

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

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

2022

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT FINANSOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 3 MIESIĄCE 2022 ROKU



I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*

	31.03.2022		31.12.2021	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	1 723 147	370 370	1 684 206	366 180
<i>Nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej</i>	<i>1 673 762</i>	<i>359 755</i>	<i>1 634 992</i>	<i>355 479</i>
<i>MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	<i>49 385</i>	<i>10 615</i>	<i>49 214</i>	<i>10 700</i>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	165 595	35 593	172 382	37 479
Aktywa dostępne do sprzedaży	572 453	123 042	565 896	123 037
<i>Aktywa dostępne do sprzedaży w wartości godziwej</i>	<i>561 796</i>	<i>120 751</i>	<i>555 241</i>	<i>120 720</i>
<i>MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	<i>10 657</i>	<i>2 291</i>	<i>10 657</i>	<i>2 317</i>
Aktywa razem	2 601 723	559 210	2 540 689	552 396
Zobowiązania oprocentowane, w tym instrumenty finansowe	1 037 013	222 894	1 004 254	218 344
Zobowiązania razem	1 332 690	286 446	1 310 553	284 940
Aktywa netto (NAV)	1 269 033	272 764	1 230 136	267 456
Liczba akcji	108 333 998		108 333 998	
NAVPS	11,71	2,52	11,36	2,47
Zobowiązania netto do aktywów razem	33,87%		33,53%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,68		0,68	
	3 MIESIĄCE 2022		3 MIESIĄCE 2021	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	27 384	5 893	13 965	3 054
Zysk operacyjny netto	18 109	3 897	9 572	2 094
Marża	66%		69%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(4 253)	(915)	(3 952)	(864)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	25 556	5 499	17 673	3 865
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	16 625	3 577	18 833	4 119
Zysk/strata z działalności operacyjnej	42 181	9 077	36 506	7 985
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	38 897	8 370	13 348	2 920
EPS	0,36	0,08	0,12	0,03
Przepływy z działalności operacyjnej	6 887	1 482	3 428	750
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(40 862)	(8 793)	(63 230)	(13 830)
Przepływy z działalności finansowej	26 328	5 665	57 795	12 641

* 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.

II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 3 MIESIĄCE 2022 ROKU

SPIS TREŚCI

I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*	2
II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 3 MIESIĄCE 2022 ROKU	3
1. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	7
4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	9
6. INFORMACJE OGÓLNE	10
7. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	16
NOTA 1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE	16
NOTA 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	18
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	22
NOTA 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	22
NOTA 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	23
NOTA 6. NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	23
NOTA 7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	23
NOTA 8. KAPITAŁY WŁASNE	24
NOTA 9. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	24
NOTA 10. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE	26
NOTA 11. PRZYCHODY OPERACYJNE	26
NOTA 12. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	26
NOTA 13. POZOSTAŁE PRZYCHODY	27
NOTA 14. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	27
NOTA 15. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	28
NOTA 16. UDZIELONE PORĘCZENIA	28
NOTA 17. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY	28
NOTA 18. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE	28
NOTA 19. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	28
NOTA 20. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	29
NOTA 21. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	29
NOTA 22. ROZLICZENIA PODATKOWE	29
NOTA 23. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	30
NOTA 24. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16	31
NOTA 25. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	32
NOTA 26. UTRATA KONTROLI	32
NOTA 27. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	32
III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 3 MIESIĄCE 2022 ROKU	33
1. SKRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	34
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	35
3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	36
4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	37
5. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	38
NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	38
NOTA 2. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM	38
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	40
NOTA 4. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	40

1. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.03.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe		1 823 242	1 771 718
Nieruchomości inwestycyjne	2	1 723 147	1 684 206
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	54 488	37 677
Aktywa finansowe	4	29 364	21 263
Pozostałe aktywa trwałe	5	16 243	28 572
Aktywa obrotowe		778 481	768 971
Należności i pozostałe aktywa obrotowe	6	38 559	30 693
Aktywa finansowe		1 874	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	165 595	172 382
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2,25	572 453	565 896
AKTYWA RAZEM		2 601 723	2 540 689
PASYWA	Nota	31.03.2022	31.12.2021
Kapitały własne przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 269 033	1 230 136
Kapitał zakładowy	8	108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		826 398	826 398
Pozostałe kapitały rezerwowe	8	73 420	73 420
Niepodzielony wynik finansowy		260 881	221 984
Zobowiązania długoterminowe		1 002 732	959 162
Kredyty bankowe	9	761 270	714 613
Inne zobowiązania finansowe	9	-	13 984
Zobowiązania z tytułu leasingów	9, 24	47 463	47 297
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	10	24 350	22 501
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		169 649	160 767
Zobowiązania krótkoterminowe		329 958	351 391
Kredyty bankowe	9	275 325	274 760
Inne zobowiązania finansowe	9	418	897
Zobowiązania z tytułu leasingów	9, 25	1 922	1 918
Zobowiązania handlowe i pozostałe	10	41 636	63 159
Zobowiązania Grupy do zbycia klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	25	10 657	10 657
PASYWA RAZEM		2 601 723	2 540 689

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

	Nota	3 m-ce 2022 /Dane niebadane/	3 m-ce 2021 /Dane niebadane/
Przychody z wynajmu	11	21 737	11 306
Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości	11	5 647	2 659
Przychody operacyjne		27 384	13 965
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(9 275)	(4 393)
Zysk operacyjny netto (NOI)		18 109	9 572
Pozostałe przychody, w tym z tytułu usług zarządzania	13	10 216	12 001
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(995)	(893)
Koszty ogólnego zarządu		(3 258)	(3 059)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	12	16 625	18 833
Pozostałe koszty		(788)	(164)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		994	216
Utrata kontroli		1 278	-
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		42 181	36 506
Przychody z tytułu odsetek	14	507	442
Koszty odsetek	14	(8 057)	(3 718)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	14	13 196	(9 982)
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		47 827	23 248
Podatek dochodowy	15	(8 930)	(9 900)
Zysk/Strata netto		38 897	13 348
Pozostałe całkowite dochody netto		-	(81)
- pozycje, które mogą zostać przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat - różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		-	(81)
Suma dochodów całkowitych netto		38 897	13 267
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		38 897	13 348
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy	20	0,36	0,12
Rozwodniony za okres obrotowy	20	0,36	0,12

3. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE 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 przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 01.01.2022	108 334	826 398	73 420	-	221 984	1 230 136
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	38 897	38 897
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	38 897	38 897
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 31.03.2022	108 334	826 398	73 420	-	260 881	1 269 033

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 01.01.2021	108 334	852 525	73 420	5 019	(49 721)	989 577
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	13 348	13 348
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	(81)	-	(81)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	(81)	13 348	13 267
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 31.03.2021	108 334	852 525	73 420	4 938	(36 373)	1 002 843

4. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	3 MIESIĄCE 2022	3 MIESIĄCE 2021
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wpływy ze sprzedaży	25 201	18 686
Płatność zobowiązań (dostawy i usługi)	(18 363)	(15 282)
Odsetki od depozytów	58	23
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(9)	1
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 887	3 428
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wydatki z tytułu nakładów na inwestycje inwestycji w nieruchomości	(40 134)	(75 915)
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek współkontrolowanych	858	29
Utrata kontroli w jednostkach zależnych	(1 587)	1 500
Odsetki	1	-
Pozostałe wpływy inwestycyjne	-	11 156
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(40 862)	(63 230)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy z tytułu kredytów	48 766	83 916
Odsetki	(4 576)	(3 758)
Spłaty kredytów i pożyczek	(17 020)	(20 153)
Płatności z tytułu leasingów	(842)	(2 210)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	26 328	57 795
D. Przepływy pieniężne netto razem	(7 647)	(2 007)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(6 787)	(1 207)
<i>-różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych</i>	<i>860</i>	<i>800</i>
F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	172 382	164 927
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	165 595	163 720

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

Niniejszym Zarząd Capital Park S.A. oświadcza, iż wedle najlepszej wiedzy Zarządu, niniejsze śródroczne skrócone 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.

Śródroczne śródroczne skonsolidowane 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 skróconego śródrocznego skonsolidowanego 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.

6. INFORMACJE OGÓLNE

6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

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 śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 2022 roku i składa się z:

- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 31 marca 2022 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 601 723 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku wykazującego zysk netto w wysokości 38 897 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 38 897 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o kwotę 6 787 tys. PLN,
- wprowadzenia do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Dane porównawcze śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego prezentowane są:

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

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

Poprzez dzień raportowy uważa się 31 marca 2022 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 31 marca 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- 31.03.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2021- 31.03.2021
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,6525	4,5994	4,6603
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,6472	4,5775	4,5721

6.5. PRAWNICY

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

6.6. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

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

6.7. AKCJONARIUSZE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego skróconego 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	73,77%	79 923 911	73,77%
Europi Property Group AB	23 730 736	21,91%	23 730 736	21,91%
Pozostali	4 679 351	4,32%	4 679 351	4,32%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	79 923 911	73,77%	79 923 911	73,77%
Europi Property Group AB	23 779 428	21,95%	23 779 428	21,95%
Pozostali	4 630 659	4,28%	4 630 659	4,28%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2021 r. przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	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 marca 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 73,77% akcji Capital Park S.A.

6.8. STRUKTURA GRUPY

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

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

*jednostki współkontrolowane

Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 31 marca 2022 r oraz do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

W okresie zakończonym 31 marca 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.

6.9. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostanie podpisane przez Zarząd jednostki dominującej 19 maja 2022 roku i opublikowane 20 maja 2022 roku.

7. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

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

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

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 3 miesięcy kończący się 31 marca 2022 roku jednostka dominująca stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2021.

Zmiany do standardów i nowe standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2022 r. nie miały istotnego wpływu na prezentowane informacje finansowe.

7.2. ZASADY PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Śródroczne skrócone 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. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W OKRESIE 3 MIESIĄCE 2022 ROKU

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

Znaczące wzrosty cen surowców, w tym ropy naftowej i gazu ziemnego

Zwiększona niepewność gospodarcza na świecie, może znaleźć odzwierciedlenie w bardziej niestabilnych cenach aktywów oraz kursach wymiany walut

Rosnące koszty kredytu i premie za ryzyko oraz rosnąca inflacja i wyższe stopy procentowe

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

- spadek aktywności najemców skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu w szczególności powierzchni handlowych i gastronomicznych,
- brak możliwości rozpoczęcia a co za tym idzie również ukończenia projektów zgodnie z ustalonym harmonogramem i / lub budżetem z powodu przestojów w działalności kontrahentów, niedoborów siły roboczej, zakłóceń łańcucha dostaw, przedłużenia terminów uzyskania pozwoleń i innych procedur administracyjnych,
- pogorszenie sytuacji gospodarczej i niepewność na rynku nieruchomości wpływające na czasowe zawieszenie / wydłużenie rozpoczętych procesów sprzedażowych i inwestycyjnych,
- utrudniony dostęp do finansowania.

Działania wojenne na Ukrainie, poza silnym wpływem na otoczenie sektora nieruchomości, nie mają na ten moment bezpośredniego wpływu na Grupę. Żadne z naszych nieruchomości nie znajdują się na terytorium Ukrainy oraz

Rosji. Grupa nie współpracuje i nie posiada finansowania od podmiotów objętych sankcjami.

Grupa na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność Grupy. Grupa posiada szereg narzędzi mających na celu minimalizację wpływu tych zjawisk na działalność biznesową Grupy. Są to instrumenty zabezpieczające stopę procentową zawierane przy zaciąganiu finansowania oraz indeksacja czynszu wynajmowanych nieruchomości o wskaźnik inflacji. Dodatkowo, Grupa stosuje naturalny hedging poprzez finansowanie projektów w walucie, w której pobierane są czynsze za wynajem nieruchomości. Nieruchomości posiadane przez grupę są wynajęte w 93% z WAULT

wynoszącym 6,4 roku. W chwili obecnej żadna z nieruchomości posiadanych przez Grupę nie jest w trakcie budowy. Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu minimalizację negatywnego wpływu spowodowanego pogorszeniem koniunktury.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Grupa posiada obecnie 106 mln zł wolnych środków pieniężnych, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań gospodarczych, spowodowanych aktualnym konfliktem zbrojnym.

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

Konflikt na Ukrainie – szczegóły zostały opisane w punkcie 7.3 powyżej.

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

Działalność Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

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

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

7.7. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

Emitent (jednostka dominująca) nie wypłaciła, ani nie zadeklarowała dywidendy w pierwszym półroczu 2022 r.

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

7.9. SPRAWY SĄDOWE

Przed sądem organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczą się żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wiarygodności

podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Capital Park, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy kapitałowej Capital Park.

7.10. 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.

7.11. 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

Konflikt na Ukrainie

Ujawnienie w punkcie 7.3

walutowego istotnie wpłynęła na wynik finansowy okresu sprawozdawczego. Szczególnie wpływ zmiany kursu jest obserwowalny w pozycji Zysk/Strata z aktualizacji wyceny nieruchomości oraz w Pozostałych przychodach/kosztach finansowych.

8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO 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 Zaspą, 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

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 3 miesiące 2022 roku

DANE FINANSOWE	Kluczowe inwestycje	Pozostałe inwestycje	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości, w tym przeznaczonych do sprzedaży	2 097 641	197 959	-	2 295 600
Zobowiązania oprocentowane	271 092	17 083	-	288 175
Aktywa razem	2 149 921	301 088	150 714	2 601 723
Zobowiązania razem	1 109 763	188 578	34 349	1 332 690
Przychody z tytułu najmu	17 927	3 810	-	21 737
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	5 074	573	-	5 647
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	<i>5 074</i>	<i>573</i>	<i>-</i>	<i>5 647</i>
Razem przychody operacyjne	23 001	4 383	-	27 384
Koszty dotyczące nieruchomości	(8 159)	(1 116)	-	(9 275)
Zysk operacyjny netto (NOI)	14 842	3 267	-	18 109

Segment kluczowych inwestycji zawiera aktywa trwale 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, w tym przeznaczonych do sprzedaży	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>	<i>-</i>	<i>12 785</i>
Razem przychody operacyjne	46 899	18 495	-	65 394
Koszty dotyczące nieruchomości	(17 438)	(4 955)	-	(22 393)
Zysk operacyjny netto (NOI)	29 460	13 540	-	43 000

Segment kluczowych inwestycji zawiera aktywa trwale 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.

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 31.03.2022	31.03.2022	31.12.2021
Inwestycje wyceniane metodą dochodową	6	99%	1 711 578	1 672 637
Pozostałe metody wyceny	3	1%	11 569	11 569
Razem	9	100%	1 723 147	1 684 206
Nieruchomości inwestycyjne			1 673 762	1 634 991
Wdrożenie MSSF 16 – ujęcie prawa do użytkownika aktywa z tytułu wieczystego użytkowania gruntów			49 385	49 215

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	31.03.2022	31.12.2021
Wartość bilansowa na początek okresu	1 684 206	1 171 354
Zwiększenia stanu, z tytułu:	38 941	543 690
Aktywowanie późniejszych nakładów ¹	20 049	347 769
- w tym aktywowane koszty finansowania	-	17 156
Uśrednienie czynszu	7 947	5 808
Zysk/(strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	10 775	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]	1 723 147	1 684 206
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. EUR]	370 370	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 31.03.2022	31.03.2022	31.12.2021
Aktywa dostępne do sprzedaży	1	100%	572 453	565 896
Razem	1	100%	572 453	565 896
Nieruchomości inwestycyjne			561 796	555 239
MSSF 16 – ujęcie prawa do użytkownika aktywa z tytułu wieczystego użytkowania gruntów			10 657	10 657

ZMIANA WARTOŚCI AKTYWÓW DOSTĘPNYCH DO SPRZEDAŻY	31.03.2022	31.12.2021
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	565 896	566 395
Zwiększenia/zmniejszenia stanu, z tytułu:	6 557	84 991
Aktywowanie późniejszych nakładów	147	11 988
Uśrednienie czynszu	560	1 949
Zysk/(Strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	5 850	71 054
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	-	(85 490)
Zbycie nieruchomości	-	(85 490)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	572 453	565 896
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	123 042	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 marca 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: 4,40%-6,50%
- Nieruchomości handlowe: 5,25%-8,25%
- Nieruchomości hotelowe: 7,00%-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 wpływy 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 nieruchomości ukończonych na 31 marca 2022 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie*** *	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 31.03.2022 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)**
Fabryka Norblina	Warszawa	zakończony	66	89%	81 884	51 123	1 492 503
Galeria Zaspą	Gdańsk	zakończony	9	90%	5 207	714	55 892
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk***	Gdańsk	zakończony	9	97%	6 126	-	72 072
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	96%	2 760	538	35 194
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	100%	395	-	5 643
Rubinowy Bydgoszcz	Dom, Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	71	-	889
Razem							1 662 193
PWUG zgodnie z MSSF 16							49 385
Nieruchomości inwestycyjne – Inwestycje wyceniane metodą dochodową							1 711 578

* 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 Bydgoszcz	Dom, 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 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

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.: objekty 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 marca 2022 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 inwestycyjne zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej nieruchomości zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży na 31 marca 2022 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Nakłady do poniesienia po 31.03.2022 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	100%	37 220	3 155	561 796
Razem								561 796
PWUG zgodnie z MSSF 16								10 657
Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16								572 453

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 31.12.2021 (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

Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	31.03.2022	31.12.2021
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Wilanów Investments	15 208	15 428
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	23 500	22 249
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Polski Hak	15 780	-
Razem	54 488	37 677

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

Grupa prezentuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach w wartości netto, to znaczy pomniejszone o zobowiązania z tytułu udziału w tych przedsięwzięciach, które odpowiadają

oszacowanym przyszłym przepływom pieniężnym z tytułu pokrycia strat we wspólnych przedsięwzięciach.

W 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.

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

	Grupa Wilanów	SO SPV 50	Polski Hak
Spółki wspólnie kontrolowane	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.
Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie	50 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Wilanów Investments S. à r.l. 60 % udziałów w kapitale (bezpośrednio) oraz w spółkach Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. z o.o. i 60 % udziałów w oraz RM 1 Sp. z o.o. zysku/stracie (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. Porozumienie zawarte 3 lutego 2016 roku z Galaxy Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz przebudowa, rekomercjalizacja, zarządzanie nieruchomościami rezydencjonalnymi i zarządzanie centrum handlowym komercyjnymi na terenie zlokalizowanym w Swarzędzu. Wilanowa.	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.	

Nota 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	31.03.2022	31.12.2021
Certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN	11 468	11 602
Certyfikaty inwestycyjne REIA II FIZ AN	9 211	9 661
Wycena instrumentów finansowych	8 685	-
Razem	29 364	21 263

Nota 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	31.03.2022	31.12.2021
Rzeczowe aktywa trwałe	14 724	15 079
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	58	2 015
Wartości niematerialne	579	596
Należności długoterminowe	882	10 882
Razem	16 243	28 572

Rzeczowe aktywa trwałe związane są głównie z inwestycją w kino w Fabryce Norblina. W długoterminowych rozliczenia międzyokresowych Grupa prezentuje długoterminowe przedpłaty oraz gwarancje dobrego wykonania umowy. Na dzień 31 grudnia 2021 r., należności długoterminowe

zawierały zapłacony zadatek na zakup udziałów w Spółce Projekt I Sp. z o.o. W związku z utratą kontroli nad Polskim Hakiem (Spółką, która zapłaciła powyższy zadatek) w wyniku zawarcia umowy JV z BREOL, zadatek nie jest dłużej prezentowany w skonsolidowanym bilansie.

Nota 6. NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.03.2022	31.12.2021
Należności publiczno-prawne	21 368	16 715
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 145	528
Pozostałe należności	2 105	1 969
Należności handlowe	8 941	11 481
Razem	38 559	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 publiczno-prawne związane są z należnościami z tytułu

podatku VAT rozpoznanymi przez ArtN w związku z trwającym procesem budowy Fabryki Norblina. Wzrost krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych wynika głównie z rozpoznanej opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości za 2022 rok.

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	31.03.2022	31.12.2021
Należności handlowe brutto	14 467	16 419
Odpisy aktualizujące	(5 526)	(4 938)
Należności handlowe netto	8 941	11 481

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

Nota 7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	31.03.2022	31.12.2021
Środki na rachunkach bankowych	93 358	100 681
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	72 237	71 701
Razem	165 595	172 382

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 31 marca 2022 r. wynosiły one 32 897 tys. PLN (odpowiednio 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.

Nota 8. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień raportowy i dzień sporządzenia niniejszego skróconego 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 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 6.7 Informacji ogólnych.

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	31.03.2022	31.12.2021
Kapitał wynikający ze zmian w 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)	60 665	60 665
Razem	73 420	73 420

Nota 9. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Grupa wycenia kredyty bankowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSSF 9), co oznacza, że wartość zobowiązania wynika z planowanych

przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.03.2022	31.12.2021
Kredyty bankowe	1 036 595	989 373
Zobowiązania leasingowe*	60 042	59 871
Pochodne instrumenty finansowe (IRS, forward)**	418	14 881
Razem	1 097 055	1 064 125
Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(10 657)	(10 657)
Razem	1 086 398	1 053 468
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	808 734	775 894
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	288 321	288 231

* Ujawnienie użytkowania wieczystego zgodnie z MSSF 16

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

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

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	31.03.2022	31.12.2021
Zobowiązania poniżej roku, w tym:	288 321	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	96 824	78 553
Płatne od 3 do 5 lat	672 135	657 715
Płatne powyżej 5 lat	39 775	39 626
Razem	1 097 055	1 064 125

NAJISTOTNIEJSZE ZMIANY W KREDYTACH BANKOWYCH

Grupa współpracuje z większością banków działających w Polsce oraz kilkoma bankami zagranicznymi. Większość kredytów zaciągniętych przez spółki z Grupy to kredyty inwestycyjne lub budowlane. 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. Umowy kredytowe wykazane w sprawozdaniu finansowym za okres kończący się 31 grudnia 2021 r. pozostają w mocy na dzień 31 marca 2022 r. W okresie zakończonym 31 marca 2022 r. nie podpisano nowych umów kredytowych. W okresie 3

miesiący zakończonym 31 marca 2022 r. ArtN Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A. zaciągnął nowe transze kredytu budowlanego w banku Pekao S.A. oraz Europejskim Banku Inwestycyjnym zgodnie z harmonogramem i stopniem zaawansowania budowy Fabryki Norblina zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej.

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ani po dniu sprawozdawczym nie wystąpiły przypadki naruszenia warunków umów kredytowych.

Nazwa banku	Kwota kredytu w tys. PLN na dzień 31.03.2022*	Kwota kredytu w walucie na dzień 31.03.2022*	Kwota kredytu w tys. PLN na dzień 31.12.2021*	Kwota kredytu wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Przeznaczenie kredytu
BNP Paribas Bank Polska S.A. / ING Bank Śląski S.A.	247 177	53 128	245 810	62 500	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
BOŚ Bank S.A.	51 590	11 089	51 514	11 756	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2026	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	36 847	7 920	36 914	9 656	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2023	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	24 679	5 305	24 710	6 972	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2025	inwestycyjny
Bank PEKAO S.A./EBI	656 802	141 172	609 396	159 300	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022 do 2026	budowlany inwestycyjny
Bank PEKAO S.A. kredyt VAT	19 500	19 500	21 029	35 000	PLN	WIBOR 1M + marża	do 2022	VAT
Total	1 036 595		989 373					

* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

** Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu kredytów wynosi 1 052 635 tys. PLN (226 251 tys. EUR). Różnica pomiędzy wartością nominalną i wartością wykazaną powyżej wynika z wyceny w zamortyzowanym koszcie.

Nota 10. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	31.03.2022	31.12.2021
Zobowiązania handlowe i pozostałe	31 128	60 182
Kaucje od najemców	22 104	21 130
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	8 418	973
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	4 336	3 375
Razem	65 986	85 660
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	24 350	22 501
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	41 636	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.

Nota 11. 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. Portfel najemców jest bardzo zdwersyfikowany tym samym udział w całości przychodów pojedynczego najemcy jest niewielki i nie przekracza kilku procent.

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. Wzrost przychodów z wynajmu i service charge wynika z otwarcia Fabryki Norblina we wrześniu 2021 roku.

PRZYCHODY Z WYNAJMU	Udział 2022	3 MIESIĄCE 2022	3 MIESIĄCE 2021
Kluczowe inwestycje	82%	17 927	7 047
Pozostałe inwestycje	18%	3 810	4 258
Razem	100%	21 737	11 306

B. PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI

PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI	Udział 2022	3 MIESIĄCE 2022	3 MIESIĄCE 2021
Przychody z tytułu service charge			
Kluczowe inwestycje	90%	5 074	2 159
Pozostałe inwestycje	10%	573	500
Razem	100%	5 647	2 659

Nota 12. 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	3 MIESIĄCE 2022	3 MIESIĄCE 2021
Kluczowe inwestycje	14 276	13 583
Pozostałe inwestycje	2 349	5 251
Razem	16 625	18 833

Zmiana wartości nieruchomości wynika głównie ze zmiany kursu EUR, w stosunku do 31 grudnia 2021 r. Większość nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniana i finansowana w EURO, ponieważ aktywa te są aktualizowane według kursu Nota 13. **POZOSTAŁE PRZYCHODY**

waluty na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Wycena z tytułu zmiany kursu walutowego istotnie wpływa na wynik finansowy okresu sprawozdawczego.

POZOSTAŁE PRZYCHODY	3 MIESIĄCE 2022	3 MIESIĄCE 2021
Odszkodowanie od miasta	-	11 156
Otrzymana kara	9 700	-
Pozostałe	516	845
Razem	10 216	12 001

W marcu 2021 roku, ArtN otrzymał odszkodowanie za grunt przekazany miastu w 2013 roku w związku z przebudową ulicy Prostej. Zapłata odszkodowania nastąpiła na podstawie decyzji Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 5 marca 2022 r. Miasto Warszawa odwołało się od decyzji przyznającej odszkodowanie ArtN do Wojewódzkiego Sądu

Administracyjnego. W 2021 roku, 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 14. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	3 MIESIĄCE 2022	3 MIESIĄCE 2021
Odsetki od lokat i depozytów	62	22
Odsetki od udzielonych pożyczek	445	420
Razem	507	442

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	3 MIESIĄCE 2022	3 MIESIĄCE 2021
Odsetki od kredytów	(7 363)	(3 271)
Odsetki od obligacji	-	(366)
Odsetki od leasingu	(588)	(65)
Pozostałe odsetki	(106)	(15)
Razem	(8 057)	(3 718)

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	3 MIESIĄCE 2022	3 MIESIĄCE 2021
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	(10 634)	(10 279)
Koszty emisji	-	(45)
Wycena instrumentów pochodnych	25 023	1 537
Pozostałe	(1 193)	(1 196)
Razem	13 196	(9 982)

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 kredytów. Instrumenty finansowe wyceniane są do wartości godziwej. Wyceny instrumentów pochodnych obejmują wyceny instrumentów zabezpieczających IRS, forward oraz instrumenty opcyjnego

typu CAP, które zabezpieczają przyszłe przepływy związane z planowanymi spłatami kredytów oraz ich przewalutowaniem.

Nota 15. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODRO CZONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	3 MIESIĄCE 2022	3 MIESIĄCE 2021
Bieżący podatek dochodowy	(15)	(3)
Odroczony podatek dochodowy	(8 915)	(9 897)
(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(8 930)	(9 900)
PODATEK DOCHODOWY	3 MIESIĄCE 2022	3 MIESIĄCE 2021
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	47 827	23 248
Podatek dochodowy	(8 930)	(9 900)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)	18,67%	(42,58%)

Nota 16. UDZIELONE PORĘCZENIA

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

Nota 17. 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 18. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE

Na 31 marca 2022 r. Grupa posiadała zobowiązanie inwestycyjne wynikające z zawartego kontraktu dotyczącego realizacji budowy projektu Fabryka Norblina w wysokości 47 364 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 19. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Zgodnie z MSR 23 Grupa ujmuje jako zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych koszty finansowania zewnętrznego poniesione w okresie prowadzonego procesu

budowlanego. Są to głównie koszty kredytów, które zostały wykorzystane na finansowanie inwestycji (odsetki, prowizje oraz różnice kursowe).

AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	3 MIESIĄCE 2022	3 MIESIĄCE 2021
Nieruchomości inwestycyjne	-	9 463
Razem	-	9 463

Nota 20. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto 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 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	3 MIESIĄCE 2022	3 MIESIĄCE 2021
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	38 897	13 348
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	38 897	13 348
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	38 897	13 348
LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	31.03.2022	31.03.2021
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)	3 MIESIĄCE 2022	3 MIESIĄCE 2021
Podstawowy za okres obrotowy	0,36	0,12
Rozwodniony za okres obrotowy	0,36	0,12

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

Nota 21. 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 zobowiązań netto do sumy aktywów.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	31.03.2022	31.12.2021
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz instrumenty finansowe (aktywa i zobowiązania)	1 026 453	1 004 254
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(165 595)	(172 382)
Zadłużenie netto	860 859	831 872
Aktywa razem z wyłączeniem MSSF 16 - PWUG	2 541 682	2 482 027
Zadłużenie netto do aktywów razem	33,87%	33,53%

Nota 22. 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 23. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Typ powiązania	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek	
		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
		Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	15 011	15 428
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	15 871	15 614	-	-
Polski Hak Sp. z o.o.	jednostka współzależna	1 220	-	-	-

	Typ powiązania	Pozostałe należności od podmiotów powiązanych		Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
		31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
		SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	63	52
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	46	36
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	9	77	-	2
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	13	9	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	102	-	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	22	-	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	103	124	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	71	5	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	102	125	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	66	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	118	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	4	-	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	14	-	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	14	-	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	46	4	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	9	3	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	11	8	-	-
RM1 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	5	61	-	-
Marta Motz	powiązanie osobowe	-	7	71	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	3	232	-
Marcin Paweł Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	14	115	-
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	9	-	107	199
Ishikawa, Broclawik, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	-	23	108
FOOD FESTIVAL SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
BLACK SWAN SP. Z.O.O. ASI S. K. A.	powiązanie osobowe	1	-	-	-
SFF Sp. z o.o. SPÓŁKA KOMANDYTOWA	powiązanie osobowe	-	197	-	88
OEX E-Business Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	2	-
REAL MANAGEMENT CONSTRUCTION Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	37	13	-	-
Archidoc S.A.	powiązanie osobowe	-	-	1	2
STAJNIA NAD PILICĄ Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	97
Ishikawa, Broclawik, Sajna, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	-	-	2
Polski Hak Sp. z o.o.	jednostka współzależna	50	-	-	-

	Typ powiązania	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek oraz dywidendy		Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek	
		3 MIESIĄCE 2022	3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2022	3 MIESIĄCE 2021

Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	197	203	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	248	170	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	47	-	-

	Typ powiązania	Przychody z tytułu sprzedaży usług		Koszty z tytułu nabycia usług	
		3 MIESIĄCE 2022	3 MIESIĄCE 2021	3 MIESIĄCE 2022	3 MIESIĄCE 2021
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	257	211	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	-	516	524
Marcin Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	-	279	283
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	8	-	254	254
Marta Motz	powiązanie osobowe	0	1	30	31
Ishikawa, Broclawik, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	-	57	58
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	54	-	42	46
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	11	10	103	73
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	27	76	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	32	36	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	45	42	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	41	34	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	25	40	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	17	37	-	3
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	7	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	7	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	9	67	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	58	41	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	14	16	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	21	77	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	47	31	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	6	13	-	-
RM1 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	45	74	-	-
FOOD FESTIVAL SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
BLACK SWAN SP. Z.O.O. ASI S. K. A.	powiązanie osobowe	1	-	-	-
SFF Sp. z o.o. SPÓŁKA KOMANDYTOWA	powiązanie osobowe	-	-	-	-
OEX E-Business Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
REAL MANAGEMENT CONSTRUCTION Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	438	-	-	-
Archidoc S.A.	powiązanie osobowe	-	-	2	-
STAJNIA NAD PILICĄ Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-

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 24. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16

KAPITALIZACJA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W WARTOŚCI AKTYWÓW ZGODNIE Z MSSF 16 NA DZIEŃ RAPORTOWY	31.03.2022	31.12.2021
Nieruchomości inwestycyjne	49 385	49 214
Aktywa dostępne do sprzedaży	10 657	10 657
Razem aktywa	60 042	59 871
Zobowiązania z tyt. leasingu – część długoterminowa	47 463	47 297
Zobowiązania z tyt. leasingu – część krótkoterminowa	12 579	12 574
Razem zobowiązania	60 042	59 871

Nota 25. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

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

AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31.03.2022	31.12.2021
Royal Wilanów, Warszawa:	572 453	565 896
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	572 453	565 896
Total	572 453	565 896
ZOBOWIĄZANIA DO ZBYCIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31.03.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu leasingów	10 657	10 657
Total	10 657	10 657

Nota 26. 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	31.03.2022
Długoterminowe należności	(10,000)
Rozliczenia międzyokresowe	(2,406)
Krótkoterminowe należności	(546)
Środki pieniężne	(1,587)
Zobowiązania handlowe i pozostałe	46
Pożyczki	1,211
Rozpoznanie JV	14,560
Wynik na utracie kontroli	1,278

Nota 27. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

W kwietniu 2022 roku, Polski Hak nabył udziały w spółce Projekt I za łączną kwotę 49 207 tys. PLN. 8 kwietnia 2022 roku, CP Property 6 nabyło nieruchomość w Szczecinie od

Unirest Szczecin Sp. z o.o. sp. k. za łączną cenę 19 680 tys. PLN.

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

III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 3 MIESIĄCE 2022 ROKU

1. SKRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA		31.03.2022 /niebadane/	31.12.2021 /badane/
Inwestycje w jednostkach zależnych	1	638 324	607 550
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	3	30 988	15 428
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	485 105	494 033
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	4	14 981	14 747
Pozostałe należności długoterminowe		3 031	2 777
Aktywa trwałe		1 172 429	1 134 535
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	150 214	144 470
Należności handlowe i pozostałe należności		1 741	1 729
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		72	98
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		90 037	92 112
Aktywa obrotowe		242 064	238 409
AKTYWA RAZEM		1 414 492	1 372 944
PASYWA		31.03.2022 /niebadane/	31.12.2021 /badane/
Kapitał zakładowy		108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		775 299	775 299
Kapitał zapasowy pozostały		91 719	91 719
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego		16 178	16 178
Niepodzielony wynik finansowy		283 125	244 718
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 274 655	1 236 248
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie		107 419	48 258
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego		32 225	30 410
Zobowiązania długoterminowe		139 644	78 668
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie		-	57 844
Zobowiązania handlowe		88	18
Pozostałe zobowiązania i rezerwy		105	166
Zobowiązania krótkoterminowe		193	58 028
PASYWA RAZEM		1 414 492	1 372 944

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

		3 MIESIĄCE 2022 /niebadane/	3 MIESIĄCE 2021 /niebadane/
Przychody ze sprzedaży		20	17
Wycena inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej	1	30 574	10 946
Przychody z tytułu odsetek		8 390	8 899
Koszty z tytułu odsetek		(1 517)	(2 216)
Koszty osobowe		(268)	(324)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne		(562)	(321)
Udział w zysku/stracie jednostek współpracujących		-	776
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		36 637	17 778
Pozostałe przychody finansowe		3 342	5 487
Pozostałe koszty finansowe		244	(1 394)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		40 223	21 870
Podatek dochodowy		(1 815)	(8 006)
Zysk (strata) netto		38 408	13 865
Suma dochodów całkowitych		38 408	13 865
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)			
Podstawowy za okres obrotowy		0,35	0,13
Rozwodniony za okres obrotowy		0,35	0,13

3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej na dzień 01.01.2022	108 334	775 299	91 719	16 178	244 718	1 236 248
Podział zysku netto						-
Wypłata dywidendy						-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy					38 408	38 408
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy						-
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	38 408	38 408
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej na dzień 31.03.2022	108 334	775 299	91 719	16 178	283 125	1 274 655

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej na dzień 01.01.2022	108 334	801 426	91 719	16 178	(26 127)	991 530
Podział zysku netto						-
Wypłata dywidendy						-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy					13 865	13 865
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy						-
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	13 865	13 865
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej na dzień 31.03.2021	108 334	801 426	91 719	16 178	(12 262)	1 005 394

4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	3 MIESIĄCE 2022 /niebadane/	3 MIESIĄCE 2021 /niebadane/
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Inne wydatki i wpływy operacyjne	(786)	(688)
Odsetki otrzymane	57	23
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(729)	(665)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Nabycie udziałów	(14 560)	-
Spłata udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych	13 708	-
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(1 100)	(10 105)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 952)	(10 105)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Odsetki i inne wydatki finansowe	(63)	(729)
Spłaty pożyczek	(137)	-
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(200)	(729)
D. Przepływy pieniężne netto razem	(2 881)	(11 499)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(2 075)	(10 778)
- różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych	806	721
F. Środki pieniężne na początek okresu	92 112	125 355
G. Środki pieniężne na koniec okresu	90 037	114 577

5. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – W WARTOŚCI GODZIWEJ	31.03.2022	31.12.2021
Udziały lub akcje w wartości godziwej	638 324	607 550
Razem	638 324	607 550

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ	31.03.2022	31.12.2021
CP Retail B. V.	349 857	327 431
CP Management Sp. z o. o.	91 728	90 500
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	29 792	29 360
Hazel Investments Sp. z o. o.	149 094	143 378
Diamante Investments Sp. z o. o.	2 244	1 916
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	432	-
Sander Investments Sp. z o. o.	1 830	1 801
Alferno Investments Sp. z o. o.	2 021	2 033
Aspire Investments Sp. z o. o.	3 890	3 777
Emir 30 Sp. z o. o.	3 924	3 948
CP Retail ("SPV 2") Sp. z o. o.	737	747
Sporty Department Store Sp. z o. o.	-	-
Polski Hak Sp. z o.o.	-	5
Kinogram Sp. z o.o.	-	-
Krynica Investments Sp. z o.o.	2 567	2 653
CP Property 6 Sp. z o.o.	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	205	-
Razem	638 324	607 550

	31.03.2022	31.12.2021
Wartość godziwa udziałów 01.01	607 550	409 158
Dodatkowe wpłaty na udziały	14 760	1 667
Wycena do wartości godziwej	30 574	196 725
Zmiana formy własności - udziały	(14 560)	-
Razem	638 324	607 550

Nota 2. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.03.2022	31.12.2021
Hazel Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 6M + marża	2023	132 033	130 077
CP Retail B. V.	8% WIBOR 3M + marża	2023	46 491	49 562
ArtN Sp. z o.o.	4,35% - 8%	2027	259 216	254 485
Diamante Investments Sp. z o. o.	8%	2023-2025	1 889	2 011

Oberhausen Sp. z o.o.	8%	2024	9 142	8 914
Aspire Investments Sp. z o. o.	8%	2023	1 916	1 889
Capital Park Gdańsk Sp. z o.o.	8%	2023-2033	16 839	16 143
Sporty Department Sp.z o.o.	8%	2023	127	112
Emir 30 Sp. z o. o.	8%	2023	353	347
Polski Hak Sp. z o.o.	8%	2023	-	12 814
Kinogram Sp. z o.o.	8%	2023-2024	13 154	13 609
Krynica Investments Sp. z o.o.	8%	2024	3 741	3 670
CP Property 6 Sp. z o. o.	8%	2024	204	200
CP Property 7 Sp. z o. o.	8%	2024	-	200
Razem			485 105	494 033

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.03.2022	31.12.2021
CP Retail B. V.	8% WIBOR 3M + marża	2022	144 774	139 271
Diamante Investments Sp. z o. o.	8%	2022	5 441	5 199
Razem			150 214	144 470

Żadna z udzielonych pożyczek nie jest przeterminowana. Oprocentowanie pożyczek wynosi od 4,35% do 8% lub WIBOR 3M/6M powiększony o marżę wahającą się w przedziale od 5,55% do 5,75%. Terminy spłat przypadają w latach 2022-2033. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

	2022	2021
Bilans otwarcia 01.01.	638 503	638 333
Udzielone pożyczki	1 100	36 741
Spłata udzielonych pożyczek	(12 850)	(60 490)
Konwersja pożyczek na kapitał zakładowy	(200)	(1 500)
Naliczone odsetki	7 813	33 494
Spłata naliczonych odsetek	-	(8 212)
Konwersja odsetek na kapitał zakładowy	(3)	(162)
Odpis aktualizacyjny	(394)	379
Wycena w zamortyzowanym koszcie	89	463
Niezrealizowane różnice kursowe	2 480	(543)
Zmiana formy własności	(1 220)	
Bilans zamknięcia 31.12.	635 319	638 503
<i>Pożyczki długoterminowe</i>	<i>485 105</i>	<i>494 033</i>
<i>Pożyczki krótkoterminowe</i>	<i>150 214</i>	<i>144 470</i>

Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

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

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

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA	31.03.2022	31.12.2021
Wartość udziałów	21 197	6 637
Udział w zysku/stracie z lat ubiegłych	7 792	6 210
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	611	1 582
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(15 040)	(14 429)
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw	14 560	-

Udzielone pożyczki długoterminowe/Zmiana formy własności - naliczone odsetki	1 220	-
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	23 566	24 227
Odpis aktualizujący od pożyczki	(8 359)	(8 799)
Razem wartość bilansowa pożyczki udzielonej	16 428	15 428
Razem	30 988	15 428

ZMIANA STANU WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA	31.03.2022	31.12.2021
Na początek okresu	15 428	20 676
Zmiana formy własności - udziały	14 560	-
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	611	1 582
Odpis aktualizujący od udziałów	(611)	(1 582)
Splata pożyczek	(858)	-
Odpis aktualizujący od pożyczki	441	(6 054)
Naliczenie odsetek od pożyczek	197	823
Zmiana formy własności - naliczone odsetki	1 220	-
Wpływ wyceny pożyczek w zamortyzowanym koszcie	-	(17)
Na koniec okresu	30 987	15 428

Nota 4. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

WARTOŚĆ UDZIELONYCH POŻYCZEK JEDNOSTKOM WSPÓLKONTROLOWANYM	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.03.2022	31.12.2021
SO SPV 50 Sp. z o.o.	10% WIBOR 3M + 5,05%	30/06/2022	14 981	14 747
Razem			14 981	14 747

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

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



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

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