | 89 | 1 054 |
| Zrealizowane różnice kursowe | 1 520 | 10 689 |
| Niezrealizowane różnice kursowe | (2 125) | 937 |
| Wycena zamortyzowanym kosztem | 258 | 370 |
| Na koniec okresu | - | 32 007 |

NOTA 11. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODRO CZONY

| PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK | 12 miesiące 2021 | 12 miesiące 2020 |
|---|------------------------|------------------------|
| Bieżący podatek dochodowy | (378) | (145) |
| Odroczony podatek dochodowy | 8 392 | (11 278) |
| (Obciążenie)/Uznanie podatkowe wykazane w jednostkowym sprawozdaniu z całkowitych dochodów | 8 014 | (11 422) |

| BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY | 12 miesiące 2021 | 12 miesiące 2020 |
|---|------------------------|------------------------|
| Zysk/(strata) przed opodatkowaniem | 236 704 | (14 705) |
| Podatek dochodowy | 8 392 | (11 422) |
| Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem) | 3,55% | 77,68% |

| UZGODNIENIE EFEKTYWNEJ STOPY PODATKOWEJ | 12 miesiące 2021 | 12 miesiące 2020 |
|---|------------------------|------------------------|
| Zysk przed opodatkowaniem | 236 704 | (14 705) |
| Wg stawki podatkowej 19% | (44 974) | 2 794 |
| Dywidenda | 3 697 | - |
| Różnice trwale nieobjęte podatkiem dochodowym, w tym: | 49 669 | (14 216) |
| - wycena udziałów do wartości godziwej od której nie tworzy się podatku odroczonego | 48 982 | (11 459) |
| - efekt podatkowy związany z inwestycjami w jednostki zależne | 402 | (1 252) |
| - cienka kapitalizacja | - | (692) |
| - inne | 284 | (813) |
| Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego | 8 392 | (11 422) |
| Efektywna stawka podatkowa | 3,55% | 77,68% |

Podatek dochodowy wykazany w jednostkowym sprawozdaniu z zysków lub strat obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczonego podatku dochodowego.

Spółka rozpoznała wszystkie ujemne i dodatnie różnice przejściowe, od których utworzyła odpowiednia aktywa i rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Zarząd Capital Park S.A. oświadcza, że wszystkie rozpoznane aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są realizowalne w przyszłych okresach.

| Aktywa z tytułu odroczonego podatku | 31.12.2021 | Zmiana ujęta w wyniku finansowym | 01.01.2020 |
|--|--------------|---|--------------|
| Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania | - | - | - |
| Niezapłacone odsetki | 5 527 | 661 | 4 866 |
| Ujemne różnice kursowe z wyceny | 38 | (938) | 976 |
| Pozostałe | 27 | (112) | 139 |
| Razem przed kompensatą | 5 592 | (389) | 5 981 |
| Kompensata aktywów z rezerwą | (5 592) | 389 | (5 981) |
| Razem po kompensacie | - | - | - |

| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku | 31.12.2021 | Zmiana ujęta w wyniku finansowym | 01.01.2020 |
|--------------------------------------|---------------|---|---------------|
| Nieotrzymane odsetki | 32 863 | 5 158 | 27 705 |
| Dodatnie różnice kursowe z wyceny | 2 612 | (750) | 3 363 |
| Wycena udziałów do wartości godziwej | - | (13 084) | 13 085 |
| Pozostałe | 527 | (103) | 631 |
| Razem | 36 002 | (8 780) | 44 783 |
| Kompensata aktywów z rezerwą | (5 592) | 389 | (5 981) |
| Razem po kompensacie | 30 410 | (8 391) | 38 802 |

| Aktywa z tytułu odroczonego podatku | 31.12.2020 | Zmiana ujęta w wyniku finansowym | 01.01.2019 |
|--|--------------|---|--------------|
| Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania | - | (1 563) | 1 563 |
| Niezapłacone odsetki | 4 866 | 835 | 4 031 |
| Ujemne różnice kursowe z wyceny | 976 | 452 | 524 |
| Pozostałe | 139 | 43 | 96 |
| Razem przed kompensatą | 5 981 | (233) | 6 214 |
| Kompensata aktywów z rezerwą | (5 981) | 233 | (6 214) |
| Razem po kompensacie | - | - | - |

| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku | 31.12.2020 | Zmiana ujęta w wyniku finansowym | 01.01.2019 |
|--------------------------------------|---------------|---|---------------|
| Nieotrzymane odsetki | 27 705 | 4 276 | 23 429 |
| Dodatnie różnice kursowe z wyceny | 3 363 | 3 184 | 179 |
| Wycena udziałów do wartości godziwej | 13 085 | 2 955 | 10 130 |
| Pozostałe | 631 | 631 | - |
| Razem | 44 783 | 11 045 | 33 738 |
| Kompensata aktywów z rezerwą | (5 981) | 233 | (6 214) |
| Razem po kompensacie | 38 802 | 11 278 | 27 524 |

Na 31 grudnia 2021 r. Spółka rozwiązała rezerwę z tytułu podatku odroczonego w kwocie 13 085 tys. PLN wynikającą z dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycjami w spółki zależne. Spółka tworzy rezerwę na podatek odroczonego związany z inwestycjami w jednostki zależne, jeśli wg planów Zarządu w dającej się przewidzieć przyszłości Spółka dokona zbycia udziałów w jednostkę zależną i transakcja ta skutkować będzie koniecznością zapłaty podatku dochodowego.

W stosunku do dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycjami w spółki zależne wobec których Zarząd na 31 grudnia 2021 r. nie miał planów zbycia w dającej się przewidzieć przyszłości tj. 12 miesięcy od dnia raportowego, nie utworzono rezerwy z tytułu podatku odroczonego. W tych przypadkach w ocenie zarządu spełnione są oba warunki przewidziane w MSR 12 par 39, tj. Spółka ma kontrolę nad momentem realizacji różnic kursowych, a także Zarząd ocenia, że z dużym prawdopodobieństwem w przewidywalnej przyszłości dojdzie do ich realizacji. Jeżeli zobowiązania związane z

powyższymi dodatnimi różnicami przejściowymi wynikającymi z inwestycji w spółki zależne posiadające nieruchomości było rozpoznane jego wartość na 31 grudnia 2021 wyniosłaby 67 992 tys. PLN (31 grudnia 2020 r. 12 524 tys. PLN).

NOTA 12. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE PORÓWNAWCZYM

| KOSZTY OPERACYJNE PREZENTOWANE W WERSJI PORÓWNAWCZEJ | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|--------------|--------------|
| Zużycie materiałów i energii | 21 | 38 |
| Usługi obce | 1 136 | 1 425 |
| Podatki i opłaty | 214 | 306 |
| Świadczenia pracownicze | 1 192 | 1 170 |
| Pozostałe koszty | 245 | 544 |
| Razem | 2 808 | 3 484 |

NOTA 13. PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK

| PRZYCHODY Z ODSETEK | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|---------------|---------------|
| Odsetki od udzielonych pożyczek wyceniane w zamortyzowanym koszcie | 35 316 | 30 151 |
| Odsetki od lokat i depozytów | 59 | 207 |
| Razem | 35 375 | 30 358 |

NOTA 14. KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK

| KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------------|--------------|---------------|
| Odsetki od kredytów | 843 | 1 879 |
| Odsetki od obligacji | 890 | 4 386 |
| Odsetki od pożyczek | 6 216 | 5 948 |
| Pozostałe odsetki | 1 | - |
| Wycena zamortyzowanym kosztem | (1 509) | (267) |
| Razem | 6 441 | 11 946 |

NOTA 15. POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE

| POZOSTAŁE PRZYCHODY FINANSOWE | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------------------|--------------|---------------|
| Nadwyżka dodatnich różnic kursowych | - | 24 076 |
| Przychody z tytułu poręczeń | 1 250 | 2 173 |
| Razem | 1 250 | 26 249 |

NOTA 16. POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE

| POZOSTAŁE KOSZTY FINANSOWE | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|--------------|---------------|
| Koszty związane z emisją obligacji | 90 | 1 059 |
| Koszty związane z kredytem | 299 | 150 |
| Nadwyżka ujemnych różnic kursowych | 543 | - |
| Nadwyżka innych ujemnych różnic kursowych | (4) | - |
| Odpisy aktualizujące aktywa finansowe | 5 675 | 10 821 |
| Koszty z tytułu poręczeń | 337 | 721 |
| Razem | 6 940 | 12 750 |

NOTA 17. 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).

| | 12 miesiące 2021 | 12 miesiące 2020 |
|--|------------------------|------------------------|
| Wyliczenie zysku na jedną akcję - założenia | | |
| Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej | 244 718 | (26 127) |
| Zysk/strata na działalności zaniechanej | | |
| Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję | 244 718 | (26 127) |
| Efekt rozwodnienia | | |
| Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję | 244 718 | (26 127) |

| | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|----------------|----------------|
| Liczba wyemitowanych akcji | | |
| Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt. | 108 334 | 108 334 |
| Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych | | - |
| - opcje na akcje | | - |
| - obligacje zamienne na akcje | | |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt. | 108 334 | 108 334 |

| Zysk (strata) netto na jedną akcję (w PLN) | | |
|---|------|--------|
| Podstawowy za okres obrotowy | 2,26 | (0,25) |
| Rozwodniony za okres obrotowy | 2,26 | (0,25) |

NOTA 18. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

Zgodnie z przyjętą polityką, Spółka nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi. Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Spółki, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

| AKTYWA FINANSOWE | 31.12.2021 | 31.12.2020 | |
|---|----------------|----------------|--|
| Należności i pożyczki | 657 756 | 653 241 | |
| - należności handlowe | 2 777 | 353 | Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| - pozostałe należności | 1 729 | 391 | |
| - udzielone pożyczki w zamortyzowanym koszcie | 653 250 | 652 497 | |
| Inwestycje w jednostkach zależnych | 607 550 | 409 158 | Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 92 112 | 125 355 | Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie |

| ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE | 31.12.2021 | 31.12.2020 | |
|--|----------------|----------------|---|
| Pozostałe zobowiązania finansowe w skorygowanej cenie nabycia, w tym: | 106 102 | 180 385 | Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie |
| - oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg zmiennej stopy procentowej | - | 45 984 | |
| - oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg stałej stopy procentowej | 106 102 | 134 402 | |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 1 053 | 1 053 | Pozostałe zobowiązania finansowe |
| - zobowiązania handlowe | 140 | 140 | |
| - pozostałe zobowiązania | 913 | 913 | |

Przychody i inne zyski, oraz koszty i inne straty z tytułu instrumentów finansowych

| AKTYWA FINANSOWE | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|---------------|---------------|
| Należności i pożyczki | 36 626 | 56 607 |
| - należności handlowe | 59 | 207 |
| - poręczenia | 1 250 | 2 173 |
| - udzielone pożyczki w skorygowanej cenie nabycia | 35 316 | 54 227 |

| ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|--------------|---------------|
| Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym: | 6 441 | 23 975 |
| - oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg zmiennej stopy procentowej | - | 1 132 |
| - oprocentowane kredyty bankowe, pożyczki oraz obligacje wg stałej stopy procentowej | 6 441 | 22 843 |
| Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania | 730 | 721 |
| Zobowiązania handlowe | - | - |
| Pozostałe zobowiązania | 730 | 721 |

NOTA 19. ZRZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Działalność Spółki 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 Spółki weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Spółka monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

CZYNNIKI RYZYKA FINANSOWEGO

| RODZAJ ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW NARAŻONYCH NA RYZYKO RYNKOWE | 31.12.2021 | | |
|---|----------------|---|--|
| | Razem | w tym narażone na ryzyko walutowe | w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej |
| Zobowiązania finansowe | - | - | - |
| Pożyczki i poręczenia | 642 380 | 216 523 | 26 344 |

| RODZAJ ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW NARAŻONYCH NA RYZYKO RYNKOWE | 31.12.2020 | | |
|---|----------------|--------------------------------------|---|
| | Razem | w tym narażone na ryzyko walutowe | w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej |
| Zobowiązania finansowe | 181 438 | 78 629 | 45 984 |
| Pożyczki i należności | 641 652 | 190 756 | 26 920 |

RYZYKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

Narażenie Spółki 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 Spółkę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Spółka na bieżąco analizuje poziom ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowy Spółki.

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto r. 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 | | Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny | |
|------------------------|--|--|--|--|
| | 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 | - | - | (460) | 460 |
| Pożyczki i należności | (263) | 263 | (269) | 269 |
| Razem | (263) | 263 | (729) | 729 |

Jeżeli na dzień 31 grudnia 2021 r. oprocentowanie kredytów pożyczek, prowizji oraz papierów dłużnych, wyrażonych w PLN wynosiłoby w skali roku 1 punkt procentowy powyżej/poniżej obecnego poziomu przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy za rok obrotowy oraz kapitały Spółki na 31 grudnia 2021 r. byłyby odpowiednio o 263 tys. PLN powyżej / poniżej obecnego poziomu, w wyniku wyższych/nniższych przychodów odsetkowych od pożyczek o zmiennym oprocentowaniu.

RYZIKO ZMIANY KURSU WALUT

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto oraz kapitału własnego (w związku ze zmianą wartości godziwej zobowiązań finansowych) oraz kapitału własnego Spółki na możliwe wahania kursu euro przy założeniu niezmienności innych czynników:

| | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | |
|------------------------|--|---|--|---|
| | Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny | | Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny | |
| | 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. |
| Zobowiązania finansowe | - | - | (786) | 786 |

Do kalkulacji zastosowano kursy: bilansowy 31 grudnia 2021 równy 4,5994.

Jeżeli na dzień 31 grudnia 2021 r. oprocentowanie wszystkich zobowiązań finansowych wyrażonych w PLN osłabił/wzmocnił się o 1 punkt procentowy w stosunku do EUR, przy niezmiennych pozostałych parametrach, nie miałyby to wpływu na wynik finansowy Spółki oraz kapitały własne Spółki za rok obrotowy.

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

RYZIKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach, udzielonych pożyczek oraz niezrealizowanych należności.

W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki, 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.

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

Struktura przeterminowania należności na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz 31 grudnia 2020 r. przedstawia się następująco:

| 31.12.2021 | Razem | Nieprzeterminowane | Przeterminowanie w dniach | | | |
|----------------------|--------------|--------------------|---------------------------|-------------|---------------|----------|
| | | | < 90 dni | 91 –180 dni | 181 – 360 dni | >360 dni |
| Należności handlowe | 2 778 | 2 517 | 261 | - | - | - |
| Pozostałe należności | 1 100 | 1 100 | - | - | - | - |
| | 3 878 | 3 617 | 261 | - | - | - |

| 31.12.2020 | Razem | Nieprzeterminowane | Przeterminowanie w dniach | | | |
|---------------------|--------------|--------------------|---------------------------|-------------|---------------|----------|
| | | | < 90 dni | 91 –180 dni | 181 – 360 dni | >360 dni |
| Należności handlowe | 3 673 | 3 673 | - | - | - | - |
| | 3 673 | 3 673 | - | - | - | - |

RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI

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

Tabele poniżej przedstawiają zobowiązania finansowe Spółki na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz 31 grudnia 2020 r. wg zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności. Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

| 31.12.2021 | Razem | < 12 miesięcy | Od 1-3 | Od 3 do 5 lat | > 5 lat |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Oprocentowane Pożyczki | 638 503 | 175 962 | 192 354 | 254 485 | 15 701 |
| | 638 503 | 175 962 | 192 354 | 254 485 | 15 701 |

| 31.12.2020 | Razem | < 12 miesięcy | Od 1-3 | Od 3 do 5 lat | > 5 lat |
|------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------|
| Oprocentowane kredyty | 45 984 | 22 948 | 23 036 | - | - |
| Oprocentowane Pożyczki | 102 395 | 58 305 | 44 090 | - | - |
| Wyemitowane obligacje | 32 007 | 32 007 | - | - | - |
| | 180 385 | 113 260 | 67 125 | - | - |

Zarząd Spółki stale monitoruje wykonanie wszystkich umów kredytowych pod kątem zachowania kowenantów.

NOTA 20. 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 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------------|------------------|
| Oprocentowane dłużne papiery wartościowe, kredyty i pożyczki | 106 102 | 180 385 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | (92 112) | (125 355) |
| Zadłużenie netto | 13 990 | 55 030 |
| Kapitał razem | 1 236 248 | 991 530 |
| Kapitał i zadłużenie netto | 1 250 239 | 1 046 560 |
| Wskaźnik zadłużenia netto | 1,1% | 5,3% |

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 21. INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

| | | Należności od podmiotów powiązanych | | Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|------------|--|------------|
| | Typ powiązania | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| CP MANAGEMENT Sp. z o.o. | Jednostka zależna | - | - | 18 | 18 |
| HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 1 | - | - | - |
| CP RETAIL ("SPV2") Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 1 100 | 11 | - | - |
| POLSKI HAK Sp. z o.o. | Jednostka zależna | - | 342 | - | - |

| | | Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym | | Pożyczki otrzymane od podmiotów powiązanych | |
|---------------------------------|-------------------|---|------------|---|------------|
| | Typ powiązania | 31.12.2021 | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
| CP DEVELOPMENT S.a.r.l | Jednostka zależna | - | 162 460 | - | - |
| CP MANAGEMENT Sp. z o.o. | Jednostka zależna | - | - | 76 970 | 76 204 |
| ALFERNO INVESTMENTS Sp. z o.o. | Jednostka zależna | (620) | 8 797 | - | - |
| CP GDAŃSK Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 16 143 | 12 722 | - | - |
| SANDER INVESTMENTS Sp. z o.o. | Jednostka zależna | - | - | 920 | 864 |
| ARTN Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 257 262 | 230 306 | - | - |
| ASPIRE INVESTMENTS Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 1 889 | 2 075 | - | - |
| CP KRAKÓW Sp. z o.o. | Jednostka zależna | - | - | 28 212 | 25 327 |
| CP RETAIL B.V. | Jednostka zależna | 188 833 | 16 385 | - | - |
| CP RETAIL ("SPV2") Sp. z o.o. | Jednostka zależna | (0) | 57 165 | - | - |
| DIAMANTE INVESTMENTS Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 7 210 | 7 887 | - | - |

ROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 2021 ROK
(w tys. PLN)

| | | | | | |
|------------------------------------|---------------------------|---------|---------|---|---|
| HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 130 077 | 122 731 | - | - |
| EMIR 30 Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 347 | 171 | - | - |
| OBERHAUSEN Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 8 914 | 8 739 | - | - |
| SPORTY DEPARTMENT STORE Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 112 | 1 506 | - | - |
| SPV 50 Sp. z o.o. | Jednostka współzależna | 14 747 | 14 164 | - | - |
| WILANÓW INWESTMENTS S.a.r.l | Jednostka współzależna | 15 428 | 14 466 | - | - |
| POLSKI HAK Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 12 814 | 10 358 | - | - |
| KINORBLIN Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 14 229 | 352 | - | - |
| CP Property 6 Sp. z o. o. | Jednostka zależna | 200 | 352 | - | - |
| CP Property 7 Sp. z o. o. | Jednostka zależna | 200 | 352 | - | - |
| Krynica Investments Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 3 670 | 352 | - | - |

| | Typ powiązania | Przychody operacyjne od podmiotów powiązanych | | Koszty operacyjne od podmiotów powiązanych | |
|------------------------------------|------------------------|---|------------------|--|------------------|
| | | 12 miesięcy 2021 | 12 miesięcy 2020 | 12 miesięcy 2021 | 12 miesięcy 2020 |
| CP MANAGEMENT Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 69 | 69 | 258 | 174 |
| SPORTY DEPARTMENT STORE Sp. z o.o. | Jednostka zależna | - | - | - | 1 |
| OBERHAUSEN Sp. z o.o. | Jednostka zależna | - | (1) | - | - |
| CP DEVELOPMENT S.a.r.l | Jednostka zależna | (54 202) | - | - | - |
| CP GDAŃSK Sp. z o.o. | Jednostka zależna | - | - | - | 2 952 |
| Fundacja Fabryki Norblina | Jednostka zależna | - | 18 | - | - |
| HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 12 | - | - | - |
| ARTN Sp. z o.o. | Jednostka zależna | - | (15) | 6 | 5 |
| CP RETAIL ("SPV2") Sp. z o.o. | Jednostka zależna | - | 9 | - | - |
| WILANÓW INWESTMENTS S.a.r.l | Jednostka współzależna | - | - | - | 7 868 |
| CP RETAIL B.V. | Jednostka zależna | 54 202 | 174 | - | - |
| POLSKI HAK Sp. z o.o. | Jednostka zależna | - | 278 | - | - |

| | Typ powiązania | Przychody z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych | | Koszty z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych | |
|------------------------------------|-------------------|--|------------------|---|------------------|
| | | 12 miesięcy 2021 | 12 miesięcy 2020 | 12 miesięcy 2021 | 12 miesięcy 2020 |
| CP MANAGEMENT Sp. z o.o. | Jednostka zależna | - | - | 2 766 | 3 969 |
| ALFERNO INVESTMENTS Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 526 | 1 483 | - | - |
| ASPIRE INVESTMENTS Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 114 | 158 | - | - |
| SPORTY DEPARTMENT STORE Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 113 | 70 | 1 506 | - |
| OBERHAUSEN Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 201 | 516 | - | - |
| CP DEVELOPMENT S.a.r.l | Jednostka zależna | 11 961 | 7 662 | - | - |
| CP GDAŃSK Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 916 | 851 | (2 505) | - |

| | | | | | |
|---------------------------------|------------------------|---------|-------|-------|-------|
| CP KRAKÓW Sp. z o.o. | Jednostka zależna | - | - | 1 885 | 1 596 |
| SPV 50 Sp. z o.o. | Jednostka zależna | - | 1 823 | - | - |
| DIAMANTE INVESTMENTS Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 468 | 1 033 | - | - |
| HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 7 346 | 4 708 | - | - |
| ARTN Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 10 621 | 9 440 | - | - |
| CP RETAIL ("SPV2") Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 23 007 | 3 812 | 169 | 159 |
| WILANÓW INWESTMENTS S.a.r.l | Jednostka współzależna | 690 | 917 | - | - |
| SANDER INVESTMENTS Sp. z o.o. | Jednostka zależna | - | - | 56 | 48 |
| EMIR 30 Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 16 | 9 | - | - |
| CP RETAIL B.V. | Jednostka zależna | (2 055) | 197 | 169 | 562 |
| POLSKI HAK Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 806 | (20) | - | - |
| KINORBLIN Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 526 | - | 620 | - |
| Krynica Investments Sp. z o.o. | Jednostka zależna | 70 | - | - | - |

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. 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 22. ZATRUDNIENIE

| PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z UMÓW O PRACĘ | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|--|------------|------------|
| Zarząd | 3 | 3 |
| Kluczowi Menedżerowie | 7 | 7 |
| Razem | 10 | 10 |

NOTA 23. WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH

| WYNAGRODZENIE BRUTTO | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|----------------------|------------|-------------|
| Zarząd | 459 | 488 |
| Rada Nadzorcza | 350 | 403 |
| Razem | 809 | 891* |

| WYNAGRODZENIE BRUTTO | 31.12.2021 |
|-----------------------|------------|
| Zarząd | 459 |
| Jan Motz | 220 |
| Marcin Juszczyk | 119 |
| Kinga Nowakowska | 119 |
| Rada Nadzorcza | 350 |
| Anna Frankowska-Gzyra | 110 |
| Katarzyna Ishikawa | 120 |
| Jacek Kseń | 120 |

*Powyżej wykazane wynagrodzenie za 2020r. powiększone są o narzuty na wynagrodzenia. Spółka Capital Park S.A. nie udzielała pożyczek Członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej.

NOTA 24. WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

| WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|---|------------|------------|
| Za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 137 | 113 |
| Za przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 63 | 62 |
| Za inne usługi atestacyjne dotyczące Sprawozdania o wynagrodzeniach | 25 | 26 |
| Razem | 225 | 200 |

NOTA 25. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE

Na dzień raportowy Spółka posiada następujące zobowiązania warunkowe:

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

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

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

NOTA 26. 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 31 grudnia 2021 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 | 500,00 PLN | 3 500 500,00 PLN | 3 500 500,00 PLN |
| | Diamante Investments Sp. z o. o. | 13 022 | 500,00 PLN | 6 511 000,00 PLN | 6 511 000,00 PLN |
| | Alferno Investments Sp. z o. o.* | 802 | 500,00 PLN | 401 000,00 PLN | 401 000,00 PLN |
| | Hazel Investments Sp. z o. o. | 4 617 | 500,00 PLN | 2 308 500,00 PLN | 2 308 500,00 PLN |

* W czerwcu 2021 r. Alferno Investments Sp. z o. o. Spółka zależna od Capital Park S.A. sprzedała swoją nieruchomość zlokalizowaną w Warszawie. Na dzień sporządzenia tego Sprawozdania zastawy rejestrowe na udziałach nie zostały jeszcze wykreślone.

NOTA 27. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

24 lutego Rosja zaatakowała Ukrainę. Konflikt na Ukrainie i związane z nim wydarzenia mają miejsce w czasie znacznej globalnej niestabilności gospodarczej, a jego skutki mogą wchodzić w interakcje i pogłębiać skutki obecnych warunków rynkowych. Wiele sektorów już teraz boryka się ze skutkami rosnących cen towarów i zwiększonych kosztów surowców w wyniku rosnącego popytu w związku z załagodzeniem pandemii Covid. Wąskie gardła w łańcuchu dostaw wynikające ze skutków pandemii, nadal się utrzymują i są potęgowane przez niedobory siły roboczej i tarcia handlowe. Niektóre sektory borykają się również z dużą rotacją personelu, niedoborami pracowników i wynikającymi z tego podwyżkami płac. Warunki te mogą zostać znacznie zaostrzone przez szersze skutki konfliktu na Ukrainie, zwiększające się presje inflacyjne i osłabiające globalne ożywienie po pandemii. Ekonomiczne skutki konfliktu mogą obejmować:

- znaczące wzrosty cen surowców, w tym ropy naftowej i gazu ziemnego,
- zwiększona niepewność gospodarcza na świecie, może znaleźć odzwierciedlenie w bardziej niestabilnych cenach aktywów oraz kursach wymiany walut,
- rosnące koszty kredytu i premie za ryzyko oraz rosnąca inflacja i wyższe stopy procentowe

Wszystkie te czynniki mogą istotnie wpłynąć na europejską gospodarkę, jak również sektor w którym działa Grupa. W szczególności branża nieruchomości narażona jest na:

- spadek aktywności najemców skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu w szczególności powierzchni handlowych i gastronomicznych,
- brak możliwości rozpoczęcia a co za tym idzie również 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,
- pogorszenie sytuacji gospodarczej i niepewność na rynku nieruchomości wpływające na czasowe zawieszenie / wydłużenie rozpoczętych procesów sprzedażowych i inwestycyjnych,
- utrudniony dostęp do finansowania.

Działania wojenne na Ukrainie, poza silnym wpływem na otoczenie sektora nieruchomości, nie mają na ten moment bezpośredniego wpływu na Spółkę. Żadne z nieruchomości posiadanych przez Spółki zależne od Capital Park nie znajdują się na terytorium Ukrainy oraz Rosji. Spółka nie współpracuje i nie posiada finansowania od podmiotów objętych sankcjami.

Spółka na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność Spółki. Spółki zależne od Capital Park posiadają szereg narzędzi mających na celu minimalizację wpływu tych zjawisk na ich działalność biznesową. Są to instrumenty zabezpieczające stopę procentową zawierane przy zaciąganiu finansowania oraz indeksacja czynszu wynajmowanych nieruchomości o wskaźnik inflacji. Dodatkowo, Spółki zależne stosują naturalny hedging poprzez finansowanie projektów w walucie, w której pobierane są czynsze za wynajem nieruchomości. Nieruchomości posiadane przez grupę są wynajęte w 93% z WAULT wynoszącym 5,9 roku. W chwili obecnej żadna z nieruchomości posiadanych przez Grupę nie jest w trakcie budowy. Capital Park i jej spółki zależne na bieżąco oceniają sytuację i podejmują działania mające na celu minimalizację negatywnego wpływu spowodowanego pogorszeniem koniunktury.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja finansowa Spółki jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Capital Park posiada obecnie 92 mln zł wolnych środków pieniężnych, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań gospodarczych, spowodowanych zarówno ciągle trwającą pandemią Covid-19, jak i aktualnym konfliktem zbrojnym.

IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTORONICZNY NA SPRAWOZDANIU FINANSOWYM:

Jan Motz - Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska - Członek Zarządu

Marcin Juszczyk - Członek Zarządu

Dorota Sikora - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe