



SKONSOLIDOWANY RAPORT FINANSOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 12 MIESIĘCY 2022 ROKU

2022

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

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

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*

	31.12.2022		31.12.2021	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	1 787 960	381 236	1 684 206	366 180
<i>Nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej</i>	<i>1 738 575</i>	<i>370 706</i>	<i>1 634 992</i>	<i>355 479</i>
<i>MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	<i>49 385</i>	<i>10 530</i>	<i>49 214</i>	<i>10 700</i>
Zapasy	17 910	3 819	-	-
<i>-Produkcja w toku według ceny nabycia/kosztu wytworzenia</i>	<i>17 170</i>	<i>3 661</i>	-	-
<i>-MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	<i>740</i>	<i>158</i>	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	99 307	21 175	172 382	37 479
Aktywa dostępne do sprzedaży	564 206	120 302	565 896	123 037
<i>Aktywa dostępne do sprzedaży w wartości godziwej</i>	<i>553 549</i>	<i>118 030</i>	<i>555 241</i>	<i>120 720</i>
<i>MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	<i>10 657</i>	<i>2 272</i>	<i>10 657</i>	<i>2 317</i>
Aktywa razem	2 609 835	556 480	2 540 689	552 396
Zobowiązania oprocentowane, w tym instrumenty finansowe	1 098 953	234 323	1 004 254	218 344
Zobowiązania razem	1 421 352	303 067	1 310 553	284 940
Aktywa netto (NAV)	1 188 484	253 414	1 230 136	267 456
Liczba akcji	108 333 998		108 333 998	
NAVPS	10,97	2,34	11,36	2,47
Zobowiązania netto do aktywów razem	39,22%		33,53%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,84		0,68	
	12 miesięcy 2022		12 miesięcy 2021	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	127 446	27 184	65 394	14 286
Zysk operacyjny netto	86 959	18 548	43 000	9 394
Marża	68%		66%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(20 835)	(4 444)	(16 444)	(3 592)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	70 600	15 059	41 146	8 989
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	3 615	771	261 167	57 055
Zysk/strata z działalności operacyjnej	74 214	15 830	302 313	66 043
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	65 599	13 992	245 578	53 649
EPS	0,61	0,13	2,27	0,50
Przepływy z działalności operacyjnej	22 216	4 739	39 190	8 561
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(87 665)	(18 699)	(207 496)	(45 330)
Przepływy z działalności finansowej	(9 406)	(2 006)	176 594	38 579

* w celu przeliczenia wybranych skonsolidowanych 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 SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDA-
NIE FINANSOWE
GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK
ZA 2022

SPIS TREŚCI

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*	2
1. ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
2. ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
3. ROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM	7
4. ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	9
6. INFORMACJE OGÓLNE	11
7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	16
8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	43
NOTA 1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE	43
NOTA 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	45
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	49
NOTA 4. AKTYWA FINANSOWE TRWAŁE	52
NOTA 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	52
NOTA 6. ZAPASY	52
NOTA 7. NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	53
NOTA 8. AKTYWA FINANSOWE OBROTOWE	53
NOTA 9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	53
NOTA 10. KAPITAŁY WŁASNE	53
NOTA 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	54
NOTA 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	56
NOTA 13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE	57
NOTA 14. PRZYCHODY OPERACYJNE	57
NOTA 15. KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE RODZAJOWYM	58
NOTA 16. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	58
NOTA 17. POZOSTAŁE PRZYCHODY	58
NOTA 18. POZOSTAŁE KOSZTY	59
NOTA 19. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	59
NOTA 20. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	59
NOTA 21. POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY	61
NOTA 22. UDZIELONE PORĘCZENIA	62
NOTA 23. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY	62
NOTA 24. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE	62
NOTA 25. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	62
NOTA 26. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	62
NOTA 27. INSTRUMENTY FINANSOWE	63
NOTA 28. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	64
NOTA 29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	68
NOTA 30. ZATRUDNIENIE	68
NOTA 31. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU	68
NOTA 32. ROZLICZENIA PODATKOWE	69
NOTA 33. TRANSAKCJE Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	70
NOTA 34. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	70
NOTA 35. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16	73
NOTA 36. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	73
NOTA 37. UTRATA KONTROLI	73
NOTA 38. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	73

1. ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe		1 910 635	1 771 718
Nieruchomości inwestycyjne	2	1 787 960	1 684 206
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	48 747	37 677
Aktywa finansowe	4	67 950	21 263
Pozostałe aktywa trwałe	5	5 978	28 572
Aktywa obrotowe		699 200	768 971
Zapasy	6	17 910	-
Należności i pozostałe aktywa obrotowe	7	16 952	30 693
Aktywa finansowe	8	825	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	99 307	172 382
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2, 36	564 206	565 896
AKTYWA RAZEM		2 609 835	2 540 689
PASYWA	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Kapitały własne		1 188 484	1 230 136
Kapitał zakładowy	10	108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		826 398	826 398
Pozostałe kapitały rezerwowe	10	210 887	73 420
Niepodzielony wynik finansowy		42 865	221 984
Zobowiązania długoterminowe		1 327 476	959 162
Kredyty bankowe	11	1 086 910	714 613
Inne zobowiązania finansowe	11	376	13 984
Zobowiązania z tytułu leasingów	11, 35	47 463	47 297
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	13	13 778	22 501
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	178 949	160 767
Zobowiązania krótkoterminowe		93 875	351 391
Kredyty bankowe	11	60 138	274 760
Inne zobowiązania finansowe	11	11	897
Zobowiązania z tytułu leasingów	11, 35	2 662	1 918
Zobowiązania handlowe i pozostałe	13	20 407	63 159
Zobowiązania Grupy do zbycia klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	36	10 657	10 657
PASYWA RAZEM		2 609 835	2 540 689

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

	Nota	12 m-cy 2022	12 m-cy 2021
Przychody z wynajmu	14	100 725	52 609
Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości	14	26 722	12 785
Przychody operacyjne		127 447	65 394
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	15	(40 488)	(22 394)
Zysk operacyjny netto (NOI)		86 959	43 000
Pozostałe przychody, w tym z tytułu usług zarządzania	17	14 212	14 315
Koszty funkcjonowania spółek celowych	15	(4 548)	(3 334)
Koszty ogólnego zarządu	15	(16 287)	(13 110)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	16	3 615	261 167
Pozostałe koszty	18	(10 324)	(201)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	3	(1 246)	476
Utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	37	1 833	-
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		74 214	302 313
Przychody z tytułu odsetek	19	3 832	1 969
Koszty odsetek	19	(37 354)	(19 513)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	19	43 799	6 392
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		84 491	291 161
Podatek dochodowy	20	(18 892)	(45 583)
Zysk/Strata netto		65 599	245 578
Pozostałe całkowite dochody netto	21	-	(5 019)
- pozycje, które mogą zostać przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat - różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		-	(5 019)
Suma dochodów całkowitych netto		65 599	240 559
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		65 599	245 578
Zysk/Strata netto przypadający na udziałowców niesprawujących kontroli		-	-
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy	26	0,61	2,27
Rozwodniony za okres obrotowy	26	0,61	2,27

3. ROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny na 01.01.2022	108 334	826 398	73 420	-	221 984	1 230 136
Podział zysku netto	-	-	198 134	-	(198 134)	-
Wypłata dywidendy	-	-	(60 667)	-	(46 584)	(107 251)
Razem transakcje z właścicielami	-	-	137 467	-	(244 718)	(107 251)
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	65 599	65 599
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	65 599	65 599
Kapitał własny na 31.12.2022	108 334	826 398	210 887	-	42 865	1 188 484
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny na 01.01.2021 /przekształcone/	108 334	852 525	73 420	5 019	(49 721)	989 577
Podział zysku netto	-	(26 127)	-	-	26 127	-
Razem transakcje z właścicielami	-	(26 127)	-	-	26 127	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	245 578	245 578
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	(5 019)	-	(5 019)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	(5 019)	245 578	240 559
Kapitał własny na 31.12.2021	108 334	826 398	73 420	-	221 984	1 230 136

4. ROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wpływy ze sprzedaży	121 128	92 799
Płatność zobowiązań (dostawy i usługi)	(77 823)	(52 847)
Płatności związane z zapasami	(21 070)	-
Odsetki od depozytów	1 436	58
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(1 455)	(820)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	22 216	39 190
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Utrata kontroli w jednostkach zależnych	(1 587)	2 000
Wydatki z tytułu nakładów na inwestycje w nieruchomości	(95 031)	(331 535)
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek współkontrolowanych	8 634	1 225
Spłaty odsetek od udzielonych pożyczek do jednostek współkontrolowanych	9	1 514
Dywidendy otrzymane	-	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości	310	113 569
Pozostałe wpływy inwestycyjne	-	11 156
Podatek dochodowy zapłacony dotyczący działalności inwestycyjnej	-	(5 425)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(87 665)	(207 496)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy z tytułu kredytów	180 822	379 488
Wypłata dywidendy	(107 395)	-
Odsetki	(26 314)	(14 578)
Wykup obligacji	-	(31 700)
Spłaty kredytów i pożyczek	(54 080)	(153 233)
Płatności z tytułu leasingów	(2 439)	(3 383)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(9 406)	176 594
D. Przepływy pieniężne netto razem	(74 855)	8 288
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(73 075)	7 455
<i>-różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych</i>	<i>1 780</i>	<i>(833)</i>
F. Środki pieniężne na początek okresu	172 382	164 927
G. Środki pieniężne na koniec okresu	99 307	172 382

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

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

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

Zarząd oświadcza:

- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Capital Park za 2022 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 1/08/2022 z 12 sierpnia 2022 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.*

6. INFORMACJE OGÓLNE

6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Nazwa:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Adres zarejestrowanego biura jednostki:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowe miejsce prowadzenia działalności:	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

6.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

6.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 roku i składa się z:

- rocznego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 31 grudnia 2022 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 609 835 tys. PLN,
- rocznego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku wykazującego zysk netto w wysokości 65 599 tys. PLN,
- rocznego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku wykazującego spadek stanu kapitału własnego o kwotę 41 652 tys. PLN,
- rocznego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o kwotę 73 075 tys. PLN,

- wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Dane porównawcze rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 r. dla rocznego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 r. dla rocznego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- według stanu na 31 grudnia 2021 roku dla rocznego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku dla rocznego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

i jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z 74 kolejno numerowanych stron.

Poprzez dzień raportowy uważa się 31 grudnia 2022 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku.

6.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,6899	4,5994
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,6883	4,5775

6.5. BIEGLI REWIDENCI

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

6.6. PRAWNICY

Ishikawa, Broclawik. Adwokaci i Radcowie Prawni Sp.p.

6.7. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank PEKAO S.A., PKO BP S.A., Alior Bank S.A., Getin Noble Bank S.A., mBank S.A., BOŚ Bank S.A., ING Bank Śląski S.A.; ABN AMRO Bank N.V., BNP Paribas Bank Polska S.A., Erste Group Bank AG, Europejski Bank Inwestycyjny, Bank of China.

6.8. AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

31 grudnia 2022 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	79 923 911	73,78%	79 923 911	73,78%
Europi Property Group AB	23 853 631	22,02%	23 853 631	22,02%
Pozostali	4 556 456	4,20%	4 556 456	4,20%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, akcjonariuszami jednostki dominującej posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	79 923 911	73,78%	79 923 911	73,78%
Europi Property Group AB	23 853 631	22,02%	23 853 631	22,02%
Pozostali	4 556 456	4,20%	4 556 456	4,20%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Na dzień 31 grudnia 2021 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V (w tym akcje posiadane przez Pa- tron 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%

Na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Ronald Dickerman, osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty spółki MIRELF VI B.V. posiadającej 73,78 % akcji Capital Park S.A.

6.9. STRUKTURA GRUPY

Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie spółek zależnych oraz współkontrolowanych, które wchodzą w skład Grupy Kapitałowej na dzień raportowy:

CAPITAL PARK SA					
ArtN Sp. z o. o.	100%	Hazel Investments Sp. z o. o.	100%	CP Management Sp. z o. o.	100%
Fundacja Fabryki Norblina	100%	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	100%	CP Retail („SPV 2”) Sp. z o. o.	100%
Oberhausen Sp. z o. o.	100%	Diamante Investments Sp. z o. o.	100%	Sporty Department Store Sp. z o. o.	100%
SO SPV 50	60%	Alferno Investments Sp. z o. o.	100%	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	100%
Wilanów Investments S. à r.l.	50%	Aspire Investments Sp. z o. o.	100%	Emir 30 Sp. z o. o.	100%
Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o.	100%	Sander Investments Sp. z o. o.	100%	Kinogram Sp. z o. o.	100%
RM1 Sp. z o. o.	100%	CP Property 6 Sp. z o. o.	100%	Polski Hak Sp. z o. o.	26%
CP RETAIL B.V.	100%	CP Property 7 Sp. z o. o.	100%	Projekt I 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 2022 r. oraz po dniu bilansowym:

W okresie zakończonym 31 grudnia 2022 r. Capital Park S.A. zawarł umowę JV z with Baytree Real Estate Opportunities Ltd. (BREOL). BREOL nabył 74% udziałów spółki Polski Hak. Na początku kwietnia 2022 r., Polski Hak nabył udziały spółki Projekt I. W grudniu 2022 roku udziały w spółkach ArtN, Oberhausen i SO SPV 50 zostały przeniesione z CP Retail BV do Capital Park S.A.

6.10. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową Capital Park w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego rocznego skonsolidowanego 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.

6.11. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostanie podpisane przez Zarząd jednostki dominującej 23 marca 2023 roku i opublikowane 24 marca 2023 roku.

7. INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWE

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską (MSSF UE).

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE. Z dniem 1 stycznia 2022 roku zaczęły obowiązywać zmiany do: MSR 16 – „Rzeczowe Aktywa trwałe, MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”, MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” oraz roczne zmiany do MSSF 2018 – 2020 (MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 41 „Rolnictwo” oraz do przykładów ilustrujących do MSSF 16 „Leasing”) - zmiany te nie mają wpływu na Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe Grupy.

Opublikowano szereg nowych standardów rachunkowości i interpretacji, które nie są obowiązkowe dla okresów sprawozdawczych kończących się 31 grudnia 2022 r. i nie zostały wcześniej przyjęte przez Grupę. W ocenie Grupy te standardy nie będą mieć istotnego wpływu na Grupę w bieżącym lub przyszłych okresach sprawozdawczych bądź na przewidywalne przyszłe transakcje.

7.2. ZASADY PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

7.3. ZASADY KONSOLIDACJI

Jednostki zależne

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

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia przejścia nad nimi kontroli przez Grupę, o ile kontrola taka nie ma charakteru tymczasowego. Przejęcie jednostek zależnych przez Grupę rozlicza się metodą nabycia. Przekazaną zapłatę w ramach przejścia jednostek wycenia się w wartości godziwej obliczanej jako ustaloną na dzień przejścia sumę wartości

godziwych netto aktywów przeniesionych przez jednostkę przejmującą, zobowiązań zaciągniętych przez jednostkę przejmującą wobec poprzednich właścicieli jednostki przejmowanej oraz udziałów kapitałowych wyemitowanych przez jednostkę przejmującą, zgodnie z treścią MSSF 3. Jeżeli udział Grupy przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych przewyższa koszt połączenia jednostek gospodarczych, jednostka przejmująca:

- a) dokonuje ponownej oceny identyfikacji i wyceny możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki przejmowanej oraz wyceny kosztu połączenia; oraz
- b) ujmuje od razu w zysku lub stracie ewentualną nadwyżkę pozostałą po dokonaniu ponownej oceny.

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

Jednostki współkontrolowane

Jednostki współkontrolowane, czyli takie, w których kontrola następuje wspólnie z innym podmiotem na mocy zawartego porozumienia tzw. współkontrola, wyceniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, zgodnie z MSSF 11. W przypadku podmiotów współkontrolowanych Grupa wycenia je metodą praw własności, co oznacza, iż ujmuje w wyniku tylko zyski (straty) tych spółek (proporcjonalnie do udziału w wynikach tych spółek).

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

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

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

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

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

Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Niniejsze roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2022 rok obejmuje jednostki wymienione w punkcie 6.9 niniejszego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Metody konsolidacji

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

W przypadku podmiotów współkontrolowanych przez Spółkę, tj.: Wilanów Investments S. à r. l., i SO SPV 50 Sp. z o.o. Grupa wycenia je metodą praw własności, co oznacza, iż ujmuje w wyniku tylko zyski (straty) tych spółek (proporcjonalnie do udziału w wynikach tych spółek).

Struktura Grupy została opisana w punkcie 6.9 niniejszego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

7.4. OPIS PRZYJĘTYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Nieruchomości inwestycyjne

Podstawę do wyceny nieruchomości inwestycyjnych stanowi MSR 40 – „Nieruchomości inwestycyjne”. Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty, budynki albo części tych gruntów lub budynków, których właścicielem, współwłaścicielem bądź użytkownikiem wieczystym jest Spółka z Grupy, i które służą osiągnięciu korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie). Do nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej zalicza się również nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy tj. przed oddaniem do użytkowania jak i projekty do realizacji w najbliższych latach ze względu na to, że Zarząd na żadnym etapie inwestycyjnym nie wyklucza możliwości sprzedaży takiej nieruchomości.

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

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

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych w momencie nabycia następuje według ceny nabycia, z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji, czyli kosztów bezpośrednio związanych z transakcją zakupu (opłaty za obsługę prawną, prowizja za zakup nieruchomości, podatki związane z nabyciem nieruchomości).

Wartość początkową nieruchomości inwestycyjnej, której składnikiem jest budynek lub budowle wytworzone we własnym zakresie ustala się zgodnie z zasadami MSR 16 z uwzględnieniem późniejszych nakładów.

Kosztem wytworzenia na dzień decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie jest łączna wartość dokonanych nakładów na budowę obiektu do tego momentu, które łącznie stanowią wartość nieruchomości dla celów amortyzacji podatkowej. Obejmują one w szczególności:

- bezpośrednio koszty budowlane, koszty projektowe oraz wszelkie inne koszty poniesione w celu przeprowadzenia procesu budowlanego, zgodnie z zamierzeniami Zarządu jednostki,

- podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu do 2021, w trakcie trwania procesu inwestycyjnego, od 2022 r. w związku z wdrożeniem MSSF 16, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów rozpoznawane są jako koszt finansowy – odsetki od leasingu,
- pośrednie koszty doradcze dotyczące ściśle obsługi i zarządzania procesem budowlanym, koszty pośrednictwa przy zawieraniu transakcji dotyczących procesu inwestycyjnego,
- koszty finansowania zewnętrznego, w tym w szczególności odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, w stopniu, w jakim są uznawane za korektę kosztów odsetek, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składników aktywów wymagających dłuższego okresu, aby mogły być zdatne do użytkowania lub odsprzedaży, są aktywowane się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Kwotę kosztów finansowania zewnętrznego, która podlega aktywowaniu, ustala się zgodnie z MSR 23,
- Późniejsze nakłady, które zwiększają wartość całego budynku (np. zainstalowanie nowoczesnej sygnalizacji alarmowej) zwiększają wartość brutto takiej nieruchomości, a tym samym zwiększają podstawę do naliczania amortyzacji podatkowej.

Ze względu na stosowaną technikę budowy zakładającą możliwie szerokie dostosowanie budynku dla potrzeb konkretnego najemcy, moment uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie powoduje, iż można uznać na moment decyzji daną nieruchomość, za zdatną do użytkowania. Według utrwalonej praktyki biznesowej, wykończenie powierzchni na potrzeby konkretnego najemcy obejmuje roboty budowlane dotyczące instalacji wewnętrznych, wykończenia ścian i podłóg, zorganizowania powierzchni wspólnych i sanitariatów jak również ciągów komunikacyjnych.

W związku z powyższym nakłady na wykończenie powierzchni najmu na potrzeby konkretnego najemcy lub kilku najemców tzw. fit-outs oraz prowizje, kontrybucje zapłacone za pozyskanie najemców, nawet jeśli są poniesione po dacie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, stanowią nakłady na tę nieruchomość. Są one ewidencjonowane oddzielnie od nakładów na całą nieruchomość, ponieważ nie stanowią podstawy do naliczania amortyzacji podatkowej.

Przyjmuje się, że budynek uzyskuje status w pełni przystosowanego do użytkowania w momencie wykończenia po raz pierwszy całej powierzchni budynku na potrzeby pozyskanych najemców.

Koszty finansowe, w szczególności odsetki od finansowania przeznaczonego na budowę budynku, które dotyczą wyłącznie finansowania poniesionych nakładów na wykończenie powierzchni najmu oraz prowizji za pozyskanie najemców, zwiększają wartość budynku do czasu uzyskania statusu w pełni przystosowanego do użytkowania albo do momentu konwersji kredytu przeznaczonego na budowę, na kredyt inwestycyjny, w zależności od tego które zdarzenie nastąpi wcześniej.

Nakłady na wykończenie powierzchni najmu (powierzchni, która już wcześniej była wykończona na potrzeby poprzedniego najemcy), jak również prowizje za pozyskanie najemców, poniesione po uzyskaniu statusu w pełni przystosowanego do użytkowania, zwiększają wartość nieruchomości, o ile są poniesione po dacie wyceny przez rzeczoznawcę, a przed datą kolejnej wyceny, czyli najczęściej w trakcie roku obrotowego. Tak ustalone nakłady na nieruchomość nie mogą przekroczyć wartości docelowej danej nieruchomości, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie. Nakłady ponoszone po oddaniu nieruchomości inwestycyjnej kapitalizowane są tylko do wysokości wartości odzyskiwalnej. Koszty remontów i utrzymania nieruchomości ujmowane są w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

Po początkowym ujęciu, nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego, nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień raportowy. Wartość godziwa to cena, którą by otrzymano za sprzedaż składnika aktywów lub by zapłacono za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na

zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny. Wartość godziwa odzwierciedla, w szczególności wysokość przychodów z czynszów z aktualnych umów najmu oraz racjonalne i uzasadnione założenia co do rynkowej oceny przychodów z czynszów z przyszłych umów najmu, jak również wiarygodnie oszacowane wpływy pieniężne dotyczące nieruchomości. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku finansowym w tym okresie, w którym powstały.

Dla nieruchomości, co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży albo w inny sposób potwierdzono z nabywcą cenę sprzedaży, przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień. W pozostałych przypadkach Zarząd jednostki dominującej korzysta ze wsparcia ekspertów w zakresie wyceny do wartości godziwej, wykorzystując:

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

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

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

Wartość godziwa nieruchomości jest aktualizowana nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku, gdy na koniec określonego rocznego okresu sprawozdawczego wyceny wymienione powyżej nie są aktualizowane, wartość nieruchomości inwestycyjnych wycenianych metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych jest uaktualniana o wartość nakładów inwestycyjnych poniesionych od dnia ostatniej wyceny, jak również zmienia się w związku ze zmianą kursu EURO, która jest walutą wyceny dla większości nieruchomości inwestycyjnych.

Skutki wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej odnoszone są na wynik finansowy roku, w którym dokonano wyceny. Grupa prezentuje te skutki w części operacyjnej w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

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

Leasing

Grupa jest leasingobiorcą

W przypadku umowy, która zawiera element leasingowy i jeden lub więcej dodatkowych elementów leasingowych lub elementów nieleasingowych, leasingobiorca alokuje wynagrodzenie w umowie do każdego elementu leasingowego na podstawie względnej jednostkowej ceny elementu leasingowego oraz całkowitej jednostkowej ceny elementów nieleasingowych.

W dacie rozpoczęcia umowy leasingu Grupa ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

W dacie rozpoczęcia Grupa umowy leasingu wycenia składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania według kosztu, który obejmuje: kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu,

- opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o zachęty leasingowe,
- początkowe koszty bezpośrednie poniesione przez leasingobiorcę,
- szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez leasingobiorcę w związku z demontażem i usunięciem składnika aktywów zgodnie z umową leasingu.

Po dacie rozpoczęcia leasingu Grupa stosuje model wartości godziwej w odniesieniu do aktywów z tytułu prawa do użytkowania, które spełniają definicję nieruchomości inwestycyjnej zawartą w MSR 40 (prawo wieczystego użytkowania gruntów).

W dacie rozpoczęcia umowy leasingu Grupa wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wysokości wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty w tej dacie. Opłaty leasingowe dyskontuje się z zastosowaniem stopy procentowej leasingu, jeżeli stopę tę można z łatwością ustalić. Jeśli nie można w prosty sposób ustalić tej stopy, stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy, czyli stopę procentową, jaką leasingobiorca musiałby zapłacić, aby pożyczyć środki niezbędne do pozyskania składnika aktywów o podobnej wartości, w podobnym środowisku gospodarczym, na podobny okres i przy podobnych zabezpieczeniach. Stopą procentową leasingu jest co do zasady stopa mająca zastosowanie do długoterminowych pożyczek udzielonych spółce w kraju, gdzie znajduje się nieruchomość.

Zobowiązania leasingowe obejmują wartość bieżącą netto następujących płatności leasingowych:

- stałe opłaty leasingowe (w tym zasadniczo stałe opłaty leasingowe) pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe
- zmienne opłaty leasingowe, które zależą od indeksu lub stawki, wycenione początkowo z zastosowaniem tego indeksu lub tej stawki zgodnie z ich wartością w dacie rozpoczęcia
- kwoty, których zapłaty przez Grupę oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Grupa skorzysta z tej opcji, oraz
- kary pieniężne za wypowiedzenie leasingu, jeżeli w warunkach leasingu przewidziano, że Grupa może skorzystać z opcji wypowiedzenia leasingu.

Płatności leasingowe dotyczące opcji przedłużenia leasingu, gdy skorzystanie z tej opcji jest wystarczająco pewne, są także uwzględniane w wycenie zobowiązania.

Po początkowym ujęciu, zobowiązania leasingowe są wyceniane przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej poprzez:

- zwiększenie wartości bilansowej w celu odzwierciedlenia odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu,

- zmniejszenie wartości bilansowej w celu uwzględnienia zapłaconych opłat leasingowych oraz
- zaktualizowanie wyceny wartości bilansowej w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany leasingu, lub w celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych.

Prezentacja:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej:

aktywa z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów jako nieruchomości inwestycyjne

zobowiązanie leasingowe oddzielnie od innych zobowiązań, a także w podziale na część długo- i krótkoterminową

- sprawozdanie z zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów – odsetki z tytułu leasingu prezentowane są jako koszty odsetek,

w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych – wydatki pieniężne z tytułu prawa wieczystego użytkowania gruntów (opłaty) w działalności finansowej, jako płatności leasingowe, osobno dla spłat kapitału i spłat odsetek.

Grupa jest leasingodawcą

Leasing operacyjny

Grupa ujmuje opłaty leasingowe z leasingów operacyjnych jako dochód metodą liniową.

Grupa prezentuje bazowe składniki aktywów objęte leasingiem operacyjnym w swoim sprawozdaniu z sytuacji finansowej zgodnie z charakterem bazowego składnika aktywów.

Leasing finansowy

W dacie rozpoczęcia umowy leasingu Grupa ujmuje aktywa oddane w leasing finansowy w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i prezentuje je jako należności w kwocie równej inwestycji leasingowej netto.

Ujmowanie dochodów finansowych w okresie leasingu przebiega w sposób odzwierciedlający stałą okresową stopę zwrotu z inwestycji leasingowej netto dokonanej przez leasingodawcę w ramach leasingu finansowego.

Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Grupa klasyfikuje składnik aktywów trwałych jako przeznaczony do sprzedaży, jeśli jego wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie.

Sytuacja taka ma miejsce, gdy składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w jego bieżącym stanie, z uwzględnieniem jedynie normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków dla sprzedaży tego typu aktywów oraz jego sprzedaż w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy jest wysoce prawdopodobna.

Grupa wycenia składnik aktywów trwałych zaklasyfikowany jako przeznaczony do sprzedaży w kwocie niższej z jego wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty doprowadzenia do sprzedaży, przy czym jeżeli składnikiem tym jest nieruchomość inwestycyjna to Grupa kontynuuje jej wycenę do wartości godziwej.

Jeśli Grupa zaklasyfikowała składnik aktywów jako przeznaczony do sprzedaży, ale kryteria określone w MSSF 5 nie są dłużej spełniane, Grupa zaprzestaje klasyfikacji tego składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży.

Aktywa, które spełniają kryteria klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży, są prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oddzielnie od pozostałych aktywów.

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 Grupie.

Skutki aktualizacji wartości inwestycji, to znaczy różnica pomiędzy aktualną wartością aktywów netto w części, jaka przysługuje Grupie a taką wartością na poprzedni dzień raportowy są odnoszone w ciężar wyniku finansowego Grupy.

W przypadku zaniechania inwestycji w jednostce spółkontrolowanej wartość udziałów jednostki spółkontrolowanej usuwane są ze sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy i odnoszone w pozostałe koszty finansowe.

Wartości niematerialne

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

- autorskie prawa majątkowe, prawa pokrewne,
- licencje (w tym na programy komputerowe),
- koncesje,
- prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych oraz zdobniczych,
- know-how,

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

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

Grupa nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

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

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

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

W Spółce stosowane są następujące okresy użytkowania składników wartości niematerialnych:

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

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

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

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

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

Rzeczowe aktywa trwałe

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Cena nabycia obejmuje koszty bezpośrednio związane z zakupem. Koszt wytworzenia składnika środków trwałych obejmuje koszt materiałów oraz robocizny bezpośredniej, pozostałe koszty związane z doprowadzeniem składnika aktywów do oczekiwanej funkcjonalności, jak również koszty demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego terenu, na którym znajdują się środki trwałe. W przypadku znaczących ulepszeń środków trwałych, ich koszty są aktywowane jako składnik rzeczowych aktywów trwałych

w momencie ich poniesienia pod warunkiem, że wpływają one na zwiększenie przyszłych korzyści ekonomicznych związanych z danym składnikiem środków trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Składniki rzeczowych aktywów trwałych amortyzowane są metodą liniową przez okres przewidywanego okresu użytkowania. Poprawność stosowanych metod amortyzacji, okresów użytkowania oraz wartości rezydualnych środków trwałych jest corocznie weryfikowana na dzień bilansowy i w razie potrzeby korygowana od początku roku obrotowego.

Zapasy

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdanego do użytkowania lub wprowadzenia do obrotu. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku, koszty zawierają wydatki związane z realizowanymi projektami deweloperskimi.

Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budowlami lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności trzospodarczej, a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Aktywa finansowe

Grupa posiada wyłącznie instrumenty dłużne, które klasyfikuje 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 Grupę 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 Grupa 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 Grupa dokonała przeniesienia zasadniczo całego ryzyka i wszystkich pożytków z tytułu ich własności.

Wycena na moment początkowego ujęcia

Na moment początkowego ujęcia, Grupa 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

Instrumenty dłużne, 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”.. 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, jak również certyfikaty inwestycyjne.

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 wyemitowane przez inne podmioty,
- udzielone pożyczki, które spełniają test klasyfikacji SPPI i które zgodnie z modelem biznesowym są wykazywane jako „utrzymywane w celu uzyskiwania przepływów pieniężnych”,
- należności z tytułu najmu oraz należności handlowe;
- 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 Grupa nie posiadała aktywów finansowych zaklasyfikowanych do tej kategorii.

Utrata wartości aktywów finansowych

W odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu, Grupa dokonuje na każdy dzień raportowy szacowania oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z trzy-stopniowym modelem. Utrata wartości ze względu na

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

Na każdy dzień raportowy Grupa 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, Grupa szacuje straty kredytowe biorąc pod uwagę tylko zdarzenia niewykonania zobowiązania mogące nastąpić w ciągu 12 miesięcy od dnia raportowego,
- w sytuacji, gdy ryzyko kredytowe danego aktywa finansowego znacząco wzrosło od dnia początkowego ujęcia, Grupa szacuje straty ze zdarzeń, jakie mogą wystąpić w okresie całego życia instrumentu.

W odniesieniu do udzielonych pożyczek wycenianych według zamortyzowanego kosztu, Grupa szacuje ryzyko niewypłacalności pożyczkobiorców w oparciu o ratingi nadane kontrahentom z wykorzystaniem wewnętrznego modelu scoringowego, odpowiednio przekształcone na prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania. Oczekiwana strata kredytowa kalkulowana jest przy uwzględnieniu wartości pieniądza w czasie.

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 Grupa bierze pod uwagę m.in. następujące przesłanki:

- czy istnieje prawdopodobieństwo niespłacalności pożyczki w ciągu 12 miesięcy,
- 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 nie spełnienia powyższych kryteriów pożyczki są przypisywane do koszyków (1,2,3).

W koszyku 1 założono 100% prawdopodobieństwa przetrwania drugiej strony (LGD).

Odpis z tytułu oszacowanej straty kredytowej (ECL): 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 = 0,
- 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):

Kalkulowany w przypadku zidentyfikowanego ryzyka utraty wartości, na bazie danych Bloomberg.

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 w celu ustalenia różnic kursowych zrealizowanych i niezrealizowanych.

Zgodnie z MSSF 9 odpisy z tytułu utraty wartości środków pieniężnych i ekwiwalentów ustalone są indywidualnie dla każdego salda dotyczącego danej instytucji finansowej. Do oceny ryzyka kredytowego użyte są zewnętrzne ratingi banków oraz publicznie dostępne informacje dotyczące wskaźników niewypełnienia zobowiązania dla danego ratingu ustalone przez zewnętrzne agencje.

Analiza wykazała, iż aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy. Grupa skorzystała z uproszczenia dozwolonego przez standard i odpis z tytułu utraty wartości ustalono na podstawie 12-miesięcznych strat kredytowych. Kalkulacja odpisu wykazała nieistotną kwotę odpisu z tytułu utraty wartości.

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 wg zamortyzowanego kosztu. W przypadku krótkoterminowych należności handlowych, które nie mają znaczącego elementu finansowania, Spółka stosuje podejście uproszczone wymagane w MSSF 9 i wycenia odpisy z tytułu utraty wartości w wysokości strat kredytowych oczekiwanych w całym okresie życia należności od momentu jej początkowego ujęcia. Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

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

Współczynnik niewypełnienia zobowiązania określa się na podstawie analizy nieściągalności za ostatnie lata i bierze pod uwagę wpływy przyszłych czynników na kwotę strat kredytowych.

Należności przeterminowane, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Jeśli odpis aktualizujący dla ww. należności jest niewystarczający, to skutki spisania tych należności odnosi się odpowiednio do kosztów operacyjnych linia „Pozostałe koszty” lub kosztów finansowych linia „Pozostałe koszty finansowe” w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów.

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 koryguje koszty operacyjne lub odoszona jest w przychody finansowe.

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

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

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

Na każdy dzień raportowy wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego jest weryfikowana na każdy dzień raportowy, 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.

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

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

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ze sobą kompensowane wówczas, gdy Grupa posiada możliwość wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat należności z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku oraz Grupa zakłada jednoczesną realizację aktywów i rezerw na podatek dochodowy z tego samego tytułu. Kompensacie podlegają aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na poziomie poszczególnych jednostek zależnych oraz jednostki dominującej.

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;
- opłata wstępna przy zawieraniu umów leasingu – rozliczana metodą liniową przez okres trwania umowy;
- koszty generalnych remontów tzw. fit-outs – rozliczane metodą liniową przez okres od 1 roku do 5 lat w zależności od decyzji Zarządu Spółki;
- podatek od nieruchomości – rozliczany metodą liniową;

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.

Rozliczenia międzyokresowe czynne prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w linii „Pozostałe aktywa trwałe”, dla rozliczeń długoterminowych oraz w linii „Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe” dla rozliczeń krótkoterminowych.

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują:

- zobowiązania wynikające z przyjętych przez Spółkę niefakturowanych dostaw i usług; jednak w sprawozdaniu finansowym zalicza się je do zobowiązań handlowych, i to także wtedy, gdy ustalenie przez Spółkę dokładnej ilości i/lub ceny dostawy/usługi może wymagać szacunków.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów obejmują:

- zaliczki i przedpłaty na świadczenia, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych;
- otrzymane wpłaty lub zafakturowane z góry należności za świadczenia, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych – zalicza się do nich przede wszystkim: otrzymane z góry czynsze, dzierżawy oraz inne zapłaty pobrane z góry, rozliczane w równych ratach w okresach miesięcznych przez okres trwania umowy;

Kapitały

Kapitały własne wyceniane są w wartości nominalnej.

Kapitał podstawowy wykazuje się w wysokości określonej w statucie/umowie i w uchwałach o podwyższeniu/umorzeniu kapitału podstawowego i wpisanej w rejestrze sądowym. Do czasu zarejestrowania podwyższenia kapitału kwoty wniesione

przez udziałowców wykazane są w księgach rachunkowych jako rozrachunki, a prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako pozostałe kapitały rezerwowe.

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

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

Zyski zatrzymane

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 rezerwowy mogą być wypłacone akcjonariuszom i udziałowcom w formie dywidendy, po pokryciu wszelkich strat z lat poprzednich oraz osiągnięciu minimalnej wysokości kapitału zapasowego przewidzianego przez Kodeks Handlowy dla spółek akcyjnych, tj. 1/3 kapitału akcyjnego.

Zobowiązania finansowe nie będące instrumentami pochodnymi

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

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

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

Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie obejmują zaciągnięte przez Grupę kredyty oraz wyemitowane obligacje. Wycena w zamortyzowanym koszcie odnoszona jest w stosunku 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, 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).

Pochodne instrumenty finansowe

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

Pochodne instrumenty finansowe są ujmowane początkowo w wartości godziwej. Koszty transakcji są ujmowane w momencie poniesienia w zysku lub stracie bieżącego okresu. Po początkowym ujęciu, Spółka wycenia pochodne instrumenty finansowe w wartości godziwej, zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej ujmują się w przychodach lub kosztach finansowych.

Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Kredyty

Kredyty ujmują 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 ujmują się jako koszt finansowy w okresie kredytowania, stosując metodę efektywnej stopy procentowej.

Koszty finansowania zewnętrznego kapitalizowane są zgodnie z MSR 23, o czym więcej w nocie 2 – „Nieruchomości inwestycyjne”.

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 skonsolidowanego 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 skonsolidowanym rachunku z zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów jako pozostałe przychody lub koszty finansowe.

Kredyty zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, chyba że Grupa 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 Grupie ciąży obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych, i gdy prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu korzyści ekonomicznych oraz można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania. Jeżeli Grupa spodziewa

się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone, na przykład na mocy umowy ubezpieczenia, wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi.

Podstawą tworzenia rezerwy jest rzetelny szacunek dokonany przez Zarząd każdej Spółki z Grupy. Na każdy dzień 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. 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;
2. Przewidywane straty z podpisanych umów.

Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

W sprawozdaniu finansowym prezentowane są zobowiązania z podziałem na krótkoterminowe i długoterminowe. Jako zobowiązania długoterminowe są ujmowane zobowiązania wymagalne w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia 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.

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

Przychody z działalności operacyjnej

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

Do przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza w szczególności:

- **przychody z wynajmu nieruchomości** biurowych i handlowych, rozpoznawane zgodnie z MSSF 16;
- **przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości obejmujące przychody z tytułu service charge i refaktur oraz przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami i portfelem inwestycyjnym;** które ujmowane są zgodnie z wytycznymi MSSF 15;
- **zyski ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych;**
- **wynik ze sprzedaży jednostek zależnych;**
- **wynik na utracie kontroli w jednostkach zależnych.**

Przychody z wynajmu

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

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

Przychody z najmu ujmuje się w księgach, w momencie gdy są one, zgodnie z zawartymi umowami najmu, należne.

Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości

Grupa realizuje przychody z umów z klientami z tytułu usług zarządzania oraz usług tzw. services charges. Grupa przeprowadziła analizę agent vs. principal dla service charge i uznała, że Grupa jest pryncypałem i może rozpoznawać przychody w szyku rozwartym.

Przychody z usług tzw. service charges oraz usług zarządzania są rozpoznane w okresie sprawozdawczym, w którym następuje przekazanie kontroli nad usługą na rzecz klienta (najemcy), tj. w miarę upływu czasu, w okresie, w którym dana usługa jest świadczona. W przypadku większości umów o świadczenie usług (takich jak sprzątnięcie, ochrona), przychód jest rozpoznawany w miarę wykonywania przez jednostkę tej usługi (tj. do dnia zakończenia okresu sprawozdawczego, w proporcji w jakiej świadczenie zostało faktycznie wykonane do całości przyrzeczonego świadczenia), ponieważ klient otrzymuje korzyści z wykonania świadczenia przez jednostkę w miarę, jak jednostka je wykonuje, oraz równocześnie czerpie korzyści z tego świadczenia w miarę ich otrzymywania.

Niektóre umowy dotyczące usług związanych z nieruchomościami mogą zawierać wiele elementów usług, które są świadczone na rzecz najemców. Grupa dokonuje oceny, czy indywidualne usługi przyrzczone w umowie z klientem stanowią odrębne zobowiązania do wykonania świadczenia. W przypadku, gdy umowa zawiera wiele odrębnych zobowiązań do wykonania świadczenia, a także/lub element leasingowy oraz element nie-leasingowy, Grupa dokonuje alokacji wynagrodzenia (ceny transakcyjnej) do każdego odrębnego świadczenia (elementu leasingowego i elementu nie-leasingowego) na bazie relatywnych jednostkowych cen sprzedaży.

Jeżeli indywidualna cena sprzedaży nie jest bezpośrednio obserwowalna, jednostka szacuje indywidualną cenę sprzedaży w oparciu o oczekiwane koszty i marże.

W przypadku umów o stałej cenie klient płaci stałą kwotę na podstawie uzgodnionego w umowie harmonogramu płatności. Jeżeli usługi świadczone przez Grupę przekraczają zapłatę, ujmuje się składnik aktywów z tytułu umowy z klientem. Jeżeli płatności przekraczają wartość świadczoną usługę, ujmuje się zobowiązanie wynikające z umowy z klientem.

Przychód ustala się w kwocie równej cenie transakcyjnej uzgodnionej w umowie z klientem. Przy ustalaniu ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia kwotę wynagrodzenia zmiennego oraz wynagrodzenie należne klientowi, jeśli nie stanowi ono zapłaty za odrębne świadczenie; kwoty, które korygują wartość przychodów mogą obejmować udzielone rabaty, upusty, ustępstwa cenowe, i inne kwoty pobierane w imieniu stron trzecich.

W przypadku ustaleń umownych, które odznaczają moment zapłaty o ponad 12 miesięcy od momentu przekazania przyrzeczonego dobra lub usługi klientowi, Grupa dokonuje korekty ceny transakcyjnej o wpływ istotnego elementu finansowania, ujmując skutki finansowania jako przychód z tytułu odsetek z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej w okresie finansowania.

Należność ujmuje się w momencie świadczenia usługi, gdyż w tym momencie wynagrodzenie jest bezwarunkowe, ponieważ jedynym warunkiem wymagalności wynagrodzenia jest upływanie określonego czasu.

Natomiast przychody z tytułu kosztów mediów refakturowanych na najemców prezentowane są netto, tj. pomniejszone o poniesione koszty.

Koszty działalności operacyjnej

Do kosztów działalności operacyjnej Grupa zalicza:

- **koszty funkcjonowania nieruchomości** biurowych i handlowych oraz koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami, tj. przede wszystkim następujące: koszty mediów i pozostałe materiały; sprzątanie i ochrona; koszty zarządzania nieruchomościami i obsługi technicznej; opłaty na rzecz wspólnot i spółdzielni; podatki od nieruchomości; koszty ubezpieczenia, a także koszty wynagrodzeń pracowników obsługujących nieruchomości z wyłączeniem kosztów refakturowanych na najemców, które są prezentowane per saldo z przychodami z tytułu refaktur w linii „Przychody z kontraktów z klientami rozpoznane zgodnie z MSSF 15” skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów.
- **koszty funkcjonowania spółek celowych**, które obejmują koszty wynagrodzeń, oraz koszty administracyjne związane z funkcjonowaniem spółek celowych jako podmiotów gospodarczych, jak również inne koszty operacyjne nie dotyczące nieruchomości;
- **koszty ogólnego zarządu** obejmujące koszty wynagrodzeń, oraz koszty administracyjne spółki dominującej Capital Park S.A. oraz podmiotu świadczącego usługi wsparcia operacyjnego dla innych podmiotów z Grupy, tj. CP Management Sp. z o.o. takie jak: koszty konsultantów, wydatki biurowe, koszty prawne, prowizje, amortyzację rzeczowych aktywów trwałych, jak również koszty innych spółek Grupy nieposiadających nieruchomości;
- **koszty remontów i napraw nieruchomości;**
- **koszty sprzedaży;**
- **koszty wyceny programu motywacyjnego dla uprawnionych osób;**

Pozostałe pozycje w skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów prezentowane w działalności operacyjnej:

- **Zyski/straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych** oraz odpisy aktualizujące wartość zapasów obejmujące przede wszystkim zyski i straty z tytułu aktualizacji wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, które odzwierciedlają zmiany wartości godziwych tych nieruchomości w danym okresie;

- **Udział w zyskach/stratach jednostek wycenianych metodą praw własności** obejmuje część zysków albo strat jakie w danym roku obrotowych uzyskały/poniosły jednostki wyceniane metodą praw własności;
- **Ustalanie zysku operacyjnego netto z działalności podstawowej**

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

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

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

Przychody i koszty finansowe

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

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

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

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, 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).

Podatki dochodowe – podatek bieżący

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

Wypłata dywidend

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

Zasady prezentacji sprawozdania z przepływów pieniężnych

Grupa sporządza sprawozdanie z przepływów pieniężnych metodą bezpośrednią. Grupa prezentuje przepływy pieniężne w podziale na:

- działalność operacyjną – która przedstawia wpływy i wydatki z podstawowej działalności Grupy oraz wszelkie inne przepływy gotówkowe nie uwzględnione w żadnej z niżej wymienionych rodzajów działalności,

- działalność inwestycyjną – która przedstawia wpływy i wydatki z tytułu nabycia i sprzedaży inwestycji długo i krótkoterminowych innych niż środki pieniężne,
- działalność finansową - która przedstawia zmiany wysokości i struktury wniesionego kapitału własnego oraz zadłużenia Grupy.

Działalność operacyjna

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

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

Działalność inwestycyjna

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

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

Działalność finansowa

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

- wpływy z tytułu emisji akcji lub innych instrumentów finansowych, środki pieniężne zapłacone akcjonariuszom z tytułu ich udziału w zysku i kapitale własnym,

- wpływy i wydatki z tytułu zaciągniętych i spłaconych kredytów, pożyczek, wyemitowanych obligacji i innych papierów wartościowych,
- wydatki z tytułu leasingu, w tym opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

7.5. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

Pozycje zawarte w niniejszym rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wycenia się w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym Grupa prowadzi działalność („waluta funkcjonalna”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest w tysiącach złotych polskich (PLN), który jest walutą funkcjonalną i walutą prezentacji Grupy.

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

7.6. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Sporządzenie niniejszego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga dokonania przez Zarząd jednostki dominującej określonych szacunków i założeń, które wpływają na wielkość i sposób prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym.

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

7.7. ISTOTNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA ZARZĄDU

Klasyfikacja i wycena nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej

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

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień 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. Sposób ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych został przedstawiony w Nocie 2.

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

Zarząd ściśle monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy. Nieruchomości inwestycyjne są wrażliwe na wiele elementów, w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w EURO. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości. Istotnym elementem, który wpływa na wynik finansowy okresu, jest zmiana aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, związanego z różnicami przejściowymi między wartością bilansową a podatkową nieruchomości inwestycyjnych. Szczegóły w zakresie wyceny nieruchomości zostały ujawnione w nocie 2.

Kontrola nad jednostkami zależnymi

Na każdy dzień raportowy Zarząd jednostki dominującej dokonuje analizy sprawowanej kontroli nad jednostkami zależnymi w odniesieniu do regulacji MSSF 10.

MSSF 10 pkt 7 stanowi, iż inwestor sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji, wtedy i tylko wtedy, gdy inwestor ten jednocześnie:

- sprawuje władzę nad jednostką, w której dokonano inwestycji,
- z tytułu swojego zaangażowania w jednostce, w której dokonano inwestycji, podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub posiada prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz
- posiada możliwość wykorzystania sprawowanej władzy nad jednostką, w której dokonano inwestycji, do wywierania wpływu na wysokość swoich wyników finansowych.

7.8. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W OKRESIE 12 MIESIĘCY 2022 ROKU

Wpływ wojny w Ukrainie na działalność Grupy w 2022 roku

Działania wojenne na Ukrainie, poza silnym wpływem na otoczenie sektora nieruchomości, nie miały do tej pory bezpośredniego istotnego wpływu na działalność, wyniki finansowe ani perspektywy rozwoju Grupy. Żadna z nieruchomości Grupy nie znajduje się na terytorium Ukrainy ani Rosji. Grupa nie współpracuje z podmiotami prowadzącymi działalność na terenie skonfliktowanych Państw ani też nie posiada finansowania od podmiotów objętych sankcjami. Aktualnie Grupa nie posiada rozpoczętej inwestycji (projektu budowlanego) w związku z tym nie jest bezpośrednio narażona na potencjalne ograniczenia w dostępności siły roboczej u wykonawców i kontrahentów. Grupa na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na prowadzoną działalność.

Choć konflikt w Ukrainie nie dotknął bezpośrednio działalności Grupy, związane z nim wydarzenia mają miejsce w czasie znacznej globalnej niestabilności gospodarczej a jego skutki mogą odbić się w przyszłości na perspektywach Grupy Kapitałowej.

Ekonomiczne skutki konfliktu w Ukrainie mają i mogą obejmować:

- znaczące wzrosty cen surowców, w tym ropy naftowej i gazu ziemnego, które mogą negatywnie wpłynąć na sektory budowlany, hutniczy czy chemiczny,
- 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,
- dużą rotację personelu, niedobory pracowników i wynikające podwyżkami płac.

Dodatkowo wąskie gardła w łańcuchu dostaw wynikające ze skutków pandemii, nadal się utrzymują i są potęgowane przez niedobory siły roboczej i tarcia handlowe.

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
- wzrost zmienności na rynkach finansowych i rosnące stopy procentowe może w dalszej perspektywie ograniczyć aktywność inwestycyjną na rynku nieruchomości oraz wpłynąć na pogorszenie dostępności do finansowania

Grupa posiada szereg narzędzi mających na celu minimalizację wpływu tych zjawisk na działalność biznesową Grupy. Są to:

- zdywersyfikowana baza nieruchomości, zarówno biurowych, handlowych jak i w formie mixed-use,
- długoterminowe umowy – nieruchomości posiadane przez grupę są wynajęte w 97% z WAULT wynoszącym 6 lat,
- instrumenty zabezpieczające stopę procentową zawierane przy zaciąganiu finansowania
- indeksacja czynszów wynajmowanych nieruchomości o wskaźnik inflacji
- naturalny hedging poprzez finansowanie projektów w walucie, w której pobierane są czynsze za wynajem nieruchomości.

Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu minimalizację negatywnego wpływu spowodowanego pogorszeniem koniunktury. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Grupa posiada obecnie 67 mln zł wolnych środków pieniężnych, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań gospodarczych, spowodowanych aktualnym konfliktem zbrojnym.

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

Konflikt na Ukrainie – szczegóły zostały opisane w punkcie 7.8 powyżej.

7.10. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Działalność Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

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

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu obligacji, jak również w 2022 roku nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

7.12. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

21 lipca 2022 roku, Emitent (jednostka dominująca) wypłacił dywidendę w wysokości 46,5 mln złotych. 24 listopada 2022 roku, została wypłacona zaliczka na poczet dywidendy za 2022 rok w kwocie 60,7 mln złotych.

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

7.14. SPRAWY SĄDOWE

Przed sądem organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczą się żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Capital Park, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy kapitałowej Capital Park.

7.15. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM ZARZĄDU GRUPY 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 Grupy jest stabilna i nie wskazuje na istnienie zagrożeń w zarządzaniu zasobami finansowymi. Na dzień raportowy nie odnotowano zdarzeń negatywnie wpływających na dalszą działalność Grupy.

7.16. WSKAZANIA CZYNNIKÓW, KTÓRE ZDANIEM GRUPY 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 i na wyniki finansowe Grupy. Większość nieruchomości inwestycyjnych 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 wynik finansowy okresu sprawozdawczego. Szczególnie wpływ zmiany kursu jest obserwowalny w pozycji Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości oraz w Pozostałych kosztach finansowych.

Konflikt na Ukrainie

Ujawnienie w punkcie 7.8.

8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE

Segmenty operacyjne reprezentują nieruchomości inwestycyjne wydzielone pod kątem charakteru danej inwestycji.

Wraz z oddaniem Fabryki Norblina do użytkowania w 2021 r. w Grupie wprowadzono podział inwestycji na nieruchomości strategiczne, będące kluczowymi aktywami Grupy z punktu widzenia ich wartości i możliwości generowania stabilnego dochodu oraz pozostałe inwestycje. W związku z tym, zmianie uległy sposób budżetowania i raportowania danych finansowych do Zarządu. Aktualnie Zarząd przegląda i ocenia wyniki nieruchomości w podziale na kluczowe i pozostałe inwestycje.

Grupa identyfikuje obecnie dwa segmenty sprawozdawcze:

- kluczowe inwestycje, do których należą nieruchomości o wartości powyżej 50 mln EUR, stanowiące strategiczne aktywa należące do Grupy,
- pozostałe inwestycje, niezaliczone do grupy pierwszej.

Zarząd analizuje segmenty operacyjne według poniższych ogólnych zasad:

- przy kluczowych inwestycjach w oparciu o NOI oraz wartość godziwą inwestycji,
- inwestycje pozostałe są to projekty nie stanowiące głównego biznesu z punktu widzenia strategii Grupy, oceniane w oparciu o wartość godziwą inwestycji.

Segment kluczowych inwestycji

Spółka	Inwestycja
ArtN Sp. z o. o.	Fabryka Norblina, Warszawa
Hazel Investments Sp. z o. o.	Royal Wilanów, Warszawa

Segment pozostałych inwestycji

Spółka	Inwestycja
Oberhausen Sp. z o.o.	Galeria Zaspas, Gdańsk
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Hampton by Hilton Old Town Gdańsk
Diamante Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis à Vis, Łódź
Aspire Investments Sp. z o.o.	KEN, Warszawa
Sander Investments Sp. z o.o.	Rubinowy Dom, Bydgoszcz
CP Management Sp. z o.o.	Kościuszki, Łódź
CP Management Sp. z o.o.	Słomińskiego, Gdańsk
Emir 30 Sp. z o.o.	Unieście
Krynica Investments Sp. o.o.	Krynica-Zdrój
CP Property 6 Sp. z o.o.	Kamienica, Szczecin

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 2022 rok

DANE FINANSOWE	Kluczowe inwestycje	Pozostałe inwestycje	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości, w tym przeznaczonych do sprzedaży	2 104 734	247 432	-	2 352 166
Zapasy	-	17 910	-	17 910
Zobowiązania oprocentowane	1 040 231	107 203	-	1 147 435
Aktywa razem	2 211 919	312 512	85 404	2 609 835
Zobowiązania razem	1 210 462	173 834	37 055	1 421 351
Przychody z tytułu najmu	80 592	20 133	-	100 725
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	24 318	2 404	-	26 722
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	<i>24 318</i>	<i>2 404</i>	-	26 722
Razem przychody operacyjne	104 910	22 538	-	127 446
Koszty dotyczące nieruchomości	(35 150)	(5 338)	-	(40 488)
Zysk operacyjny netto (NOI)	69 760	17 199	-	86 959

Segment kluczowych inwestycji zawiera aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 2021 rok

DANE FINANSOWE	Kluczowe inwestycje	Pozostałe inwestycje	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości	2 054 429	195 673	-	2 250 102
Zobowiązania oprocentowane	934 458	129 667	-	1 064 125
Aktywa razem	2 135 805	264 734	140 150	2 540 689
Zobowiązania razem	1 134 602	147 709	28 242	1 310 553
Przychody z tytułu najmu	36 361	16 248	-	52 609
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	10 537	2 248	-	12 785
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	<i>10 537</i>	<i>2 248</i>	-	12 785
Razem przychody operacyjne	46 899	18 495	-	65 394
Koszty dotyczące nieruchomości	(17 438)	(4 955)	-	(22 393)
Wynik operacyjny netto (NOI)	29 460	13 540	-	43 000

Segment kluczowych inwestycji zawiera aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

W 2022 roku nie było transakcji pomiędzy segmentami. Wszystkie aktywa i zobowiązania w ramach segmentów operacyjnych są zlokalizowane na terytorium Polski.

Nota 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się nieruchomości, co do których Grupa posiada tytuł własności, współwłasności lub prawo wieczystego użytkowania. Zgodnie z MSR 40 – „Nieruchomości inwestycyjne” wszystkie nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości została obliczona na podstawie ekspertyz wydanych przez niezależnych rzeczoznawców, posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe oraz legitymujących się doświadczeniem w wycenach nieruchomości.

Na potrzeby podatku dochodowego od osób prawnych spółki zależne amortyzują wartość nieruchomości inwestycyjnych, zgodnie z zasadami dotyczącymi środków trwałych w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Amortyzacja podatkowa ma charakter pozabilansowy.

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

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
Inwestycje wyceniane metodą dochodową	6	99,3%	1 776 120	1 672 637
Pozostałe metody wyceny	3	0,7%	11 840	11 569
Razem	9	100%	1 787 960	1 684 206
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			1 738 575	1 634 991
<i>MSSF 16 – ujęcie prawa do użytkownia aktywa z tytułu wieczystego użytkowania gruntów</i>			49 385	49 215

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	31.12.2022	31.12.2021
Wartość bilansowa na początek okresu	1 684 206	1 171 354
Zwiększenia stanu, z tytułu:	103 754	543 690
Aktywowanie późniejszych nakładów ¹	64 341	347 769
- w tym aktywowane koszty finansowania	-	17 156
Uśrednienie czynszu	30 652	5 808
Zysk/(strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości go-	8 591	190 113
MSSF 16 – kapitalizacja prawa użytkowania wieczystego	170	-
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	-	(30 838)
Zbycie nieruchomości	-	(30 838)
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. PLN]	1 787 960	1 684 206
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. EUR]	381 236	366 180

¹ Na aktywowane nakłady składają się w głównej mierze: koszty budowlane, koszty architektów, usługi doradcze, koszty finansowania (odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji, prowizje), koszty prawne oraz koszty usług pomocniczych.

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa dostępne do sprzedaży	1	100%	564 206	565 896
Razem	1	100%	564 206	565 896
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			553 549	555 239
<i>MSSF 16 – ujęcie prawa do użytkownika aktywa z tytułu wieczystego użytkowania gruntów</i>			10 657	10 657
ZMIANA WARTOŚCI AKTYWÓW DOSTĘPNYCH DO SPRZEDAŻY			31.12.2022	31.12.2021
Wartość bilansowa brutto na początek okresu			565 896	566 395
Zwiększenia stanu, z tytułu:			3 286	84 991
aktywowanie późniejszych nakładów			3 083	11 988
uśrednienie czynszu			203	1 949
zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej			-	71 054
Zmniejszenia stanu, z tytułu:			(4 976)	(85 490)
Zbycie nieruchomości			-	(85 490)
strata netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej			(4 976)	-
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]			564 206	565 896
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]			120 302	123 037

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

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd jednostki dominującej przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na 31 grudnia 2022 r. oraz na 31 grudnia 2021 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Wynika to z faktu, że nie stwierdzono bieżących transakcji o podobnych warunkach, a do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęto liczne założenia, które w istotny sposób wpłynęły na ustalenie wartości godziwej. Jednym z najistotniejszych czynników mających wpływ na wycenę nieruchomości jest stopa kapitalizacji (yield), która kształtuje się następująco dla nieruchomości posiadanych przez grupę:

- Nieruchomości biurowe: 5,0%-7,0%
- Nieruchomości handlowe: 6,25%-8,25%
- Nieruchomości hotelowe: 7,50%-8,50%

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

Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną

W metodzie tej stosuje się dwie techniki: dyskontowania strumieni pieniężnych oraz kapitalizacji prostej. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości o zakończonym procesie inwestycyjnym i przeznaczeniu komercyjnym. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w przyjętym okresie prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Prognoza strumieni dochodów dla okresu obowiązywania umów najmu dokonywana jest w oparciu o parametry istniejących umów najmu. Prognoza strumieni dochodów dla okresu po zakończeniu obecnych umów najmu przygotowana jest w oparciu o parametry rynkowe, to znaczy rynkowy czynsz najmu możliwy do uzyskania, straty w dochodzie spowodowane rynkowymi okresami poszukiwania najemcy a także okresami wakacji czynszowych oraz ewentualnymi nakładami na wykończenie powierzchni najemców. Prognoza strumieni dochodów w całym okresie prognozy uwzględnia ewentualne

straty związane z niepełną przenaszalnością kosztów operacyjnych nieruchomości – to znaczy wpływ z tytułu czynszu zostają pomniejszone o część kosztów operacyjnych pokrywanych przez właściciela nieruchomości. Wszystkie wymienione parametry rynkowe są określane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych i wynikają z aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych. Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji. Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 99,3% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 grudnia 2022 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie****	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 31.12.2022 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)**
Fabryka Norblina	Warszawa	zakończony	66	94%	87 687	18 760	1 551 184
Galeria Zaspą	Gdańsk	zakończony	9	97%	4 898	831	56 279
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk***	Gdańsk	zakończony	9	97%	6 714	-	77 809
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	95%	2 678	275	34 560
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	100%	414	-	5 909
Rubinowy Dom, Bydgoszcz	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	80	-	994
Razem							1 726 735
PWUG zgodnie z MSSF 16							49 385
Nieruchomości inwestycyjne – Inwestycje wyceniane metodą dochodową							1 776 120

* NOI – docelowy średni roczny zysk operacyjny netto, przyjęty w raportach z wyceny nieruchomości

** Wartość księgowa nieruchomości nie obejmuje aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego

*** W związku z zawartą warunkową umową sprzedaży udziałów CP Gdańsk Sp. z o.o. wycena nieruchomości została przeprowadzona w oparciu o zapisy umowne

**** Obłożenie na dzień publikacji

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 grudnia 2021 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie****	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 31.12.2021 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)**
Fabryka Norblina	Warszawa	zakończony	66	88%	80 949	66 687	1 455 848
Galeria Zaspą	Gdańsk	zakończony	9	90%	5 147	706	55 193
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk***	Gdańsk	zakończony	9	100%	6 056	-	71 249
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	94%	2 724	532	34 675
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	100%	391	-	5 579
Rubinowy Dom, Bydgoszcz	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	70	-	879
Razem							1 623 423
PWUG zgodnie z MSSF 16							49 215
Nieruchomości inwestycyjne – Inwestycje wyceniane metodą dochodową							1 672 637

* NOI – docelowy średni roczny zysk operacyjny netto, przyjęty w raportach z wyceny nieruchomości

** Wartość księgową nieruchomości nie obejmuje aktywa z tytułu prawa użytkowania wieczystego w związku z wdrożeniem MSSF 16

*** W związku z zawartą warunkową umową sprzedaży udziałów CP Gdańsk Sp. z o.o. wycena nieruchomości została przeprowadzona w oparciu o zapisy umowne

**** Obłożenie na dzień publikacji

Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową

Najczęściej stosowana przy wycenie wartości nieruchomości w trakcie budowy, uwzględniająca jej wartość docelową (oszacowaną w podejściu dochodowym lub porównawczym), pomniejszoną o wielkość nakładów inwestycyjnych pozostających do poniesienia na dany dzień wyceny. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości z rozpoczętym lecz niezakończonym procesem inwestycyjnym tj.: obiekty o przeznaczeniu komercyjnym, biurowym oraz mieszanym komercyjno-biurowym. Wartość docelową, tj. po zrealizowaniu rozwoju, określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. brak jest nieruchomości w budowie.

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami

Stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych. Do wyceny tych nieruchomości analizuje się nieruchomości o podobnych atrybutach, które są przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku, znane są cechy nieruchomości od których uzależniana jest cena zakupu oraz warunki przeprowadzonych transakcji. Ze względu na małą liczbę oraz dużą rozbieżność cenową transakcji nieruchomościami porównawczymi, przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami. W ten sposób Grupa wycenia głównie nieruchomości niezabudowane lub zabudowane o nieokreślonym przeznaczeniu, na których nie dokonywano nakładów inwestycyjnych oraz lokale mieszkalne przeznaczone do odsprzedaży.

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 0,7% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 grudnia 2022 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie****	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Nakłady do poniesienia po 31.12.2022 (w tys. PLN)	Wartość księgową (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	98%	42 086	5 345	555 549
Razem								555 549
PWUG zgodnie z MSSF 16								10 657
Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym								564 206
PWUG zgodnie z MSSF 16								

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 grudnia 2021 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie****	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Nakłady do poniesienia po 31.12.2022 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	100%	36 795	3 119	555 239
Razem								555 239
PWUG zgodnie z MSSF 16								10 657
Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16								565 896

KWOTY UJĘTE W WYNIKU FINANSOWYM W STOSUNKU DO NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	31.12.2022	31.12.2021
Przychody z wynajmu w ramach leasingu operacyjnego	100 725	52 609
Bezpośrednie koszty operacyjne nieruchomości generującej przychody z wynajmu	(40 488)	(22 394)

Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	31.12.2022	31.12.2021
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Wilanów Investments	10 083	15 428
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	23 032	22 249
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Polski Hak	15 632	-
Razem	48 747	37 677

Grupa prezentuje udziały w Wilanów Investments, SO SPV 50 i Polski Hak jako udziały we wspólnych przedsięwzięciach wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową tych wspólnych przedsięwzięć składają się wartość udziałów w tych jednostkach jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem odpisów aktualizujących. W lutym 2022 roku, CP SA zawarła umowę JV z Baytree Real Estate Opportunities Limited (BREOL). BREOL nabył 74% udziałów Spółki Polski Hak Sp. z o.o. JV wybuduje wielofunkcyjny projekt (zawierający budynki mieszkalne i lokale usługowe) na gruncie w Gdańsku. W kwietniu 2022 roku Polski Hak nabył udziały Spółki Projekt I – właściciela wspomnianego powyżej gruntu.

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

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE WILANÓW INVESTMENTS	31.12.2022	31.12.2021
Wartość udziałów	6 637	6 637
Udział w zysku/stracie z lat ubiegłych	7 792	6 210
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	3 585	1 582
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(18 014)	(14 429)
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw własności	-	-
Udzielone pożyczki	16 609	24 227
Odpis aktualizujący od pożyczki	(6 526)	(8 799)
Razem wartość bilansowa pożyczki udzielonej	10 083	15 428
Razem	10 083	15 428

ZMIANA STANU WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE WILANÓW INVESTMENTS	31.12.2022	31.12.2021
Na początek okresu	15 428	20 676
Odpis aktualizujący pożyczki	2 273	(6 054)
Odpis aktualizujący udziały	(3 585)	(1 582)
Spłata pożyczek długoterminowych	(8 634)	-
Naliczenie odsetek od pożyczek długoterminowych	709	823
Spłata odsetek od pożyczek długoterminowych	-	-
Wpływ wyceny pożyczek długoterminowych w zamortyzowanym koszcie	307	(17)
Niezrealizowane różnice kursowe	-	-
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	3 585	1 582
Na koniec okresu	10 083	15 428

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SO SPV 50	31.12.2022	31.12.2021
Wartość udziałów	6 105	6 105
Udział w zysku/stracie z lat ubiegłych	530	54
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	1 328	476
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(2 497)	-
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw własności	5 466	6 634
Udzielone pożyczki długoterminowe	17 566	15 614
Razem	23 032	22 249

ZMIANA STANU WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SO SPV 50	31.12.2022	31.12.2021
Na początek okresu	22 249	20 323
Naliczenie odsetek od pożyczek	1 351	766
Udzielenie pożyczki	-	822
Wpływ wyceny pożyczek długoterminowych w zamortyzowanym koszcie	601	(138)
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	1 328	476
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(2 497)	-
Na koniec okresu	23 032	22 249

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE POLSKI HAK	31.12.2022	31.12.2021
Wartość udziałów	14 560	-
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	(148)	-
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw własności	14 412	-
Udzielone pożyczki długoterminowe	1 220	-
Razem	15 632	-

ZMIANA STANU WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE POLSKI HAK	31.12.2022	31.12.2021
Na początek okresu	-	-
Utrata kontroli i rozpoznanie udziału w JV i pożyczki udzielonej	15 780	-
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	(148)	-
Na koniec okresu	15 632	-

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

	Grupa Wilanów Invest-	SO SPV 50	Polski Hak
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.	SO SPV 50 Sp. z o.o.	Polski Hak Sp. z o.o. oraz jego jednostka zależna Projekt I 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	60 % udziałów w kapitale zakładowym spółki SO SPV 50 Sp. z o.o. i 60 % udziałów w zysku/stracie	26% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polski Hak Sp. z o.o.; 26% udziałów w zysku/stracie
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 r. z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie Wilanowa.	Porozumienie zawarte 3 lutego 2016 roku z Galaxy Sp. z o.o. Celem porozumienia jest przebudowa, rekercjalizacja, repositionowanie oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu.	Umowa zawarta w lutym 2022 roku z Baytree Real Estate Opportunities Limited (BREOL). Celem porozumienia jest budowa wielofunkcyjnego projektu (zawierającego budynki mieszkalne i lokale usługowe) na gruncie w Gdańsku.

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

Grupa Wilanów Investments

Podstawowe dane finansowe	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa jednostki/jednostek	77 850	79 610
Zobowiązania jednostki/jednostek	85 838	92 634
Kapitał własny jednostki/jednostek	(7 988)	(13 024)
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	5 432	2 396
Udzielone pożyczki (wartość netto)	10 083	15 428
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 533	3 257
Przychody	13 003	7 210
Koszty odsetkowe	(1 422)	(1 530)

SO SPV 50

Podstawowe dane finansowe	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa jednostki/jednostek	167 385	162 309
Zobowiązania jednostki/jednostek	154 108	151 246
Kapitał własny jednostki/jednostek	13 277	11 063
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	2 214	792
Udzielone pożyczki (wartość netto)	17 566	15 614
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 352	5 054
Przychody	17 117	13 242
Koszty odsetkowe	(6 025)	(4 084)

Polski Hak

Podstawowe dane finansowe	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa jednostki/jednostek	55 807	-
Zobowiązania jednostki/jednostek	1 360	-
Kapitał własny jednostki/jednostek	54 447	-
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	623	-
Udzielone pożyczki (wartość netto)	1 220	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	699	-
Koszty odsetkowe	(255)	-

Nota 4. AKTYWA FINANSOWE TRWAŁE

AKTYWA FINANSOWE TRWAŁE	31.12.2022	31.12.2021
Wycena instrumentów finansowych	47 656	-
Certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN	11 697	11 602
Certyfikaty inwestycyjne REIA II FIZ AN	8 597	9 661
Razem	67 950	21 263

Wzrost aktywów dotyczących pochodnych instrumentów finansowych wynika głównie z wyceny IRS ArtN, który wykazany jest jako aktywa na dzień 31 grudnia 2022 r. z powodu zmiany stóp procentowych.

Nota 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	31.12.2022	31.12.2021
Rzeczowe aktywa trwałe	3 718	15 079
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 118	2 015
Wartości niematerialne	170	596
Należności długoterminowe	972	10 882
Razem	5 978	28 572

Spadek rzeczowych aktywów trwałych wynika głównie z odpisu aktualizującego wartość środków trwałych posiadanych przez Kinogram w wysokości 9.485 tys. PLN. W długoterminowych rozliczenia międzyokresowych Grupa prezentuje długoterminowe przedpłaty oraz gwarancje dobrego wykonania umowy. Na dzień 31 grudnia 2021 r., należności długoterminowe zawierały zapłacony zadek (10.000 tys. PLN) na zakup udziałów w Spółce Projekt I Sp. z o.o., zapłacony przez Polski Hak. Polski Hak na początku kwietnia 2022 roku nabył udziały w Spółce Projekt I. Grupa utraciła kontrolę nad Polskim Hakiem w wyniku zawarcia umowy JV z BREOL, w związku z czym żadne aktywa należące do Polskiego Haka nie są prezentowane w skonsolidowanym bilansie.

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa posiadała wartości niematerialne w grupach: oprogramowanie komputerowe, czyli system służący do obsługi księgowości i zarządzania nieruchomościami. Grupa nie utworzyła odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości niematerialnych.

Nota 6. ZAPASY

PÓŁPRODUKTY I PRODUKCJA W TOKU	31.12.2022	31.12.2021
Produkcja w toku według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	17 170	-
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	740	-
Razem	17 910	-

Zapasy dotyczą projektu deweloperskiego w Szczecinie.

Nota 7. **NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE**

NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.12.2022	31.12.2021
Należności publiczno-prawne	6 102	16 715
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	440	528
Pozostałe należności	908	1 969
Należności handlowe	9 502	11 481
Razem	16 952	30 693

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

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	31.12.2022	31.12.2021
Należności handlowe brutto	15 060	16 419
Odpisy aktualizujące	(5 558)	(4 938)
Należności handlowe netto	9 502	11 481

Grupa dokonała oszacowania odpisów aktualizujących w drodze indywidualnej analizy sald należności, zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Grupy.

Nota 8. **AKTYWA FINANSOWE OBROTOWE**

AKTYWA FINANSOWE	31.12.2022	31.12.2021
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	825	-
Razem	825	-

Nota 9. **ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY**

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	31.12.2022	31.12.2021
Środki w kasie i na rachunkach bankowych	72 875	100 681
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	26 432	71 701
Razem	99 307	172 382

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 31 grudnia 2022 r. wynosiły one 43 558 tys. PLN (na 31 grudnia 2021 r. 40 284 tys. PLN). Środki te są ulokowane na rachunkach technicznych banku z tytułu uruchomionych, lecz jeszcze niewydatkowanych środków z kredytu jak również na rachunkach zablokowanych na zabezpieczenie spłaty kredytów, jakie posiadają spółki z Grupy oraz środki z tytułu kaucji otrzymanych od najemców.

Nota 10. **KAPITAŁY WŁASNE**

Struktura kapitału zakładowego na dzień raportowy oraz na 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 kapitału	Data rejestracji
Seria A akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	17.12.2010
Seria B akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	74 458 541	1,0	74 458 541	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	13.10.2011
Seria C akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	14.02.2014
Seria D akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	3 589 891	1,0	3 589 891	wkład pieniężny	03.03.2015
Seria E akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	14.02.2014
Razem	108 333 998		108 333 998		

Struktura akcjonariatu została przedstawiona w punkcie 6.8 Informacji ogólnych.

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	31.12.2022	31.12.2021
Kapitał wynikający ze zmian z strukturze Grupy	(3 423)	(3 423)
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla uprawnionych osób	16 178	16 178
Pozostały kapitał rezerwowy (utworzony z zysków zatrzymanych)	198 132	60 665
Razem	210 887	73 420

Nota 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2022	31.12.2021
Kredyty bankowe	1 147 048	989 373
Zobowiązania leasingowe*	60 782	59 871
Pochodne instrumenty finansowe (IRS, forward)**	387	14 881
Razem	1 208 217	1 064 125
Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(10 657)	(10 657)
Razem	1 197 560	1 053 468
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	1 134 749	775 894
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	73 468	288 231

* Ujawnienie użytkowania wieczystego zgodnie z MSSF 16

** Instrumenty pochodne dotyczą zabezpieczeń Grupy przed zmianą stóp procentowych zaciągniętych przez Grupę zobowiązaniach i nie są przedmiotem obrotu

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania poniżej roku, w tym:	73 468	288 231
<i>Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>10 657</i>	<i>10 657</i>
Płatne od 1 roku do 3 lat	87 150	78 553
Płatne od 3 do 5 lat	1 007 823	657 715
Płatne powyżej 5 lat	39 776	39 626
Razem	1 208 217	1 064 125

Spadek zobowiązań dotyczących pochodnych instrumentów finansowych wynika głównie z wyceny IRS ArtN, który wykazany jest jako aktywa finansowe na dzień 31 grudnia 2022 r. z powodu zmiany stóp procentowych.

KREDYTY BANKOWE

Grupa współpracuje z większością banków działających w Polsce oraz kilkoma bankami zagranicznymi. Większość kredytów zaciągniętych przez spółki z Grupy to kredyty inwestycyjne lub budowlane. W umowach kredytowych spółki z Grupy zobowiązują się do utrzymania wybranych wskaźników finansowych na określonych poziomach. Najważniejsze z nich to: wskaźnik wartości kredytu do wartości nieruchomości (Loan-to-Value) oraz wskaźnik obsługi zadłużenia (Debt Service Coverage Ratio). Większość kredytów jest denominowana w euro i wyceniana na dzień raportowy. W związku z tym zmiany kursu EUR/PLN mają istotny wpływ na strukturę bilansową Grupy wyrażoną w PLN.

Nazwa banku	Kwota kredytu w tys. PLN na dzień 31.12.2022*	Kwota kredytu w walucie na dzień 31.12.2022*	31.12.2021*	Kwota kredytu wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Przeznaczenie kredytu
BNP Paribas Bank Polska S.A. / ING Bank Śląski S.A.	307 433	65 552	245 810	62 500	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2027	inwestycyjny
BOŚ Bank S.A.	48 076	10 251	51 514	11 756	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2026	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	35 199	7 505	36 914	9 656	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2023	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	23 928	5 102	24 710	6 972	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2025	inwestycyjny
Bank PEKAO S.A./EBI	732 412	156 168	609 396	159 300	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2026	inwestycyjny
Bank PEKAO S.A. kredyt VAT	-	-	21 029	35 000	PLN	WIBOR 1M + marża	splacony	VAT
Total	1 147 048		989 373					

* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

** Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zadłużenia z tytułu kredytów bez uwzględnienia odsetek naliczonych oraz wyceny w zamortyzowanym koszcie oraz pozostałych kosztów, w tym aktywowanych wyniosła na dzień raportowy 1 164 079 tys. PLN (248 210 tys. EUR). Wartość godziwa kredytów odpowiada ich wartości bilansowej.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytów oraz odsetek od tych kredytów zaciągniętych przez podmioty Grupy Kapitałowej udzielono szeregu zabezpieczeń na rzecz banków finansujących.

W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- cesje wierzytelności do istniejących i przyszłych umów najmu, umów ubezpieczenia, umów budowlanych i gwarancji dobrego wykonania,
- zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach zależnych,
- depozyty,
- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach, których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. Łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień raportowy wyniosła 511 915 tys. PLN oraz 453 510 tys. EUR.

ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU KREDYTÓW	31.12.2022	31.12.2021
Na początek okresu	989 373	741 964
Zaciągnięcie kredytów (w tym prowizje i odsetki zwiększające wartość kredytu)	180 822	392 143
Odsetki naliczone	34 628	17 365
Spłaty kredytów	(54 152)	(153 233)
Odsetki i prowizje zapłacone	(25 805)	(14 578)
Różnice kursowe	16 714	6 197
Wycena zamortyzowanym kosztem	5 468	(485)
Na koniec okresu	1 147 048	989 373

ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU LEASINGU	31.12.2022	31.12.2021
Na początek okresu	59 871	61 190
Sprzedaż nieruchomości i związanej z nią prawa wieczystego użytkowania gruntu	-	(1 319)
Zakup nieruchomości i rozpoznanie związanego z nią prawa wieczystego użytkowania gruntu	740	-
Zmiana wartości raty leasingowej	170	-
Płatności z tytułu leasingu	(2 439)	(1 219)
Efekt dyskontowania zobowiązania	2 439	1 219
Na koniec okresu	60 782	59 871

Nota 12. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

Obligacje serii N notowane na rynku Catalyst

W czerwcu 2021 roku Grupa wykupiła obligacje serii N o wartości 7 000 tys. EUR (31 670 tys. PLN). Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu obligacji, jak również w 2022 roku nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OBLIGACJI	31.12.2022	31.12.2021
Na początek okresu	-	32 007
Odsetki naliczone	-	632
Wykup obligacji	-	(31 700)
Odsetki zapłacone	-	(683)
Koszty emisji	-	90
Zrealizowane różnice kursowe	-	1 520
Niezrealizowane różnice kursowe	-	(2 125)
Wycena zamortyzowanym kosztem	-	259
Na koniec okresu	-	-

Nota 13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania handlowe i pozostałe	16 612	60 182
Kaucje od najemców	11 911	21 130
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	1 683	973
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	3 979	3 375
Razem	34 185	85 660
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	13 778	22 501
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	20 407	63 159

Spadek zobowiązań handlowych wynika głównie ze spłaty zobowiązań inwestycyjnych dotyczących Fabryki Norblina, które były na dzień 31 grudnia 2021 r. objęte rezerwą obejmującą okres kilku miesięcy. Spadek kaucji wynika głównie z zamiany kaucji na gwarancje bankowe.

Nota 14. PRZYCHODY OPERACYJNE

A. PRZYCHODY Z WYNAJMU

Przychody z najmu obejmują przychody uzyskiwane z wynajmu ukończonych nieruchomości inwestycyjnych. Grupa prezentuje przychody z wynajmu w podziale na segmenty sprawozdawcze.

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

PRZYCHODY Z WYNAJMU	Udział 2022	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Kluczowe inwestycje	80%	80 592	36 361
Pozostałe inwestycje	20%	20 133	16 248
Razem	100%	100 725	52 609

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI PRZYCHODÓW Z ZAWARTYCH UMÓW WYNAJMU	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
poniżej roku	126 151	66 162
od 1 roku do 2 lat	139 000	105 277
od 2 do 3 lat	140 725	110 211
od 3 do 4 lat	131 118	108 484
od 4 do 5 lat	117 106	96 928
powyżej 5 lat	213 234	234 801
Razem	867 334	721 863

B. PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI

PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI	Udział 2022	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Przychody z tytułu service charge			
Kluczowe inwestycje	91%	24 318	10 537
Pozostałe inwestycje	9%	2 404	2 248
Razem	100%	26 722	12 785

Nota 15. **KOSZTY OPERACYJNE W UKŁADZIE RODZAJOWYM**

KOSZTY OPERACYJNE	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Amortyzacja	(1 938)	(1 075)
Zużycie materiałów i energii	(8 400)	(2 852)
Usługi obce	(37 201)	(24 762)
Podatki i opłaty	(6 397)	(3 246)
Wynagrodzenia	(3 788)	(3 255)
Pozostałe koszty	(3 757)	(3 849)
Razem	(61 481)	(39 039)

Amortyzacja zaprezentowana powyżej dotyczy środków trwałych oraz wartości niematerialnych zaliczonych do aktywów trwałych Grupy i ustalona została zgodnie z MSR 16. Na potrzeby podatku dochodowego od osób prawnych spółki zależne amortyzują wartość nieruchomości inwestycyjnych, zgodnie z zasadami dotyczącymi środków trwałych w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Amortyzacja podatkowa ma charakter pozabilansowy.

Nota 16. **ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH**

Nie rzadziej niż na każdy dzień raportowy Grupa wycenia posiadane nieruchomości według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian tych wartości ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu. Wyniki Grupy zależą w dużym stopniu od zmian cen na rynkach nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki: wysokość czynszów, poziom wynajętej powierzchni nieruchomości, zmiany stóp kapitalizacji, zmiany stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

AKTUALIZACJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Kluczowe inwestycje	(4 950)	274 395
Pozostałe inwestycje	8 565	(13 228)
Razem	3 615	261 167

Większość nieruchomości inwestycyjnych 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 wpływa na wynik finansowy okresu sprawozdawczego.

Nota 17. **POZOSTAŁE PRZYCHODY**

POZOSTAŁE PRZYCHODY	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Odszkodowanie od miasta	-	11 156
Rezerwa na zwrot odszkodowania	-	(2 789)
Otrzymana kara	9 700	-
Pozostałe	4 512	5 948
Razem	14 212	14 315

W marcu 2021 roku, ArtN otrzymał odszkodowanie za grunt przekazany miastu w związku z przebudową ulicy Prostej. Zapłata odszkodowania nastąpiła na podstawie decyzji Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 5 marca 2021 r. Miasto Warszawa odwołało się od decyzji przyznającej odszkodowanie ArtN do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zarząd utworzył rezerwę w wysokości 2 789 tys. PLN na zwrot części odszkodowania.

14 marca 2022 roku, ArtN uzgodnił z Warbudem zapłatę kar umownych za opóźnienie w wysokości 9 700 tys. PLN.

Nota 18. Pozostałe koszty

POZOSTAŁE KOSZTY	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Odpis aktualizujący rzeczowe aktywa trwałe	(9 485)	-
Pozostałe	(839)	(201)
Razem	(10 324)	(201)

Wzrost pozostałych kosztów wynika z rozpoznania utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych posiadanych przez Kinogram.

Nota 19. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Odsetki od lokat i depozytów	1 445	59
Odsetki od udzielonych pożyczek	2 387	1 910
Razem	3 832	1 969

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Odsetki od kredytów	(34 628)	(17 365)
Odsetki od obligacji	-	(890)
Odsetki od leasingu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	(2 351)	(1 219)
Pozostałe odsetki	(375)	(39)
Razem	(37 354)	(19 513)

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	(15 124)	(2 917)
Koszty emisji	-	(90)
Wycena instrumentów pochodnych	63 025	19 422
Pozostałe	(4 102)	(10 023)
Razem	43 799	6 392

Grupa wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu zgodnie z MSSF 9. Wynik tej wyceny odnoszony jest na wynik finansowy jako korekta kosztów odsetek od kredytów. Nadwyżka ujemnych różnic kursowych wynika z wyceny zobowiązań walutowych głównie kredytów. Instrumenty finansowe wyceniane są do wartości godziwej. Wyceny instrumentów pochodnych obejmują wyceny instrumentów zabezpieczających IRS oraz forward, które zabezpieczają przyszłe przepływy związane z planowanymi spłatami kredytów oraz ich przewalutowaniem. Rozpoznanie przychodów finansowych z tytułu wyceny instrumentów finansowych związane jest ze wzrostem stóp procentowych.

Nota 20. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Bieżący podatek dochodowy	(710)	(5 267)
Odroczony podatek dochodowy	(18 182)	(40 316)
(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(18 892)	(45 583)

BIEŻĄCY PODATEK DOCHODOWY	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	84 491	292 371
Podatek dochodowy	(18 892)	(45 583)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)	22,36%	15,59%

UZGODNIENIE EFEKTYWNEJ STOPY PODATKOWEJ	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Zysk przed opodatkowaniem	84 491	292 371
Wg stawki podatkowej 19%	(16 053)	(55 550)
Różnice trwałe nieobjęte podatkiem dochodowym, w tym:	(2 839)	9 967
- efekt podatkowy związany z inwestycjami w jednostki zależne	-	13 085
- nierozpoznane aktywo z tytułu podatku odroczonego (Diamante i Alferno)	(179)	(277)
- cienka kapitalizacja	(1 357)	(934)
- pozostałe	(1 303)	(1 907)
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	(18 892)	(45 583)
Efektywna stawka podatkowa	22,36%	15,59%

Poniższa tabela przedstawia straty podatkowe spółek Grupy, które na podstawie estymacji przyszłych wyników podatkowych zostaną w przyszłości wykorzystane.

Straty podatkowe z lat ubiegłych	Ogółem kwota	Do wykorzystania w la- tach:
Straty z lat 2018	4 008	2022
Straty z lat 2019	4 119	2023
Straty z lat 2020	3 176	2024
Straty z roku 2021	636	2025
Straty z roku 2022	5 416	2026
Straty podatkowe 2018-2022, razem	17 355	
Straty podatkowe, od których nie utworzono aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 091)	
Razem straty z lat ubiegłych możliwe do odliczenia	5 264	

Grupy funkcjonują spółki o stawce podatku dochodowego bieżącego 19% i 9%. Podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są poszczególne jednostki zależne, nie Grupa kapitałowa jako całość.

AKTYWA Z TYTUŁU ODROCZONEGO PODATKU	31.12.2022	Zmiana ujęta w wyniku fi- nansowym	01.01.2022
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	950	(3 403)	4 353
Niezapłacone odsetki od zobowiązań finansowych	17 571	3 445	14 126
Aktualizacja inwestycji w nieruchomości	165	(17)	182
Ujemne różnice kursowe z wyceny	15 403	3 551	11 852
Wycena instrumentów finansowych	-	(2 827)	2 827
Pozostałe	7 678	5 244	2 434
Razem	41 767	5 993	35 774
Kompensata aktywów z rezerwą	(41 767)	(5 993)	(35 774)
Razem	-	-	-

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.12.2022	Zmiana ujęta w wyniku finansowym	01.01.2022
Niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	45 284	6 634	38 650
Aktualizacja inwestycji w w nieruchomości	159 197	7 892	151 305
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	2686	74	2 612
Pozostałe	4 411	437	3 974
Wycena instrumentów finansowych	9 138	9 138	-
Razem	220 716	24 175	196 541
Kompensata aktywów z rezerwą	(41 767)	(5 993)	(35 774)
Razem	178 949	18 182	160 767

Grupa tworzy rezerwę na podatek odroczony związany z inwestycjami w jednostki zależne, jeśli wg planów Zarządu w dającej się przewidzieć przyszłości Grupa dokona zbycia udziałów w jednostkę zależną i transakcja ta skutkować będzie koniecznością zapłaty podatku dochodowego.

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.12.2021	Zmiana ujęta w wyniku finansowym	01.01.2021
Straty możliwe do odliczenia od przyszłych dochodów do opodatkowania	4 353	(3 185)	7 538
Niezapłacone odsetki od zobowiązań finansowych	14 126	2 839	11 287
Aktualizacja inwestycji w nieruchomości	182	(6)	188
Ujemne różnice kursowe z wyceny	11 852	85	11 767
Wycena instrumentów finansowych	2 827	(3 679)	6 506
Pozostałe	2 434	1 111	1 323
Razem	35 774	(2 834)	38 608
Kompensata aktywów z rezerwą	(35 774)	2 834	(38 608)
Razem	-	-	-

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.12.2021	Zmiana ujęta w wyniku finansowym	01.01.2021
Niezapłacone odsetki od pożyczek udzielonych	38 650	5 128	33 521
Aktualizacja inwestycji w w nieruchomości	151 305	46 282	105 023
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	2 612	(849)	3 461
Dodatnie różnice przejściowe związane z inwestycjami w jednostkach zależnych	-	(13 085)	13 085
Pozostałe	3 974	5	3 969
Razem	196 541	37 482	159 059
Kompensata aktywów z rezerwą	(35 774)	2 834	(38 608)
Razem	160 767	40 316	120 451
Przeniesienie rezerwy do zobowiązań Grupy do zbycia	-	-	(45 817)
Razem	160 767	-	74 634

Nota 21. **POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY**

POZOSTAŁE CAŁKOWITE DOCHODY	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-	(5 019)
Razem	-	(5 019)

Nota 22. UDZIELONE PORĘCZENIA

Zgodnie z przyjętą polityką Grupa kapitałowa Capital Park wykorzystuje poręczenia wewnętrzne tj. nie mające wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Nota 23. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

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

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- hipoteki na nieruchomościach,
- cesje wierzytelności do istniejących i przyszłych umów najmu, umów ubezpieczenia, umów budowlanych i gwarancji dobrego wykonania,
- zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach zależnych,
- depozyty,
- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

Nota 24. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE

Na 31 grudnia 2022 r. Grupa posiadała zobowiązanie inwestycyjne wynikające z:

- zawartego kontraktu dotyczącego realizacji budowy projektu Fabryka Norblina w wysokości 7 656 tys. PLN

Zobowiązanie te będzie sfinansowane z dostępnych środków pieniężnych Grupy oraz w ramach istniejących umów kredytowych z Bankiem PEKAO S.A. oraz Europejskim Bankiem Inwestycyjnym.

Nota 25. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Zgodnie z MSR 23 Grupa ujmuje jako zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych i odpowiednio zapasów koszty finansowania zewnętrznego poniesione w okresie prowadzonego procesu budowlanego. Są to głównie koszty od kredytów i obligacji, które zostały wykorzystane na finansowanie inwestycji (odsetki, prowizje oraz różnice kursowe).

AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	31.12.2022	31.12.2021
Nieruchomości inwestycyjne	-	17 156
Razem	-	17 156

Nota 26. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

WYLICZENIE ZYSKU/(STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ – ZAŁOŻENIA	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	65 599	245 578
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	65 599	245 578
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	65 599	245 578
LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI		
	31.12.2022	31.12.2021
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. szt.	108 334	108 334
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w tys. szt.	108 334	108 334
Zysk/(strata) netto na jedną akcję (w PLN)	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Podstawowy za okres obrotowy	0,61	2,27
Rozwodniony za okres obrotowy	0,61	2,27

Nota 27. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

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

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

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych:

AKTYWA FINANSOWE	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	40 251	55 374 Aktywa finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Należności handlowe	9 502	11 481
Pozostałe należności	1 880	12 851
Udzielone pożyczki w zamortyzowanym koszcie	28 869	31 042
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	68 776	21 263 Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy
Pochodne instrumenty finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	48 482	-
Certyfikaty inwestycyjne	20 294	21 263
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	99 307	172 382 Aktywa finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
	31.12.2022	31.12.2021
Pozostałe zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie, w tym:	1 147 048	989 373 Zobowiązania finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	1 147 048	989 373

Oprocentowane wg stałej stopy procentowej	-	-	
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	61 168	74 752	
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	60 781	59 871	Zobowiązania leasingowe
Pochodne instrumenty finansowe (IRS) wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy	387	14 881	Zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	32 501	84 687	Zobowiązania finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe	16 612	60 182	
Pozostałe zobowiązania finansowe	15 889	24 505	

Hierarchia aktywów i zobowiązań wycenianych w sprawozdaniu w wartości godziwej

W grupie występują następujące aktywa wyceniane w wartości godziwej: instrumenty pochodne (poziom 2 hierarchii) – ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie wycen pozyskanych od banków, z którymi podpisano odpowiednie umowy. Transakcje będące przedmiotem wyceny są instrumentami rynku nieregulowanego. Dane przedstawione w wycenie banku odnoszą się do podanej daty realizacji instrumentu pochodnego. Dane liczbowe przedstawiono w tabeli powyżej.

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe jest równe wartości godziwej. Zarówno w przypadku aktywów jak i zobowiązań finansowych wartość bilansowa równa jest wartości godziwej. Wynika to z faktu, iż Grupa prezentuje instrumenty pochodne w wartości godziwej a pozostałe pozycje są równe wartościom po jakim dane aktywo lub zobowiązanie mogłoby być sprzedane lub kupione.

Poniższa tabela przedstawia przychody i inne zyski oraz koszty i inne straty Grupy wynikające z instrumentów finansowych, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

AKTYWA FINANSOWE	31.12.2022	31.12.2021
Należności i pożyczki	1 549	(4 820)
- należności	(838)	(200)
- udzielone pożyczki	2 387	(4 620)
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2022	31.12.2021
Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym:	(34 628)	(18 255)
- oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	(34 628)	(17 365)
- oprocentowane wg stałej stopy procentowej	-	(890)

Nota 28. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Działalność Grupy narażona jest na wiele różnych ryzyk finansowych, a w szczególności ryzyko zmiany stóp procentowych, ryzyko zmiany kursów walut, ryzyko kredytowe oraz ryzyko braku płynności. Zarząd jednostki dominującej weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

CZYNNIKI RYZYKA FINANSOWEGO

Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	31.12.2022		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	2 352 166	2 340 326	-
Zobowiązania finansowe	1 240 717	1 147 435	468 045
Środki pieniężne i należności	208 334	32 515	86 344

Rodzaj aktywów, zobowiązań i należności narażonych na ryzyko rynkowe	31.12.2021		
	Razem	w tym narażone na ryzyko walutowe	w tym narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej
Nieruchomości inwestycyjne	2 250 103	2 185 138	-
Zobowiązania finansowe	1 148 812	1 067 911	363 815
Środki pieniężne i należności	227 756	79 891	112 562

RYZKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

Narażenie Grupy na zmiany stóp procentowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności i stosowanych źródeł finansowania (płatności rat kapitałowo-odsetkowych). Kredyty i pożyczki oraz papiery dłużne o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Grupa na bieżąco analizuje poziom ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowy Grupy. W celu minimalizowania ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych, zawierane są transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, do których należą przede wszystkim kontrakty na zmianę stóp procentowych (swapy procentowe) oraz opcje (CAP).

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto za okres 12 miesięcy 2022 oraz 12 miesięcy 2021 na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych przy założeniu niezmienności innych czynników (w związku z oprocentowanymi aktywami i zobowiązaniami):

Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	12 miesięcy 2022		12 miesięcy 2021	
	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	(4 328)	4 328	213	878
Pożyczki i należności	(96)	96	(96)	96
Razem	(4 424)	4 424	117	973

Jeżeli, na dzień 31 grudnia 2022 r. oprocentowanie kredytów i papierów dłużnych, wynosiłoby w skali roku 1 punkt procentowy powyżej obecnego poziomu przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy za rok obrotowy oraz kapitały Grupy za okres 12 miesięcy 2022 r. byłyby o 4 424 PLN niższe, jeśli zaś analogiczne oprocentowanie byłoby o 1 punkt procentowy poniżej obecnego poziomu, to wynik finansowy za rok obrotowy oraz kapitały Grupy za okres 12 miesięcy 2022 byłyby o 4 424 tys. PLN powyżej obecnego poziomu (za okres 12 miesięcy 2021 r. odpowiednio 117 tys. PLN powyżej obecnego poziomu oraz 973 tys. PLN powyżej obecnego poziomu), głównie w wyniku wyższych/niższych kosztów odsetkowych od kredytów, pożyczek i obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Powyższe kalkulacje uwzględniają efekt zabezpieczający zawartych umów na instrumenty finansowe. Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

RYZIKO ZMIANY KURSU WALUT

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

Grupa stara się ograniczać to ryzyko stosując naturalny hedging, tj. zapewnienie pokrycia waluty, w której osiągnane są przychody z walutą, w której dokonywane są wydatki lub poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.

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

	12 miesięcy 2022		12 miesięcy 2021	
Wpływ na wynik finansowy brutto oraz kapitał własny	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 5 p. p. *	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 5 p. p. *	przy osłabieniu PLN w stosunku do EUR o 5 p. p. *	przy wzmocnieniu się PLN w stosunku do EUR o 5 p. p. *
Nieruchomości inwestycyjne, środki pieniężne i zobowiązania finansowe	58 019	(58 019)	59 856	(59 856)

* do kalkulacji zastosowano kursy: bilansowy 31 grudnia 2022 równy 4,6899 oraz powiększony o 5 p.p. tj. 4,9244

Gdyby PLN osłabł/wzmocnił się o 5 punktów procentowych w stosunku do EUR, przy niezmiennych pozostałych parametrach, wynik finansowy Grupy za okres 12 miesięcy 2022 r. byłby wyższy/nizszy o 58 019 tys. PLN (za analogiczny okres roku 2021 odpowiednio o 59 856 tys. PLN), głównie w rezultacie dodatnich/ujemnych różnic kursowych z przeliczenia wyrażonych w walucie EUR nieruchomości inwestycyjnych, środków pieniężnych i zobowiązań finansowych.

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

RYZIKO KREDYTOWE

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

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

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

Struktura przeterminowania należności na 31 grudnia 2022 i na 31 grudnia 2021 przedstawia się następująco:

31.12.2022	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	>360
Należności handlowe brutto	15 060	6 164	3 319	442	859	4 275
Odpis aktualizujący	(5 558)	-	(550)	(28)	(720)	(4 260)
Należności handlowe netto	9 502	5 355	5 813	255	28	30
Pozostałe należności	1 880	1 880	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	28 869	28 869	-	-	-	-
Razem	49 753	42 268	8 581	669	168	46

31.12.2021	Razem	Nieprzeterminowane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90	91 – 180	181 – 360	>360
Należności handlowe brutto	16 419	5 355	5 813	431	211	4 608
Odpis aktualizujący	(4 938)	-	-	(176)	(184)	(4 578)
Należności handlowe netto	11 481	5 355	5 813	255	28	30
Pozostałe należności	12 851	12 851	-	-	-	-
Udzielone pożyczki	31 042	31 042	-	-	-	-
Razem	66 856	54 603	5 813	255	28	30

RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania działalności inwestycyjnej a terminową spłatą zadłużenia, poprzez pozyskiwanie różnych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, umowy leasingu finansowego. Zarząd Grupy zarządza ryzykiem płynności monitorując realizację budżetów inwestycyjnych prowadzonych projektów, terminów wymagalności/zapadalności zobowiązań finansowych, oraz prognozując przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Zarząd Grupy stale monitoruje wykonanie wszystkich umów kredytowych i leasingowych pod kątem zachowania kowenantów. Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na 31 grudnia 2022 r. i na 31 grudnia 2021 roku wg zapadalności na podstawie umownych niezdykontowanych płatności.

31.12.2022	Razem	< 3 miesiący	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty, pożyczki	1 147 048	15 035	45 104	82 931	1 003 979	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	60 781	2 478	-	4 956	4 956	48 391
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	16 612	16 612	-	-	-	-
Kaucje otrzymane	15 889	1 730	580	854	6 558	6 167
Instrumenty pochodne	387	3	8	188	188	-
Razem	1 240 717	35 858	45 692	88 929	1 015 681	54 558

31.12.2021	Razem	<3 miesięcy	Od 3 do 12 miesięcy	Od 1 do 3 lat	Od 3 do 5 lat	> 5 lat
Oprocentowane kredyty, pożyczki	989 372	24 845	249 915	73 994	640 619	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	59 871	2 435	-	4 869	4 869	47 698
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania finansowe	60 182	60 182	-	-	-	-
Kaucje otrzymane	24 505	3 164	1 778	983	3 487	15 092
Instrumenty pochodne	14 881	448	448	724	13 260	-
Razem	1 148 811	91 074	252 141	80 570	662 235	62 790

Nota 29. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej. Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako:

- stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych,
- stosunek zobowiązań netto do sumy aktywów.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	31.12.2022	31.12.2021
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz instrumenty finansowe (aktywa i zobowiązania)	1 098 953	1 004 254
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(99 307)	(172 382)
Zadłużenie netto	999 646	831 872
Aktywa razem w wyłączenie MSSF 16 - PWUG	2 548 778	2 482 027
Zadłużenie netto do aktywów razem	39,22%	33,53%

Nota 30. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z UMÓW O PRACĘ	31.12.2022	31.12.2021
Zarząd	3	3
Pozostali	14	14
Razem	17	17

Nota 31. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2022	31.12.2021
Zarząd	4 814	8 890
Rada Nadzorcza	300	350
Razem	5 114	9 240

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2022
Zarząd	4 814
Jan Motz	2 315
Marcin Juszczyk	1 252
Kinga Nowakowska	1 247
Rada Nadzorcza	300
Carey Flaherty	-

Kimberly Adamek	-
Steffen Meinshausen	-
Jonathan Willén	-
Katarzyna Ishikawa	150
Jacek Kseń	150

Jednostka dominująca, ani jednostki zależne nie udzielały pożyczek Członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2022 r.

Polityka wynagrodzeń

W dniu 28 sierpnia 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki przyjęło Politykę Wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Capital Park S.A.

Celem Polityki Wynagrodzeń jest w szczególności:

- realizacja strategii biznesowej Spółki oraz jej krótko i długoterminowych celów oraz zapewnienie stabilności Spółki;
- przyciągnięcie, motywowanie i utrzymanie wysoko wykwalifikowanych członków kadry menedżerskiej i nadzorczej dzięki konkurencyjnemu pakietowi wynagrodzeń, który ukierunkowany jest na długoterminowy rozwój Spółki i jej spółek zależnych („Grupa”) oraz ma zapewnić ich pełne zaangażowanie i trwałe związanie ze Spółką;
- zapewnienie Członkom Zarządu spójnego i motywacyjnego poziomu wynagradzania, odpowiedniego do ich poziomu doświadczenia, kwalifikacji i zakresu odpowiedzialności;
- przeciwdziałanie powstawaniu konfliktów interesów.

Przy ustaleniu wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej brane są pod uwagę obiektywne kryteria, w tym w szczególności:

- zakres obowiązków na danym stanowisku, wymagane doświadczenie i kwalifikacje;
- standardy rynkowe w zakresie poziomu wynagrodzenia na danym stanowisku w branży deweloperskiej.

Przy ustalaniu Polityki Wynagrodzeń zostały wzięte pod uwagę warunki pracy i płacy pracowników Spółki innych niż Członkowie Zarządu i Członkowie Rady Nadzorczej. W szczególności dokonano przeglądu tych warunków w celu zapewnienia, że poziom wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej odpowiada ich poziomowi odpowiedzialności, kwalifikacji oraz wpływu na realizację strategii biznesowej Spółki i Grupy oraz uwzględnia sytuację finansową Spółki i Grupy.

Szczegółowe założenia polityki wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej znajdują się w załączniku do raportu bieżącego nr 20/2020 opublikowanego przez Spółkę w dniu 28 sierpnia 2020 roku.

Nota 32. ROZLICZENIA PODATKOWE

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

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

Nota 33. TRANSAKCJE Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

12 sierpnia r. Rada Nadzorcza Capital Park S.A. podjęła uchwałę o wyborze PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o. Audyt Sp. K (dawniej: PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o.) jako podmiotu dokonującego badania sprawozdania finansowego Capital Park S.A. za rok 2022 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park za rok 2022.

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY	31.12.2022	31.12.2021
Za badanie rocznego oraz przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	409	371
Inne usługi atestacyjne	30	26
Razem	439	397

Nota 34. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Typ powiązania	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	10 083	15 428	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	17 566	15 614	-	-
Polski Hak	jednostka współzależna	1 220	-	-	-

	Typ powiązania	Pozostałe należności od podmiotów powiązanych		Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	88	52	-	-
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	31	36
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	192	77	3	2
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	129	9	-	-
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
REIA FIZ AN	powiązanie osobowe	-	-	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	23	124	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	11	5	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	111	125	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	27	66	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	67	118	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
REIA II FIZ AN	powiązanie osobowe	-	-	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	4	4	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	3	3	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	2	8	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	19	61	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	4	7	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	3	3	-	-
RM1 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	5	14	-	-

ROZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 2022 ROK
(w tys. PLN)

Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	3	-	214	199
Marcin Paweł Juszczak	kluczowy personel kierowniczy	-	-	115	108
Kinga Teresa Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	-	-	107	-
Marta Motz	powiązanie osobowe	-	-	48	-
Kamil Juszczak Music				12	
SFF Sp. z o.o. SPÓŁKA KOMANDYTOWA	powiązanie osobowe	-	197	-	88
OEX E-Business Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
REAL MANAGEMENT CONSTRUCTION Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	13		
Archidoc S.A.	powiązanie osobowe	-		1	2
STAJNIA NAD PILICĄ Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-		-	97
BLACK SWAN SP.Z.O.O. ASI S. K. A.	powiązanie osobowe	1		-	-
BLACK SWAN SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	1		-	-
OEX E-Business Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	(2)		-	-
REAL MANAGEMENT SERVICES Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	4		-	-
Polski Hak Sp. z o.o.	jednostka współzależna	1		-	-
Projekt I sp. z o.o.	jednostka współzależna	5		-	-
BEP MEDICA S.A.	powiązanie osobowe	57		-	-
EQUILIBRE S.A.	powiązanie osobowe	1		-	-
DEKADA S.A.	powiązanie osobowe	129		-	-
UWAGA PIWO Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	5		-	-
Ishikawa, Broctawik, Sajna, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	-	24	2

	Typ powiązania	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek oraz dywidendy		Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek	
		12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	709	823	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	1 322	766	-	-
Polski Hak	jednostka współzależna	166	-	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	155	-	-
	Typ powiązania	Przychody z tytułu sprzedaży usług		Koszty z tytułu nabycia usług	
		12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021	12 miesięcy 2022	12 miesięcy 2021
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	958	845	1	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	2	0	2 083	3 414
Marcin Juszczak	kluczowy personel kierowniczy	-	-	1 131	2 511
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	8	-	1 042	2 161
Marta Motz	powiązanie osobowe	1	4	121	123
Ishikawa, Broctawik, Sajna, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	-	229	241
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	804	63	99	-
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	43	41	-	298
Invipay S.A.	powiązanie osobowe			-	-
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	248	326	-	-

ROZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 2022 ROK
(w tys. PLN)

REIA FIZ AN	powiązanie osobowe	-	-	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	163	185	-	23
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	194	193	-	11
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	178	178	-	79
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	116	251	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	105	199	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	27	-	28
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	27	-	28
REIA II FIZ AN	powiązanie osobowe	-	-	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	44	553	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	225	200	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	60	61	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	116	134	-	172
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	341	171	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	33	116	-	16
RM1 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	323	370	-	-
FOOD FESTIVAL SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	2	2	-	-
BLACK SWAN SP.Z.O.O. ASI S. K. A.	powiązanie osobowe	3	3	-	-
BLACK SWAN SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	1	-	-	-
SFF Sp. z o.o. SPÓŁKA KOMANDYTOWA	powiązanie osobowe	3 952	-	125	193
OEX E-Business Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	704	-	-
REAL MANAGEMENT SERVICES Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	1 737	-	-	-
REAL MANAGEMENT CONSTRUCTION Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	407	-	-
Archidoc S.A.	powiązanie osobowe	-	-	10	8
STAJNIA NAD PILICĄ Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	238
Polski Hak Sp. z o.o.	jednostka współzależna	499	-	-	-
Projekt I sp. z o.o.	jednostka współzależna	29	-	-	-
HOME MADE GAME Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	5	-
BEP MEDICA S.A.	powiązanie osobowe	131	-	634	-
EQUILIBRE S.A.	powiązanie osobowe	0	-	-	-
DEKADA S.A.	powiązanie osobowe	1 674	-	-	-
UWAGA PIWO Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	112	-	1	-
IPOS S.A.		-	-	1	-

Transakcje z tytułu dostaw i usług wynikające z działalności operacyjnej zostały zawarte na warunkach nie odbiegających istotnie od warunków rynkowych. W przypadku wystąpienia niestandardowych, materialnych transakcji, Grupa dokonuje stosownego ujawnienia

Nota 35. **KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16**

Grupa posiada nieruchomości w ramach umów wieczystego użytkowania gruntów, które zgodnie z MSSF 16 zostały zaprezentowane jako aktywa z tytułu praw do użytkowania, a przyszłe płatności z tytułu opłat zostały zdyskontowane i wykazane jako zobowiązanie.

KAPITALIZACJA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W WARTOŚCI AKTYWÓW ZGODNIE Z MSSF 16 NA DZIEŃ RAPORTOWY	31.12.2022	31.12.2021
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	49 385	49 214
<i>Zapasy</i>	740	-
<i>Aktywa dostępne do sprzedaży</i>	10 657	10 657
Razem aktywa	60 782	59 871
<i>Zobowiązania z tyt. leasingu – część długoterminowa</i>	47 463	47 297
<i>Zobowiązania z tyt. leasingu – część krótkoterminowa</i>	13 319	12 574
Razem zobowiązania	60 782	59 871

Nota 36. **AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY**

Na dzień raportowy Zarząd jednostki dominującej prezentuje nieruchomość Royal Wilanów jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.

AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31.12.2022	31.12.2021
Royal Wilanów, Warszawa:	564 206	565 896
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	564 206	565 896
Total	564 206	565 896
ZOBOWIĄZANIA DO ZBYCIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu leasingów	10 657	10 657
Total	10 657	10 657

Nota 37. **UTRATA KONTROLI**

W lutym 2022 roku, CP SA zawarła umowę JV z Baytree Real Estate Opportunities Limited (BREOL). BREOL nabył 74% udziałów Spółki Polski Hak Sp.z o.o., w związku z czym CP SA utraciło kontrolę nad Polskim Hakiem. JV wybuduje wielofunkcyjny projekt (zawierający budynki mieszkalne i lokale usługowe) na gruncie w Gdańsku. W kwietniu 2022 roku Polski Hak nabył udziały Spółki Projekt I – właściciela wspomnianego powyżej gruntu.

UTRATA KONTROLI	30.09.2022
Długoterminowe należności	(10 000)
Rozliczenia międzyokresowe	(1 851)
Krótkoterminowe należności	(546)
Środki pieniężne	(1 587)
Zobowiązania handlowe i pozostałe	46
Pożyczki	1 211
Rozpoznanie JV	14 560
Wynik na utracie kontroli	1 833

Nota 38. **ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM**

17 marca 2023 roku, CP SA nabyło 10% udziałów w Spółce Silesia Nova. Silesia Nova wybuduje wielofunkcyjny projekt, zawierający budynki mieszkalne, biura, powierzchnie handlowe i magazyny na gruncie w Wełnowcu, w Katowicach. 21 marca 2023 roku CP SA sprzedało do Polskich Projektów Inwestycyjnych Sp. z o.o. udziały w CP Gdańsk za kwotę 7,2 mln EUR.

IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTRONICZNY NA SPRAWOZDANIU FINANSOWYM:

Jan Motz - Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska - Członek Zarządu

Marcin Juszczyk- Członek Zarządu

Anna Wziętek-Cybartowska - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

CAPITAL PARK SA
ul. Klimczaka 1
02-797 Warszawa

T +48 22 318 88 88
F +48 22 318 88 89
biuro@capitalpark.pl

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