

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

[www.capitalpark.pl](http://www.capitalpark.pl)  
[www.inwestor.capitalpark.pl](http://www.inwestor.capitalpark.pl)

2022

# SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT FINANSOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 6 MIESIĘCY 2022 ROKU



## I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE\*

	30.06.2022		31.12.2021	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	1 753 870	374 711	1 684 206	366 180
-Nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej	1 704 485	364 160	1 634 992	355 479
-MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	49 385	10 551	49 214	10 700
Zapasy	17 616	3 764	-	-
-Produkcja w toku według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	16 876	3 606	-	-
-MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	740	158	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	143 902	30 744	172 382	37 479
Aktywa dostępne do sprzedaży	576 116	123 086	565 896	123 037
-Aktywa dostępne do sprzedaży w wartości godziwej	565 459	120 809	555 241	120 720
-MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	10 657	2 277	10 657	2 317
Aktywa razem	2 639 016	563 820	2 540 689	552 396
Zobowiązania oprocentowane, w tym instrumenty finansowe	1 057 738	225 983	1 004 254	218 344
Zobowiązania razem	1 398 819	298 855	1 310 553	284 940
Aktywa netto (NAV)	1 240 197	264 965	1 230 136	267 456
Liczba akcji	108 333 998		108 333 998	
NAVPS	11,45	2,45	11,36	2,47
Zobowiązania netto do aktywów razem	34,44%		33,53%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,72		0,68	
	6 miesięcy 2022		6 miesięcy 2021	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	57 334	12 349	28 334	6 231
Zysk operacyjny netto	38 136	8 214	19 496	4 288
Marża	67%		69%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(8 964)	(1 931)	(7 659)	(1 684)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	42 070	9 062	24 468	5 381
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	21 006	4 525	(24 890)	(5 474)
Zysk/strata z działalności operacyjnej	63 076	13 586	(422)	(93)
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	56 645	12 201	6 310	1 388
EPS	0,52	0,11	0,06	0,01
Przepływy z działalności operacyjnej	(2 152)	(464)	4 314	949
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(59 048)	(12 719)	(128 350)	(28 226)
Przepływy z działalności finansowej	31 452	6 775	89 198	19 616

\* 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 6 MIESIĘCY 2022 ROKU

## SPIS TREŚCI

I.	WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*	2
II.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 6 MIESIĘCY 2022 ROKU	3
1.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
2.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
3.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM	8
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
5.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	10
6.	INFORMACJE OGÓLNE	11
7.	INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	14
8.	DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	17
	NOTA 1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE	17
	NOTA 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	19
	NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	23
	NOTA 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	23
	NOTA 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	24
	NOTA 6. ZAPASY	24
	NOTA 7. NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	24
	NOTA 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	25
	NOTA 9. KAPITAŁY WŁASNE	25
	NOTA 10. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	25
	NOTA 11. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE	27
	NOTA 12. PRZYCHODY OPERACYJNE	27
	NOTA 13. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	27
	NOTA 14. POZOSTAŁE PRZYCHODY	28
	NOTA 15. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	28
	NOTA 16. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	29
	NOTA 17. UDZIELONE PORĘCZENIA	29
	NOTA 18. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY	29
	NOTA 19. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE	29
	NOTA 20. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	29
	NOTA 21. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCIĘ	30
	NOTA 22. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	30
	NOTA 23. ROZLICZENIA PODATKOWE	30
	NOTA 24. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	31
	NOTA 25. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16	33
	NOTA 26. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	33
	NOTA 27. UTRATA KONTROLI	33
	NOTA 28. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	34
III.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 6 MIESIĘCY 2022 ROKU	35
1.	WYBRANE DANE FINANSOWE*	36
2.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	37
3.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	38
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	39
5.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	40
6.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	41
7.	WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	42
8.	INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	47
9.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	50
	NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	50
	NOTA 2. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM	51
	NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	52
	NOTA 4. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	53
	NOTA 5. POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK ZALEŻNYCH	54
	NOTA 6. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	54
	NOTA 7. PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	55
	NOTA 8. KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	55
	NOTA 9. ZYSK/STRATA PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCIĘ	55
	NOTA 10. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	56
	NOTA 11. INFORMACJE O TRANSAKCIACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	56
	NOTA 12. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE	57
	NOTA 13. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI	58
	NOTA 14. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	58
IV.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI CAPITAL PARK S.A. I GRUPY CAPITAL PARK ZA 6 MIESIĘCY 2022 ROKU	59
1.	GRUPA CAPITAL PARK	61



1.2	OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY .....	61
1.3	KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W I PÓŁROCZU 2022 ROKU .....	64
1.4	STRUKTURA GRUPY, W KTÓREJ SPÓŁKA JEST JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ .....	64
1.5	WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY .....	66
1.6	WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI .....	67
1.7	ZARZĄD I RADA NADZORCZA .....	68
1.8	AKCJONARIAT .....	68
<b>2</b>	<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W I PÓŁROCZU 2022 ROKU .....</b>	<b>70</b>
2.1	PROJEKTY INWESTYCYJNE ZAKOŃCZONE W I PÓŁROCZU 2022 ROKU .....	70
2.2	PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI .....	70
2.3	ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ I GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2022 ROKU .....	70
2.4	INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALĘŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI, JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE .....	71
2.5	INFORMACJE O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY .....	71
2.6	INNE ISTOTNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY W I PÓŁROCZU 2022 ROKU .....	71
2.7	OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE .....	72
2.8	OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI AKCJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI .....	72
2.9	INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY) .....	72
2.10	SPORY SĄDOWE .....	72
2.11	ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM .....	72
2.12	ISTOTNE POZYCJE POZABILANSOWE .....	72
2.13	PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI .....	73
2.15	REALIZACJA ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH .....	73
2.16	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ .....	73
2.17	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH NA DANY ROK .....	78
2.18	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO PÓŁROCZA .....	78

## 1. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2022	31.12.2021
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>1 869 780</b>	<b>1 771 718</b>
Nieruchomości inwestycyjne	2	1 753 870	1 684 206
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	53 591	37 677
Aktywa finansowe	4	45 658	21 263
Pozostałe aktywa trwałe	5	16 661	28 572
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>769 236</b>	<b>768 971</b>
Zapasy	6	17 616	-
Należności i pozostałe aktywa obrotowe	7	30 672	30 693
Aktywa finansowe		930	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	143 902	172 382
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2,26	576 116	565 896
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>2 639 016</b>	<b>2 540 689</b>
<b>PASYWA</b>			
<b>Kapitały własne przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>1 240 197</b>	<b>1 230 136</b>
Kapitał zakładowy	9	108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		826 398	826 398
Pozostałe kapitały rezerwowe	9	271 554	73 420
Niepodzielony wynik finansowy		33 911	221 984
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>1 037 067</b>	<b>959 162</b>
Kredyty bankowe	10	787 023	714 613
Inne zobowiązania finansowe	10	-	13 984
Zobowiązania z tytułu leasingów	10, 25	47 463	47 297
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	11	27 834	22 501
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		174 747	160 767
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>361 752</b>	<b>351 391</b>
Kredyty bankowe	10	270 715	274 760
Inne zobowiązania finansowe	10	-	897
Zobowiązania z tytułu leasingów	10, 26	2 662	1 918
Zobowiązania handlowe i pozostałe	11	77 718	63 159
Zobowiązania Grupy do zbycia klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	26	10 657	10 657
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>2 639 016</b>	<b>2 540 689</b>

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

	Nota	6 m-cy 2022 /Dane niebadane/	3 m-ce zakończone 30.06.2022 /Dane niebadane/	6 m-cy 2021 /Dane niebadane/	3 m-ce zakończone 30.06.2021 /Dane niebadane/
Przychody z wynajmu	12	45 637	23 899	22 966	11 660
Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości	12	11 697	6 050	5 368	2 709
<b>Przychody operacyjne</b>		<b>57 334</b>	<b>29 949</b>	<b>28 334</b>	<b>14 369</b>
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(19 198)	(9 923)	(8 838)	(4 445)
<b>Zysk operacyjny netto (NOI)</b>		<b>38 136</b>	<b>20 026</b>	<b>19 496</b>	<b>9 924</b>
Pozostałe przychody, w tym z tytułu usług zarządzania	14	11 656	1 440	12 762	761
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(2 141)	(1 145)	(1 508)	(615)
Koszty ogólnego zarządu		(6 824)	(3 567)	(6 151)	(3 092)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	13	21 006	4 381	(24 890)	(43 723)
Pozostałe koszty		(527)	260	(200)	(36)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		(63)	(1 057)	69	(147)
Utrata kontroli	27	1 833	555	-	-
<b>Zysk/Strata z działalności operacyjnej</b>		<b>63 076</b>	<b>20 893</b>	<b>(422)</b>	<b>(36 928)</b>
Przychody z tytułu odsetek	15	1 927	1 421	1 204	762
Koszty odsetek	15	(16 122)	(8 065)	(8 291)	(4 574)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	15	21 807	8 611	21 838	31 820
<b>Zysk/Strata przed opodatkowaniem</b>		<b>70 688</b>	<b>22 860</b>	<b>14 329</b>	<b>(8 920)</b>
Podatek dochodowy	16	(14 043)	(5 113)	(8 019)	1 881
<b>Zysk/Strata netto</b>		<b>56 645</b>	<b>17 747</b>	<b>6 310</b>	<b>(7 039)</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody netto</b>		-	-	<b>(165)</b>	<b>(83)</b>
- pozycje, które mogą zostać przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat - różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		-	-	(165)	(83)
<b>Suma dochodów całkowitych netto</b>		<b>56 645</b>	<b>17 747</b>	<b>6 145</b>	<b>(7 122)</b>
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		56 645	17 747	6 310	(7 039)
<b>Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)</b>					
Podstawowy za okres obrotowy	21	0,52		0,06	
Rozwodniony za okres obrotowy	21	0,52		0,06	

## 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
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 01.01.2022</b>	<b>108 334</b>	<b>826 398</b>	<b>73 420</b>	<b>-</b>	<b>221 984</b>	<b>1 230 136</b>
Podział zysku netto	-	-	198 134	-	(198 134)	-
Dywidenda	-	-	-	-	(46 584)	(46 584)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>198 134</b>	<b>-</b>	<b>(244 718)</b>	<b>(46 584)</b>
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	56 645	56 645
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>56 645</b>	<b>56 645</b>
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 30.06.2022</b>	<b>108 334</b>	<b>826 398</b>	<b>271 554</b>	<b>-</b>	<b>33 911</b>	<b>1 240 197</b>
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 01.01.2021</b>	<b>108 334</b>	<b>852 525</b>	<b>73 420</b>	<b>5 019</b>	<b>(49 721)</b>	<b>989 577</b>
Podział zysku netto	-	(26 127)	-	-	26 127	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>(26 127)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26 127</b>	<b>-</b>
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	6 310	6 310
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	(165)	-	(165)
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(165)</b>	<b>6 310</b>	<b>6 145</b>
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 30.06.2021</b>	<b>108 334</b>	<b>826 398</b>	<b>73 420</b>	<b>4 854</b>	<b>(17 284)</b>	<b>995 722</b>



#### 4. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
Wpływy ze sprzedaży	57 801	37 068
Płatność zobowiązań (dostawy i usługi)	(39 465)	(32 649)
Płatności dotyczące zapasów	(20 542)	-
Odsetki od depozytów	73	40
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(19)	(145)
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(2 152)</b>	<b>4 314</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
Wydatki z tytułu nakładów na inwestycje inwestycji w nieruchomości	(59 346)	(178 352)
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek współkontrolowanych	1 287	29
Utrata kontroli w jednostkach zależnych	(1 587)	2 000
Odsetki	288	210
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości	310	36 607
Pozostałe wpływy inwestycyjne	-	11 156
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(59 048)</b>	<b>(128 350)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
Wpływy z tytułu kredytów	74 225	190 784
Odsetki	(8 436)	(7 999)
Wykup obligacji	-	(31 700)
Spłaty kredytów i pożyczek	(31 897)	(58 504)
Płatności z tytułu leasingów	(2 440)	(3 383)
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>31 452</b>	<b>89 198</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(29 748)</b>	<b>(34 838)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>(28 480)</b>	<b>(36 547)</b>
<i>-różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych</i>	<i>1 268</i>	<i>(1 709)</i>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>172 382</b>	<b>164 927</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>143 902</b>	<b>128 380</b>

## 5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

# Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia śródrocznego skróco- nego 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.

Skrócone 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:	<b>Capital Park S.A.</b>
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• działalność holdingowa,</li> <li>• realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,</li> <li>• kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,</li> <li>• wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi.</li> </ul>
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 30 czerwca 2022 roku i składa się z:

- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 30 czerwca 2022 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 639 016 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku wykazującego zysk netto w wysokości 56 645 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 10 061 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o 28 480 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 30 czerwca 2021 r. dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 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 30 czerwca 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 30 czerwca 2022 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 30 czerwca 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- 30.06.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2021- 30.06.2021
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,6806	4,5994	4,5208
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,6427	4,5775	4,5472

#### 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	73,78%	79 923 911	73,78%
Europi Property Group AB	23 853 627	22,02%	23 853 627	22,02%
Pozostali	4 556 460	4,20%	4 556 460	4,20%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

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	73,78%	79 923 911	73,78%
Europi Property Group AB	23 851 419	22,02%	23 851 419	22,01%
Pozostali	4 558 668	4,20%	4 558 668	4,21%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

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%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

Na dzień 30 czerwca 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.

## 6.8. 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%	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 30 czerwca 2022 r oraz do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

W okresie zakończonym 30 czerwca 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 jednostki dominującej 8 września 2022 roku i opublikowane sprawozdanie finansowe zostanie podpisane przez Zarząd 9 września 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 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 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 6 MIESIĘCY 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 95% z WAULT wynoszącym 6,3 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 61 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 30 czerwca 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**

W czerwcu 2022 roku, Emitent (jednostka dominująca) zadeklarował wypłatę dywidendy w wysokości 46,5 mln złotych, która miała miejsce 21 lipca 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 wierzytelności

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

#### **ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH**

Narażenie Grupy na zmiany stóp procentowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności i stosowanych źródeł finansowania (płatności rat kapitałowo-odsetkowych). Kredyty i pożyczki oraz papiery dłużne o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Grupa na bieżąco analizuje poziom ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowych Grupy. W celu minimalizowania ekspozycji na ryzyko zmiany stóp procentowych,

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.

zawierane są transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, do których należą przede wszystkim kontrakty na zmianę stóp procentowych (swapy procentowe) oraz opcje (CAP).

#### **Konflikt na Ukrainie**

Ujawnienie w punkcie 7.3

## 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 Zaspa, 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 6 miesięcy 2022 roku

DANE FINANSOWE	Kluczowe inwestycje	Pozostałe inwestycje	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości, w tym przeznaczonych do sprzedaży	2 087 531	242 455	-	<b>2 329 986</b>
Zapasy	-	17 616	-	<b>17 616</b>
Zobowiązania oprocentowane	945 331	112 407	-	<b>1 057 738</b>
Aktywa razem	2 186 037	317 956	135 023	<b>2 639 016</b>
Zobowiązania razem	1 139 656	177 296	81 867	<b>1 398 819</b>
Przychody z tytułu najmu	37 964	7 673	-	<b>45 637</b>
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	10 584	1 113	-	<b>11 697</b>
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	<i>10 584</i>	<i>1 113</i>	-	<b><i>11 697</i></b>
Razem przychody operacyjne	48 548	8 786	-	<b>57 334</b>
Koszty dotyczące nieruchomości	(16 856)	(2 342)	-	<b>(19 198)</b>
Zysk operacyjny netto (NOI)	31 692	6 444	-	<b>38 136</b>

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, w tym przeznaczonych do sprzedaży	2 054 429	195 673	-	<b>2 250 102</b>
Zobowiązania oprocentowane	934 458	129 667	-	<b>1 064 125</b>
Aktywa razem	2 135 805	264 734	140 150	<b>2 540 689</b>
Zobowiązania razem	1 134 602	147 709	28 242	<b>1 310 553</b>
Przychody z tytułu najmu	14 711	8 255	-	<b>22 966</b>
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	4 283	1 085	-	<b>5 368</b>
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	<i>4 283</i>	<i>1 085</i>	-	<b><i>5 368</i></b>
Razem przychody operacyjne	18 994	9 340	-	<b>28 334</b>
Koszty dotyczące nieruchomości	(6 059)	(2 779)	-	<b>(8 838)</b>
Zysk operacyjny netto (NOI)	12 935	6 561	-	<b>19 496</b>

Dane bilansowe prezentowane są wg stanu na dzień 31.12.2021 r., natomiast dane dotyczące przychodów i kosztów prezentowane są za okres od 01.01-30.06.2021 r.

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.

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 30.06.2022	30.06.2022	31.12.2021
Inwestycje wyceniane metodą dochodową	6	99%	1 742 269	1 672 637
Pozostałe metody wyceny	3	1%	11 601	11 569
<b>Razem</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>	<b>1 753 870</b>	<b>1 684 206</b>
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			1 704 485	1 634 991
<i>Wdrożenie MSSF 16 – ujęcie prawa do użytkownika aktywa z tytułu wieczystego użytkowania gruntów</i>			49 385	49 215

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	30.06.2022	31.12.2021
<b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>	<b>1 684 206</b>	<b>1 171 354</b>
<b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>	<b>69 664</b>	<b>543 690</b>
Aktywowanie późniejszych nakładów <sup>1</sup>	40 853	347 769
- w tym aktywowane koszty finansowania	-	17 156
Uśrednienie czynszu	16 643	5 808
Zysk/(strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	11 998	190 113
MSSF 16 – kapitalizacja prawa użytkowania wieczystego	170	-
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	<b>-</b>	<b>(30 838)</b>
Zbycie nieruchomości	-	(30 838)
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. PLN]</b>	<b>1 753 870</b>	<b>1 684 206</b>
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. EUR]</b>	<b>374 711</b>	<b>366 180</b>

<sup>1</sup> 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 30.06.2022	30.06.2022	31.12.2021
Aktywa dostępne do sprzedaży	1	100%	576 116	565 896
<b>Razem</b>	<b>1</b>	<b>100%</b>	<b>576 116</b>	<b>565 896</b>
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			565 459	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	30.06.2022	31.12.2021
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>565 896</b>	<b>566 395</b>
Zwiększenia/zmniejszenia stanu, z tytułu:	10 220	<b>84 991</b>
Aktywowanie późniejszych nakładów	418	11 988
Uśrednienie czynszu	794	1 949
Zysk/(Strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	9 008	71 054
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	<b>-</b>	<b>(85 490)</b>
Zbycie nieruchomości	-	(85 490)
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]</b>	<b>576 116</b>	<b>565 896</b>
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]</b>	<b>123 086</b>	<b>123 037</b>

### 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 30 czerwca 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 30 czerwca 2022 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	Obłożenie*** *	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 30.06.2022 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)**
Fabryka Norblina	Warszawa	zakończony	66	92%	82 379	34 409	1 522 072
Galeria Zaspą	Gdańsk	zakończony	9	90%	5 238	718	56 273
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk***	Gdańsk	zakończony	9	97%	6 163	-	72 507
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	95%	2 777	541	35 461
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	100%	397	-	5 678
Rubinowy Bydgoszcz	Dom, Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	72	-	893
<b>Razem</b>							<b>1 692 884</b>
PWUG zgodnie z MSSF 16							49 385
<b>Nieruchomości inwestycyjne – Inwestycje wyceniane metodą dochodową</b>							<b>1 742 269</b>

\* 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 <sup>2</sup> )	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
<b>Razem</b>							<b>1 623 423</b>
PWUG zgodnie z MSSF 16							49 215
<b>Nieruchomości inwestycyjne – Inwestycje wyceniane metodą dochodową</b>							<b>1 672 637</b>

\* 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.: 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 30 czerwca 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 inwestycyjne zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży*

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej nieruchomości zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży na 30 czerwca 2022 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Nakłady do poniesienia po 30.06.2022 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	100%	37 445	3 174	565 459
<b>Razem</b>								<b>565 459</b>
PWUG zgodnie z MSSF 16								10 657
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16</b>								<b>576 116</b>

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 <sup>2</sup> )	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
<b>Razem</b>								<b>555 239</b>
PWUG zgodnie z MSSF 16								10 657
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16</b>								<b>565 896</b>

## Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	30.06.2022	31.12.2021
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Wilanów Investments	15 550	15 428
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	22 325	22 249
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Polski Hak	15 716	-
<b>Razem</b>	<b>53 591</b>	<b>37 677</b>

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. 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. 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, zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi 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	30.06.2022	31.12.2021
Certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN	11 462	11 602
Certyfikaty inwestycyjne REIA II FIZ AN	9 281	9 661
Wycena instrumentów finansowych	24 915	-
<b>Razem</b>	<b>45 658</b>	<b>21 263</b>

Wzrost aktywów dotyczących pochodnych instrumentów finansowych wynika głównie z wyceny IRS, który wykazany jest jako aktywa na dzień 30 czerwca 2022 r. z powodu zmiany stóp procentowych.

## Nota 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2022	31.12.2021
Rzeczowe aktywa trwałe	14 427	15 079
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	708	2 015
Wartości niematerialne	568	596
Należności długoterminowe	958	10 882
<b>Razem</b>	<b>16 661</b>	<b>28 572</b>

Reczowe 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., 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.

## Nota 6. ZAPASY

PÓŁPRODUKTY I PRODUKCJA W TOKU	30.06.2022	31.12.2021
Produkcja w toku według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	16 876	-
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	740	-
<b>Razem</b>	<b>17 616</b>	<b>-</b>

Zapasy dotyczą projektu deweloperskiego w Szczecinie.

## Nota 7. NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	30.06.2022	31.12.2021
Należności publiczno-prawne	14 453	16 715
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 142	528
Pozostałe należności	1 904	1 969
Należności handlowe	10 173	11 481
<b>Razem</b>	<b>30 672</b>	<b>30 693</b>

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 głównie z należnościami z tytułu podatku VAT rozpoznany przez ArtN w związku z

trwającym procesem budowy Fabryki Norblina oraz CP6 w związku z nabyciem nieruchomości w Szczecinie. Wzrost krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych wynika głównie z rozpoznanej opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości za 2022 rok.

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	30.06.2022	31.12.2021
Należności handlowe brutto	15 438	16 419
Odpisy aktualizujące	(5 265)	(4 938)
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>10 173</b>	<b>11 481</b>

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

## Nota 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	30.06.2022	31.12.2021
Środki na rachunkach bankowych	71 523	100 681
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 6 miesięcy	72 379	71 701
<b>Razem</b>	<b>143 902</b>	<b>172 382</b>

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 30 czerwca 2022 r. wynosiły one 36 893 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 9. 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 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
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>		<b>108 333 998</b>		

Struktura akcjonariatu została przedstawiona w punkcie 6.7 Informacji ogólnych.

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	30.06.2022	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)	258 799	60 665
<b>Razem</b>	<b>271 554</b>	<b>73 420</b>

## Nota 10. 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	30.06.2022	31.12.2021
Kredyty bankowe	1 057 738	989 373
Zobowiązania leasingowe*	60 782	59 871
Pochodne instrumenty finansowe (IRS, forward)**	-	14 881
<b>Razem</b>	<b>1 118 520</b>	<b>1 064 125</b>
Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(10 657)	(10 657)
<b>Razem</b>	<b>1 107 863</b>	<b>1 053 468</b>

Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	834 486	775 894
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	284 034	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 30 czerwca 2022 r. z powodu zmiany stóp procentowych.

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	30.06.2022	31.12.2021
Zobowiązania poniżej roku, w tym:	284 034	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	99 078	78 553
Płatne od 3 do 5 lat	695 633	657 715
Płatne powyżej 5 lat	39 775	39 626
<b>Razem</b>	<b>1 118 520</b>	<b>1 064 125</b>

### 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 30 czerwca 2022 r. W okresie zakończonym 30 czerwca 2022 r. nie podpisano nowych umów kredytowych. W

okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 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 30.06.2022*	Kwota kredytu w walucie na dzień 30.06.2022*	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.	247 194	52 813	245 810	62 500	EUR	6M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
BOŚ Bank S.A.	51 381	10 977	51 514	11 756	EUR	6M EURIBOR + marża	do 2026	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	36 516	7 802	36 914	9 656	EUR	6M EURIBOR + marża	do 2023	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	24 510	5 237	24 710	6 972	EUR	6M EURIBOR + marża	do 2025	inwestycyjny
Bank PEKAO S.A./EBI	687 774	146 942	609 396	159 300	EUR	6M EURIBOR + marża	do 2022 do 2026	budowlany inwestycyjny
Bank PEKAO S.A. kredyt VAT	10 363	10 363	21 029	35 000	PLN	WIBOR 1M + marża	do 2022	VAT
<b>Total</b>	<b>1 057 738</b>		<b>989 373</b>					

\* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

\*\* Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu kredytów wynosi 1 072 649 tys. PLN (229 169 tys. EUR). Różnica pomiędzy wartością nominalną i wartością wykazaną powyżej wynika z wyceny w zamortyzowanym koszcie.



## Nota 11. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	30.06.2022	31.12.2021
Zobowiązania handlowe i pozostałe	23 508	60 182
Kaucje od najemców	24 501	21 130
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	5 691	973
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	5 268	3 375
Zobowiązania wobec akcjonariuszy	46 584	-
<b>Razem</b>	<b>105 551</b>	<b>85 660</b>
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	27 834	22 501
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	77 718	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. Zobowiązania wobec akcjonariuszy dotyczą dywidendy, która została wypłacona w lipcu 2022 r.

## Nota 12. 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	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
Kluczowe inwestycje	83%	37 964	14 711
Pozostałe inwestycje	17%	7 673	8 255
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>45 637</b>	<b>22 966</b>

## B. PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI

PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI	Udział 2022	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
<b>Przychody z tytułu service charge</b>			
Kluczowe inwestycje	90%	10 584	4 283
Pozostałe inwestycje	10%	1 113	1 085
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>11 697</b>	<b>5 368</b>

## Nota 13. 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	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
Kluczowe inwestycje	17 170	(20 613)
Pozostałe inwestycje	3 836	(4 277)
<b>Razem</b>	<b>21 006</b>	<b>(24 890)</b>

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

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

#### Nota 14. POZOSTAŁE PRZYCHODY

POZOSTAŁE PRZYCHODY	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
Odszkodowanie od miasta	-	11 156
Otrzymana kara	9 700	-
Pozostałe	1 956	1 606
<b>Razem</b>	<b>11 656</b>	<b>12 762</b>

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 15. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
Odsetki od lokat i depozytów	362	40
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 565	1 164
<b>Razem</b>	<b>1 927</b>	<b>1 204</b>

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
Odsetki od kredytów	(14 934)	(7 079)
Odsetki od obligacji	-	(890)
Odsetki od leasingu	(1 176)	(296)
Pozostałe odsetki	(12)	(26)
<b>Razem</b>	<b>(16 122)</b>	<b>(8 291)</b>

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	(15 439)	17 552
Koszty emisji	-	(90)
Wycena instrumentów pochodnych	40 727	6 053
Pozostałe	(3 481)	(1 677)
<b>Razem</b>	<b>21 807</b>	<b>21 838</b>

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 16. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODRO CZONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
Bieżący podatek dochodowy	(19)	(4)
Odroczony podatek dochodowy	(14 024)	(8 015)
<b>(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(14 043)</b>	<b>(8 019)</b>
PODATEK DOCHODOWY	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>70 688</b>	<b>14 329</b>
Podatek dochodowy	(14 043)	(8 019)
<b>Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)</b>	<b>19,87%</b>	<b>55,96%</b>

#### Nota 17. UDZIELONE PORĘCZENIA

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

#### Nota 18. 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 19. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE

Na 30 czerwca 2022 r. Grupa posiadała zobowiązanie inwestycyjne wynikające z zawartego kontraktu dotyczącego realizacji budowy projektu Fabryka Norblina w wysokości 30 743 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 20. 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	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
Nieruchomości inwestycyjne	-	12 455
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>12 455</b>

#### Nota 21. 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.

akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto przypadającego na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych

WYLICZENIE ZYSKU/(STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ – ZAŁOŻENIA	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	56 645	6 310
<b>Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>56 645</b>	<b>6 310</b>
<b>Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>56 645</b>	<b>6 310</b>

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	30.06.2022	30.06.2021
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)	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
Podstawowy za okres obrotowy	0,52	0,06
Rozwodniony za okres obrotowy	0,52	0,06

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

#### Nota 22. 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	30.06.2022	31.12.2021
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz instrumenty finansowe (aktywa i zobowiązania)	1 031 894	1 004 254
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(143 902)	(172 382)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>887 992</b>	<b>831 872</b>
<b>Aktywa razem z wyłączeniem MSSF 16 - PWUG</b>	<b>2 578 235</b>	<b>2 482 027</b>
Zadłużenie netto do aktywów razem	<b>34,44%</b>	<b>33,53%</b>

#### Nota 23. 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 24. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Typ powiązania	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek	
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	15 718	15 428	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	16 676	15 614	-	-
Polski Hak Sp. z o.o.	jednostka współzależna	1 220	-	-	-

	Typ powiązania	Pozostałe należności od podmiotów powiązanych		Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	44	52	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	168	-	27	36
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	29	77	-	2
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	-	9	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	126	-	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	24	-	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	121	124	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	72	5	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	122	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	3	-	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	2	-	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	11	4	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	4	3	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	3	8	-	-
RM1 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	15	61	-	-
Marta Motz	powiązanie osobowe	-	7	114	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	3	213	-
Marcin Paweł Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	14	115	-
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	-	-	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	2	-	-	-
BLACK SWAN SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	1	-	-	-
SFF Sp. z o.o. SPÓŁKA KOMANDYTOWA	powiązanie osobowe	22	197	-	88
OEX E-Business Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	2	-
REAL MANAGEMENT CONSTRUCTION Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	6	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	1	-	-	-
Projekt I sp. z o.o.	jednostka współzależna	1	-	-	-

	Typ powiązania	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek oraz dywidendy		Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek	
		6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	388	408	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	538	363	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	94	-	-

	Typ powiązania	Przychody z tytułu sprzedaży usług		Koszty z tytułu nabycia usług	
		6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	487	414	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	-	1 031	524
Marcin Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	-	562	283
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	8	-	514	254
Marta Motz	powiązanie osobowe	0	2	50	31
Ishikawa, Broclawik, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	-	114	58
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	207	-	49	46
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	22	20	178	73
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	72	173	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	72	95	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	90	81	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	81	70	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	53	72	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	45	66	-	3
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	15	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	15	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	19	109	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	112	84	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	28	28	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	46	111	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	301	72	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	14	84	-	-
RM1 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	98	194	-	-
FOOD FESTIVAL SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	1	-	-	-
BLACK SWAN SP. Z.O.O. ASI S. K. A.	powiązanie osobowe	1	-	26	-
BLACK SWAN SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	1	-	-	-
SFF Sp. z o.o. SPÓŁKA KOMANDYTOWA	powiązanie osobowe	1 467	-	-	-
OEX E-Business Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	5	-
REAL MANAGEMENT CONSTRUCTION Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	866	-	1	-

Archidoc S.A.	powiązanie osobowe	-	-	-
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 25. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16

KAPITALIZACJA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W WARTOŚCI AKTYWÓW ZGODNIE Z MSSF 16 NA DZIEŃ RAPORTOWY	30.06.2022	31.12.2021
Nieruchomości inwestycyjne	49 385	49 214
Zapasy	740	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	10 657	10 657
<b>Razem aktywa</b>	<b>60 782</b>	<b>59 871</b>
Zobowiązania z tyt. leasingu – część długoterminowa	47 463	47 297
Zobowiązania z tyt. leasingu – część krótkoterminowa	13 319	12 574
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>60 782</b>	<b>59 871</b>

#### Nota 26. 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	30.06.2022	31.12.2021
<b>Royal Wilanów, Warszawa:</b>	<b>576 116</b>	<b>565 896</b>
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>576 116</i>	<i>565 896</i>
<b>Total</b>	<b>576 116</b>	<b>565 896</b>
ZOBOWIĄZANIA DO ZBYCIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	30.06.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu leasingów	10 657	10 657
<b>Total</b>	<b>10 657</b>	<b>10 657</b>

#### Nota 27. 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	30.06.2022
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
<b>Wynik na utracie kontroli</b>	<b>1 833</b>

**Nota 28. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM**

Po dniu raportowym nie wystąpiły istotne zdarzenia podlegające ujawnieniu.

**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 6 MIESIĘCY 2022 ROKU

## 1. WYBRANE DANE FINANSOWE\*

	30.06.2022		31.12.2021	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 439 557	307 558	1 372 944	298 505
Inwestycje w jednostki zależne	651 384	139 167	607 550	132 093
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	76 032	16 244	92 112	20 027
Kapitał własny	1 248 632	266 768	1 236 248	268 785
Zobowiązania długoterminowe	84 455	18 044	78 668	17 104
Zobowiązania krótkoterminowe	106 470	22 747	58 028	12 616

	01.01.2022-30.06.2022		01.01.2021-30.06.2021	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	57 387	12 361	22 156	(6 304)
Zysk/Strata brutto	62 301	13 419	17 749	(3 287)
Zysk/Strata netto	58 968	12 701	10 646	(5 840)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 141)	(246)	353	78
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(16 904)	(3 641)	(13 464)	(2 961)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	900	194	(31 142)	(6 849)

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

## 2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2022 /niebadane, przeгляд/	31.12.2021 /badane/
<b>Aktywa trwałe</b>			
Inwestycje w jednostkach zależnych	1	651 384	607 550
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	3	31 329	15 428
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	381 586	494 033
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	4	15 765	14 747
Pozostałe należności długoterminowe		-	2 777
		<b>1 080 064</b>	<b>1 134 535</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	279 379	144 470
Należności handlowe i pozostałe należności		3 930	1 729
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		151	98
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		76 032	92 112
		<b>359 493</b>	<b>238 409</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 439 557</b>	<b>1 372 944</b>

PASYWA	Nota	30.06.2022 /niebadane, przeгляд/	31.12.2021 /badane/
<b>Kapitały własne</b>			
Kapitał zakładowy		108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		775 299	775 299
Kapitał zapasowy pozostały		289 853	91 719
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego		16 178	16 178
Niepodzielony wynik finansowy		58 968	244 718
		<b>1 248 632</b>	<b>1 236 248</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	5	50 713	48 258
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego		33 742	30 410
		<b>84 455</b>	<b>78 668</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	5	59 701	57 844
Zobowiązania handlowe		137	18
Pozostałe zobowiązania		46 632	167
		<b>106 470</b>	<b>58 028</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 439 557</b>	<b>1 372 944</b>

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

	Nota	6 miesięcy 2022 /niebadane, przeгляд/	3 miesiące zakończone 30.06.2022 /niepodlegające badaniu	6 miesięcy 2021 /niebadane, przeгляд/	3 miesiące zakończone 30.06.2021 /niepodlegające badaniu
Przychody ze sprzedaży		39	19	35	18
Wycena inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej	1	45 122	14 548	5 630	(5 314)
Przychody z tytułu odsetek	7	17 041	8 651	21 375	12 476
Koszty z tytułu odsetek	8	(3 412)	(1 897)	(4 586)	(2 370)
Koszty osobowe		(536)	(270)	(631)	(307)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne		(867)	(305)	(697)	(376)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych		-	-	1 029	253
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>57 387</b>	<b>20 750</b>	<b>22 156</b>	<b>4 379</b>
Pozostałe przychody finansowe		5 213	1 871	699	(4 790)
Pozostałe koszty finansowe		(299)	(543)	(5 105)	(3 711)
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>62 301</b>	<b>22 078</b>	<b>17 749</b>	<b>(4 122)</b>
Podatek dochodowy	6	(3 333)	(1 518)	(7 103)	903
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>58 968</b>	<b>20 560</b>	<b>10 646</b>	<b>(3 218)</b>
<b>Suma dochodów całkowitych</b>		<b>58 968</b>	<b>20 560</b>	<b>10 646</b>	<b>(3 218)</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>					
Podstawowy za okres obrotowy		0,54		0,10	
Rozwodniony za okres obrotowy		0,54		0,10	

## 4. 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
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej na dzień 01.01.2022</b>	<b>108 334</b>	<b>775 299</b>	<b>91 719</b>	<b>16 178</b>	<b>244 718</b>	<b>1 236 248</b>
Podział zysku netto	-	-	198 134	-	(198 134)	-
Dywidenda	-	-	-	-	(46 584)	(46 584)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>198 134</b>	<b>-</b>	<b>(244 718)</b>	<b>(46 584)</b>
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	58 968	<b>58 968</b>
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>58 968</b>	<b>58 968</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30.06.2022</b>	<b>108 334</b>	<b>775 299</b>	<b>289 853</b>	<b>16 178</b>	<b>58 968</b>	<b>1 248 632</b>

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej na dzień 01.01.2021</b>	<b>108 334</b>	<b>801 426</b>	<b>91 719</b>	<b>16 178</b>	<b>(26 127)</b>	<b>991 530</b>
Podział zysku netto	-	(26 127)	-	-	26 127	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>(26 127)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26 127</b>	<b>-</b>
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	10 646	<b>10 646</b>
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10 646</b>	<b>10 646</b>
<b>Kapitał własny na dzień 30.06.2021</b>	<b>108 334</b>	<b>775 299</b>	<b>91 719</b>	<b>16 178</b>	<b>10 646</b>	<b>1 002 176</b>

## 5. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	6 miesięcy 2022 /niebadane, przeгляд/	6 miesięcy 2021 /niebadane, przeгляд/
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
Inne wydatki i wpływy operacyjne	(1 427)	313
Odsetki otrzymane	286	40
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>(1 141)</b>	<b>353</b>
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)		
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(1 141)</b>	<b>353</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
Nabycie udziałów	(14 560)	(5)
Odsetki otrzymane	806	1 219
Zbycie udziałów, zwrot dopłat	1 710	-
Wpływy z tytułu dywidendy	1 100	-
Splata udzielonych pożyczek	16 999	6 370
Udzielone pożyczki	(22 960)	(21 047)
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(16 904)</b>	<b>(13 464)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
Wpływ pożyczek	1 100	2 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(31 700)
Odsetki i inne wydatki finansowe	(63)	(1 442)
Splaty pożyczek	(137)	-
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>900</b>	<b>(31 142)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(17 146)</b>	<b>(44 252)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>(16 080)</b>	<b>(45 934)</b>
<i>– niezrealizowane różnice kursowe od środków pieniężnych</i>	1 066	(1 682)
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>92 112</b>	<b>125 355</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>76 032</b>	<b>79 422</b>
<i>- w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	-	1 356

## 6. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

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

## 7. WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

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

### 2. CZAS TRWANIA

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

### 3. IDENTYFIKACJA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku, składające się z:

- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 30 czerwca 2022 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 439 557 tys. PLN,
- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku, wykazującego zysk netto 58 968 tys. PLN,
- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku, wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 12 384 tys. PLN,
- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku, wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o kwotę 16 080 tys. PLN,
- Wprowadzenia do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień

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

Poprzez dzień raportowy uważa się 30 czerwca 2022 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku.



#### 4. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku.

Dane porównawcze śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- według stanu na 31 grudnia 2021 roku dla śródrocznego skróconego sprawozdania z sytuacji finansowej,

- za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku oraz za II kwartał 2021 r. dla śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku dla śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz dla sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

#### 5. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ RAPORTOWY:

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

##### Zarząd:

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

##### Rada Nadzorcza:

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

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

#### 6. NOTOWANIA NA RYNKU REGULOWANYM

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

#### 7. BIEGLI REWIDENCI

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

#### 8. PRAWNICY

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

#### 9. BANKI I INSYTUCJE FINANSOWE

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

## 10. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE SPÓŁKI

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego akcjonariuszami Spółki 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	23 853 627	22,02%	23 853 627	22,02%
Pozostali	4 556 460	4,20%	4 556 460	4,20%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

Według stanu na dzień raportowy akcjonariuszami Spółki 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	23 851 419	22,02%	23 851 419	22,01%
Pozostali	4 558 668	4,20%	4 558 668	4,21%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

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%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

Na dzień 30 czerwca 2022 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Ronald

Dickerman osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty MIRELF IV B.V. posiadającej 73,78% akcji Capital Park S.A.

## 11. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

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

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

W okresie zakończonym 30 czerwca 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.

## 12. WALUTA

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

## 13. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut.

Kurs EUR/PLN	01.01.2022- 30.06.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2021- 30.06.2021
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,6806	4,5994	4,5208
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,6427	4,5775	4,5472

#### 14. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd 8 września 2022 roku i opublikowane 9 września 2022 r.

## 8. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

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

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

Sporządzając śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy 2022 roku Spółka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego jednostkowego 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.

### 2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem zobowiązań z tytułu kredytów i wyemitowanych obligacji wycenianych według zamortyzowanego kosztu oraz inwestycji w jednostki zależne

wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy i inwestycji w jednostki współkontrolowane wyceniane metodą praw własności.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi biegłego rewidenta. Raport z przeglądu publikowany jest razem z niniejszym śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniem finansowym.

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

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 Spółka. W szczególności branża nieruchomości narażona jest na:

- spadek aktywności najemców skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu w szczególności powierzchni handlowych i gastronomicznych,
- brak możliwości rozpoczęcia a co za tym idzie również ukończenia projektów zgodnie z ustalonym harmonogramem i / lub budżetem z powodu przestojów w działalności kontrahentów, niedoborów siły roboczej, zakłóceń łańcucha dostaw, przedłużenia

terminów uzyskania pozwoleń i innych procedur administracyjnych,

- pogorszenie sytuacji gospodarczej i niepewność na rynku nieruchomości wpływające na czasowe zawieszenie / wydłużenie rozpoczętych procesów sprzedażowych i inwestycyjnych,
- utrudniony dostęp do finansowania.

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

Spółka na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność Spółki. Spółki zależne od Capital Park posiadają szereg narzędzi mających na celu minimalizację wpływu tych zjawisk na ich działalność

biznesową. Są to instrumenty zabezpieczające stopę procentową zawierane przy zaciąganiu finansowania oraz indeksacja czynszu wynajmowanych nieruchomości o wskaźnik inflacji. Dodatkowo, Spółki zależne stosują naturalny hedging poprzez finansowanie projektów w walucie, w której pobierane są czynsze za wynajem nieruchomości. Nieruchomości posiadane przez grupę są wynajęte w 95% z WAULT wynoszącym 6,3 roku. W chwili obecnej żadna z nieruchomości posiadanych przez Spółki z Grupy nie jest w trakcie budowy. Capital Park i jej spółki zależne na bieżąco oceniają sytuację i podejmują działania mające na celu minimalizację negatywnego wpływu spowodowanego pogorszeniem koniunktury.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego sytuacja finansowa Spółki jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Capital Park posiada obecnie 28 mln zł wolnych środków pieniężnych, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań gospodarczych, spowodowanych aktualnym konfliktem zbrojnym.

#### **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 3 powyżej*

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

Działalność Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

#### **6. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH**

Na dzień 30 czerwca 2022 r. Grupa nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu obligacji, jak również w 2022 roku nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

#### **7. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY**

W czerwcu 2022 roku, Spółka zadeklarowała wypłatę dywidendy w wysokości 46,5 mln złotych, która miała miejsce 21 lipca 2022 r.

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

#### **9. SPRAWY SĄDOWE**

Przed sądem organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczą się

żadne postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Spółki, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Capital Park S.A..

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

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

odnotowano zdarzeń negatywnie wpływających na dalszą działalność Capital Park S.A..

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

##### Zmiany kursu EUR/PLN

Zmiany wartości EURO w odniesieniu do złotego mają istotny wpływ na zysk/stratę z aktualizacji wartości nieruchomości posiadanych przez jednostki zależne od Spółki co przekłada się na wycenę udziałów w jednostkach zależnych do wartości godziwej. Większość nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez jednostki zależne jest wyceniana i

finansowana w EURO. Ponieważ aktywa te są aktualizowane według kursu waluty na koniec każdego okresu sprawozdawczego, wycena z tytułu zmiany kursu walutowego istotnie wpłynęła na wyniki jednostek zależnych, co miało wpływ w na wartość posiadanych udziałów w jednostkach zależnych.

##### Zmiany stóp procentowych

Narażenie Spółki na zmiany stóp procentowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności i stosowanych źródeł finansowania (płatności rat kapitałowo-odsetkowych). Kredyty i pożyczki o zmiennym oprocentowaniu narażają Spółkę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Spółka na bieżąco analizuje poziom

ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowy Spółki.

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

##### Konflikt na Ukrainie

Ujawnienie w punkcie 3

## 9. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

## NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – W WARTOŚCI GODZIWEJ	30.06.2022	31.12.2021
Udziały lub akcje w wartości godziwej	651 384	607 550
<b>Razem</b>	<b>651 384</b>	<b>607 550</b>

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ	30.06.2022	31.12.2021
CP Retail B. V.	356 486	327 431
CP Management Sp. z o. o.	92 907	90 500
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	30 180	29 360
Hazel Investments Sp. z o. o.	154 294	143 378
Diamante Investments Sp. z o. o.	2 506	1 916
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	1 250	-
Sander Investments Sp. z o. o.	1 853	1 801
Alferno Investments Sp. z o. o.	279	2 033
Aspire Investments Sp. z o. o.	3 961	3 777
Emir 30 Sp. z o. o.	3 904	3 948
CP Retail ("SPV 2") Sp. z o. o.	728	747
Polski Hak Sp. z o.o.	-	5
Krynica Investments Sp. z o.o.	2 624	2 653
CP Property 6 Sp. z o.o.	205	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	205	-
<b>Razem</b>	<b>651 384</b>	<b>607 550</b>

	30.06.2022	31.12.2021
<b>Wartość godziwa udziałów 01.01</b>	<b>607 550</b>	<b>409 158</b>
Dodatkowe wpłaty na udziały	14 965	1 667
Umorzenie udziałów	(1 693)	-
Wycena do wartości godziwej	45 122	196 725
Zmiana formy własności - udziały	(14 560)	-
<b>Razem</b>	<b>651 384</b>	<b>607 550</b>



**NOTA 2. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM****POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM**

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	30.06.2022	31.12.2021
Hazel Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 6M + marża	2023	-	130 077
CP Retail B. V.	8% WIBOR 3M + marża	2023	50 533	49 562
ArtN Sp. z o.o.	4,35% - 8%	2027	262 747	254 485
Diamante Investments Sp. z o. o.	8%	2025	1 966	2 011
Oberhausen Sp. z o.o.	8%	2024	9 090	8 914
Aspire Investments Sp. z o. o.	8%	2023	1 762	1 889
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	8%	2023-2033	17 002	16 143
Sporty Department Sp.z o.o.	8%	2023	90	112
Emir 30 Sp. z o. o.	8%	2023	357	347
Polski Hak Sp. z o.o.	8%	2023	-	12 814
Kinogram Sp. z o.o.	8%	2023-2024	13 636	13 609
Krynica Investments Sp. z o.o.	8%	2024	4 203	3 670
CP Property 6 Sp. z o. o.	8%	2024	19 800	200
CP Property 7 Sp. z o. o.	8%	2024	400	200
<b>Razem</b>			<b>381 586</b>	<b>494 033</b>

**POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM**

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	30.06.2022	31.12.2021
CP Retail B. V.	8% WIBOR 3M + marża	2022	144 369	139 271
Diamante Investments Sp. z o. o.	8%	2022	5 521	5 199
Hazel Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 6M + marża	2023	129 490	-
<b>Razem</b>			<b>279 379</b>	<b>144 470</b>

Żadna z udzielonych pożyczek nie jest przeterminowana. W odniesieniu do odpisu z tytułu udzielonych pożyczek Zarząd po obliczeniu odpisu przy zastosowaniu metodologii oczekiwanych strat kredytowych ustalił jego wartość na poziomie 1,3 mln PLN i ujął w sprawozdaniu finansowym w pozostałych kosztach finansowych.

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

	2022	2021
<b>Bilans otwarcia 01.01.</b>	<b>638 503</b>	<b>638 333</b>
Udzielone pożyczki	22 960	36 741
Spłata udzielonych pożyczek	(15 712)	(60 490)
Konwersja pożyczek na kapitał zakładowy	(400)	(1 500)
Naliczone odsetki	15 923	33 494
Spłata naliczonych odsetek	(806)	(8 212)
Konwersja odsetek na kapitał zakładowy	(8)	(162)
Odpis aktualizacyjny	(1 380)	379
Wpływ wyceny pożyczek w zamortyzowanym koszcie	(713)	463
Niezrealizowane różnice kursowe	3 818	(543)
Zmiana formy własności	(1 220)	-
<b>Bilans zamknięcia 31.12.</b>	<b>660 965</b>	<b>638 503</b>
<i>Pożyczki długoterminowe</i>	<i>381 586</i>	<i>494 033</i>
<i>Pożyczki krótkoterminowe</i>	<i>279 379</i>	<i>144 470</i>

### NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE

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

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

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA	30.06.2022	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	1 018	1 582
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(15 447)	(14 429)
<b>Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw</b>	<b>14 560</b>	<b>-</b>

Udzielone pożyczki długoterminowe/Zmiana formy własności - naliczone odsetki	1 220	-
Udzielone pożyczki	23 466	24 227
Odpis aktualizujący od pożyczki	(7 917)	(8 799)
<b>Razem wartość bilansowa pożyczki udzielonej</b>	<b>16 769</b>	<b>15 428</b>
<b>Razem</b>	<b>31 329</b>	<b>15 428</b>

ZMIANA STANU WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA	30.06.2022	31.12.2021
<b>Na początek okresu</b>	<b>15 428</b>	<b>20 676</b>
Zmiana formy własności - udziały	14 560	-
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	1 018	1 582
Odpis aktualizujący od udziałów	(1 018)	(1 582)
Spłata pożyczek	(1 287)	-
Odpis aktualizujący od pożyczki	882	(6 054)
Naliczenie odsetek od pożyczek	388	823
Zmiana formy własności - naliczone odsetki	1 220	-
Wpływ wyceny pożyczek w zamortyzowanym koszcie	138	(17)
<b>Na koniec okresu</b>	<b>31 329</b>	<b>15 428</b>

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

	Grupa Wilanów Investments	Polski Hak
Spółki wspólnie kontrolowane	Wilanów Investments S. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu oraz jej jednostki zależne: Projekt I Sp. z o.o. Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o.	Polski Hak Sp. z o.o. oraz jego jednostka zależna
Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie	50 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Wilanów Investments S. à r.l. Sp. z o.o.; 26% udziałów w zysku/stracie (bezpośrednio) oraz w spółkach Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 66 % 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. Umowa zawarta w lutym 2022 roku z Baytree Real z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz zarządzanie nieruchomościami (zawierającego budynki mieszkalne i lokale usługowe) mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie Wilanowa.	Umowa zawarta w lutym 2022 roku z Baytree Real z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa wielofunkcyjnego projektu na gruncie w Gdańsku.

#### NOTA 4. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

WARTOŚĆ UDZIELONYCH POŻYCZEK JEDNOSTKOM WSPÓŁKONTROLOWANYM	Oprocentowanie	Termin wymagalności	30.06.2022	31.12.2021
SO SPV 50 Sp. z o.o.	10% WIBOR 3M + 5,05%	2023-2026	15 765	14 747
<b>Razem</b>			<b>15 765</b>	<b>14 747</b>

Ze względu na długoterminowe zaangażowanie Spółki w inwestycję w jednostce współzależnej SO SPV 50 Sp. z o.o., Spółka prezentuje ww. pożyczkę w kategorii

długoterminowych, bez względu na termin spłaty pożyczki.

**NOTA 5. POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK ZALEŻNYCH****DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH**

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie	Terminy spłaty	30.06.2022	31.12.2021
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	8%	2023-2025	30 039	28 212
Sander Investments Sp. z o. o.	8%	2023	944	920
CP Management Sp. z o. o.	8%	2023	19 730	19 126
<b>Razem</b>			<b>50 713</b>	<b>48 258</b>

**KRÓTKOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH**

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie	Terminy spłaty	30.06.2022	31.12.2021
CP Management Sp. z o. o.	8%	2022	59 701	57 992
<b>Razem</b>			<b>59 701</b>	<b>57 992</b>

	30.06.2022	31.12.2021
<b>Bilans otwarcia 01.01.</b>	<b>106 102</b>	<b>102 395</b>
Uruchomienie pożyczek	1 100	2 000
Spłata pożyczek	(137)	(1 700)
Naliczone odsetki	3 057	6 216
Spłata odsetek	(63)	(1 300)
Wycena w zamortyzowanym koszcie	355	(1 509)
<b>Bilans zamknięcia 31.12.</b>	<b>110 414</b>	<b>106 102</b>
<i>Pożyczki długoterminowe</i>	<i>50 713</i>	<i>48 258</i>
<i>Pożyczki krótkoterminowe</i>	<i>59 701</i>	<i>57 844</i>

**NOTA 6. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY**

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
Bieżący podatek dochodowy	(2)	(2)
Odroczony podatek dochodowy	(3 331)	(7 101)
<b>(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(3 333)</b>	<b>(7 103)</b>

PODATEK DOCHODOWY	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	62 301	17 749
Podatek dochodowy	(3 333)	(7 103)
<b>Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)</b>	<b>5,35%</b>	<b>40,02%</b>

Zmiana podatku odroczonego wynika głównie ze wzrostu rezerwy z tytułu podatku odroczonego związanego z

naliczonymi odsetkami od pożyczek wraz z wyceną pożyczek w zamortyzowanym koszcie.

**NOTA 7. PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK**

PRZYCHODY Z ODSETEK	30.06.2022	30.06.2021
Odsetki od udzielonych pożyczek	16 835	17 963
Odsetki od pożyczek udzielonych - wycena SCN	(81)	3 371
Odsetki od lokat i depozytów	286	40
<b>Razem</b>	<b>17 041</b>	<b>21 375</b>

**NOTA 8. KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK**

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	30.06.2022	30.06.2021
Odsetki od kredytów	-	624
Odsetki od obligacji	-	890
Odsetki od pożyczek	3 412	3 071
Pozostałe odsetki	-	1
<b>Razem</b>	<b>3 412</b>	<b>4 586</b>

**NOTA 9. ZYSK/STRATA PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ**

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

ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

WYLICZENIE STRATY (ZYSKU) NA JEDNĄ AKCJĘ - ZAŁOŻENIA	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	58 968	10 646
Zysk/strata na działalności zaniechanej		
<b>Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>58 968</b>	<b>10 646</b>
Efekt rozwodnienia		
<b>Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>58 968</b>	<b>10 646</b>
LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
<b>Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.</b>	<b>108 334</b>	<b>108 334</b>
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych		
Warranty pozostałe do realizacji		
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.</b>	<b>108 334</b>	<b>108 334</b>
<b>Strata (zysk) netto na jedną akcję (w PLN)</b>		
Podstawowy za okres obrotowy	0,54	0,10
Rozwodniony za okres obrotowy	0,54	0,10

**NOTA 10. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM**

Głównym celem zarządzania kapitałem Spółki jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej Spółki oraz zapewnienie akcjonariuszom zwrotu z inwestycji. Spółka

monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów własnych i zadłużenia netto.

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	30.06.2022	31.12.2021
Oprocentowane dłużne papiery wartościowe, kredyty i pożyczki	110 414	106 102
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(76 032)	(92 112)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>34 382</b>	<b>13 990</b>
<b>Kapitał razem</b>	<b>1 248 632</b>	<b>1 236 248</b>
<b>Kapitał i zadłużenie netto</b>	<b>1 283 014</b>	<b>1 250 239</b>
Wskaźnik zadłużenia netto	2,7%	1,1%

W czerwcu 2022 roku, Capital Park S.A. zadeklarowała wypłatę dywidendy w wysokości 46,5 mln złotych, która miała miejsce 21 lipca 2022 r.

**NOTA 11. INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI**

Jednostki zależne	Typ powiązania	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1	-	55	18
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	3 289	2 777	-	-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1	1	-	-
CP RETAIL ("SPV2") Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	1 100	-	-
CP Gdańsk Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1	-	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	(2)	-

Jednostki zależne	Typ powiązania	Należności z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych		Zobowiązania z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych	
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	79 431	76 970
ALFERNO INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	-	620
CP GDAŃSK Sp. z o.o.	Jednostka zależna	17 002	16 143	-	-
SANDER INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	944	920
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	262 747	254 485	-	-
ASPIRE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1 762	1 889	-	-
CP KRAKÓW Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	30 039	28 212
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	194 902	188 833	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	7 487	7 210	-	-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	129 490	130 077	-	-
EMIR 30 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	357	347	-	-
OBERHAUSEN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	9 090	8 914	-	-

SPORTY DEPARTMENT STORE Sp. z o.o.	Jednostka zależna	90	112	-	-
SPV 50 Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	15 765	14 747	-	-
WILANÓW INVESTMENTS S.a.r.l	Jednostka współzależna	14 532	15 428	-	-
POLSKI HAK Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	15 780	12 814	-	-
KINOGRAM Sp. z o.o.	Jednostka zależna	13 636	14 229	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	19 800	200	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	400	200	-	-
Krynica Investments Sp. z o.o.	Jednostka zależna	4 203	3 670	-	-

Typ powiązania		Przychody operacyjne od podmiotów powiązanych		Koszty operacyjne od podmiotów powiązanych	
		6 miesięcy 2022	6miesiący 2021	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	35	35	142	114
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	3	3

Typ powiązania		Przychody z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych		Koszty z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych	
		6 miesięcy 2022	6miesiący 2021	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	2 461	2 091
ALFERNO INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	526	-	-
ASPIRE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	73	66	-	-
SPORTY DEPARTMENT STORE Sp. z o.o.	Jednostka zależna	57	58	-	-
OBERHAUSEN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	16	245	-	-
CP DEVELOPMENT S.a.r.l	Jednostka zależna	-	6 479	-	-
CP GDAŃSK Sp. z o.o.	Jednostka zależna	412	500	-	-
CP KRAKÓW Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	927	954
SPV 50 Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	1 324	358	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	199	294	-	-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	2 881	4 550	-	-
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	4 958	5 424	(513)	-
CP RETAIL ("SPV2") Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	2 132	-	135
WILANÓW INVESTMENTS S.a.r.l	Jednostka współzależna	220	408	-	-
SANDER INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	24	26
EMIR 30 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	10	7	-	-
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	5 735	491	-	135
CP Property 6 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	5	416	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	3	80	-	-
POLSKI HAK Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	255	-	-	-
KINORBLIN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	476	-	-	-
Krynica Investments Sp. z o.o.	Jednostka zależna	132	-	-	-

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy Capital Park S.A. a jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż

#### NOTA 12. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE

Wszystkie zobowiązania warunkowe i pozabilansowe wykazane w sprawozdaniu finansowym za okres kończący

rynkowe. Wszystkie transakcje z jednostkami powiązаныmi mają charakter standardowych usług wynikających z działalności spółki.

się 31 grudnia 2021 r. pozostają w mocy na dzień 30 czerwca 2022 r. W okresie zakończonym 30 czerwca 2022

r. nie wystąpiły nowe zobowiązania warunkowe i pozabilansowe dotyczące umów kredytowych.

#### NOTA 13. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

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

Na 30 czerwca 2022 r. szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela:

Zastawca	Dłużnik	Liczba udziałów objętych zastawem	Wartość nominalna udziału	Wysokość kapitału zakładowego objętego przez wspólników	Wysokość kapitału zakładowego obciążonego zastawem
Capital Park S.A.	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	7 001	500,00 PLN	3 500 500 PLN	3 500 000 PLN
	Diamante Investments Sp. z o. o.	13 022	500,00 PLN	6 511 000 PLN	6 511 000 PLN
	Alferno Investments Sp. z o. o.	134	500,00 PLN	67 000 PLN	67 000 PLN
	Hazel Investments Sp. z o. o.	4 617	500,00 PLN	2 308 500 PLN	2 308 500 PLN

#### NOTA 14. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

Po dniu raportowym nie wystąpiły istotne zdarzenia podlegające ujawnieniu.

#### IDENTYFIKACJA OSÓB 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



## IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI CAPITAL PARK S.A. I GRUPY CAPITAL PARK ZA 6 MIESIĘCY 2022 ROKU





CAPITAL PARK TO PUBLICZNY INWESTOR, DEWELOPER  
I ZARZĄDCA WYSOKIEJ JAKOŚCI PROJEKTÓW  
NIERUCHOMOŚCIOWYCH NA POLSKIM RYNKU

**19 lat**

doświadczenia na  
polskim rynku  
nieruchomości

**2,8 mld PLN**

wartość portfela  
nieruchomości w  
zarządzaniu

**173 000 m<sup>2</sup>**

wysokiej jakości  
powierzchnia  
najmu w zarządzaniu

**„Biuro +”**

Pomysłodawca koncepcji  
oferującej najwyższej jakości  
powierzchnie biurowe  
uzupełnione wachlarzem usług

DAWNA HALL



## 1 GRUPA CAPITAL PARK

### 1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Grupa Capital Park, w której jednostką dominującą jest spółka Capital Park S.A., jest uznanym inwestorem, deweloperem i zarządcą nieruchomości działającym na rynku nieruchomości w Polsce od ponad 18 lat, od 7 lat notowanym na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Grupa ma bogate doświadczenie w tworzeniu wysokiej jakości nowoczesnych nieruchomości biurowych i handlowych klasy A, w tym Eurocentrum Office Complex i Royal Wilanów, oraz jest w trakcie budowy flagowego projektu rewitalizacyjnego - Fabryka Norblina w centrum Warszawy. Grupa zarządza portfelem nieruchomości o

łączniej powierzchni 207 tys. m<sup>2</sup> i wartości rynkowej 2,3 mld zł. 90% nieruchomości posiadanych przez grupę Capital Park zlokalizowanych jest w Warszawie – najbardziej perspektywicznym rynku nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej

Podstawowym celem działalności Grupy jest inwestowanie w nieruchomości celem uzyskania wysokiej stopy zwrotu w postaci przychodów ze sprzedaży lub najmu albo obu tych źródeł jednocześnie. Grupa pozyskuje atrakcyjne biznesowo nieruchomości, przekształca, buduje, rozbudowuje, komercjalizuje, wynajmuje a następnie sprzedaje.

### 1.2 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY

Portfel nieruchomości Grupy, konsolidowany w 100%, obejmuje łączną obecną i planowaną powierzchnię 126 tys. m<sup>2</sup>, o wartości wynoszącej 2,3 mld PLN na koniec I półrocza 2022 roku oraz docelowej wartości wynoszącej 2,4 mld PLN.

W portfelu Grupy znajduje się **127 tys. m<sup>2</sup>** powierzchni **ukończonej** w 8 projektach, wynajętych w **95%**, o WAULT wynoszącym **6,3 lat**, która zapewniają bieżące przychody z najmu.

Ponadto pod zarządzaniem Grupy, na dzień 30 czerwca 2022 roku, znajdowało się:

- **25 tys. m<sup>2</sup>** powierzchni w 2 projektach **joint-venture**, które zostały zrealizowane.
- **22 tys. m<sup>2</sup>** powierzchni w dwóch funduszach inwestycyjnych zamkniętych, tj.:
  - REIA FIZAN - 30 nieruchomości typu „high street” zlokalizowanych w 24 miastach w Polsce.
  - REIA II FIZAN - 4 nieruchomości komercyjnych (handlowych i biurowych) w 4 miastach w Polsce.

## Lokalizacja, rodzaj i terminy realizacji kluczowych nieruchomości Grupy



Nieruchomość	Miasto	Rodzaj obiektu	GLA (tys. m <sup>2</sup> )	Rodzaj	Wskaźnik obciążenia	Wartość księgowa (mln EUR)	Wartość księgowa (mln zł)	WAULT (w latach)	Zadłużenie (mln zł)	Docelowe NOI (mln zł)	Capex do poniesienia (mln zł)	Udział Grupy (%)
<b>KLUCZOWE INWESTYCJE</b>												
Fabryka Norblina	Warszawa	Biurowo-handlowy	66	Wielofunkcyjny	92%	325	1 522	7	702	82	34	100%
Royal Wilanów	Warszawa	Biurowo-handlowy	37	Wielofunkcyjny	100%	121	565	5	247	37	3	100%
<b>Suma</b>			<b>103</b>			<b>446</b>	<b>2 087</b>		<b>949</b>	<b>119</b>	<b>37</b>	
<b>POZOSTAŁE INWESTYCJE</b>												
Gdańsk Zaspą	Gdańsk	Handlowy	9	Handlowy	90%	12	56	4	37	5	1	100%
Hampton By Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	Hotel	9	Hotel	97%	15	73	16	51	6	0	100%
Vis à Vis Łódź	Łódź	Handlowy	6	Handlowy	95%	8	35	5	25	3	1	100%
Warszawa Aleja KEN	Warszawa	Handlowy	0	Handlowy	100%	1	6	4	0	0	0	100%
Bydgoszcz Krasińskiego	Bydgoszcz	Handlowy	0	Handlowy	100%	0	1	3	0	0	0	100%
Szczecin, al. Fontann	Szczecin	Mieszkalniowy	n/d	Mieszkalniowy	n/d	4	17	n/d	0	n/d	n/d*	100%
Pozostałe	5 miast	-		-	n/d	2	12	n/a	0	n/a	0	100%
<b>Suma</b>			<b>24</b>			<b>42</b>	<b>200</b>		<b>113</b>	<b>14</b>	<b>2</b>	
<b>Razem – nieruchomości konsolidowane w 100%</b>			<b>127</b>			<b>488</b>	<b>2 287</b>		<b>1 062</b>	<b>133</b>	<b>39</b>	
<b>INWESTYCJE JOINT-VENTURE</b>												
ETC Swarzędz	Swarzędz	Handlowy	21	Handlowy	92%	34	161	4	125	12	1	60%
Vis à Vis Wilanów	Warszawa	Handlowy	4	Handlowy	100%	9	44	6	19	3	0,0	66%
Polski Hak	Gdańsk	Mieszkalniowy	n/d	Mieszkalniowy	-	12	54	n/a	0	n/a	n/d*	26%
<b>Suma</b>			<b>25</b>			<b>55</b>	<b>259</b>		<b>144</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	
<b>RAZEM</b>			<b>152</b>			<b>543</b>	<b>2 546</b>		<b>1 206</b>	<b>148</b>	<b>40</b>	

Źródło: Capital Park; Raporty z wyceny sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych na dzień 31 grudnia 2021 roku. Dane prezentowane są w mln złotych na dzień 30 czerwca 2022 roku, o ile nie wskazano inaczej.

Objaśnienia:

1. Wartości księgowe w PLN, EUR zaprezentowane zostały z wyłączeniem wpływu MSSF 16
2. Zadłużenie finansowe prezentowane w kwotach nominalnych, tj. z wyłączeniem wpływu zamortyzowanego kosztu.
3. Capex do poniesienia stanowi nakłady inwestycyjne do poniesienia na danym projekcie po 30 czerwca 2022 roku
4. Zaprezentowano 100% wartości nieruchomości i kredytów podmiotów joint-venture.
5. Budżet dla Szczecina i Polskiego Haka jest w trakcie przygotowania

### 1.3 KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W I PÓŁROCZU 2022 ROKU

W I półroczu 2022 roku działalność Spółki i Grupy koncentrowała się przede wszystkim na komercjalizacji ukończonych projektów deweloperskich oraz przygotowaniu do realizacji projektów. Dążąc do maksymalizacji wartości projektów ukończonych i wzrostu przychodów z wynajmu, Grupa aktywnie

zarządzała portfelem nieruchomości m.in. poprzez maksymalizację obłożenia istniejących projektów, utrzymanie najlepszej jakości nieruchomości, tworzenie przyjaznej i funkcjonalnej przestrzeni dla najemców (Biuro+).

Do kluczowych osiągnięć Spółki i Grupy w I półroczu 2022 roku zaliczają się:

#### Komercjalizacja Fabryki Norblina

- W I półroczu 2022 roku Grupa zawarła umowy najmu z najemcami handlowymi na łączną powierzchnię 3.500 m<sup>2</sup>, a na koniec czerwca 2022 wynajęte było 100% powierzchni biurowej i 74% powierzchni handlowej co stanowiło blisko 92% docelowego NOI.

#### Zawarcie umowy JV i zakup udziałów w Spółce Projekt I przez Polski Hak

- 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.

#### Zakup nieruchomości w Szczecinie

- 8 kwietnia 2022 roku, CP Property 6 zakupiło kamienicę w Szczecinie, z przeznaczeniem na realizację projektu deweloperskiego.

### 1.4 STRUKTURA GRUPY, W KTÓREJ SPÓŁKA JEST JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ

Na dzień 30 czerwca 2022 roku w skład Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK wchodziły 26 podmiotów, w tym spółka Capital Park S.A. jako jednostka dominująca, 24 spółki celowe, oraz Fundacja Fabryki Norblina. Funkcje jednostki zarządzającej nieruchomościami i projektami Grupy pełni spółka CP Management Sp. z o.o. Grupa konsoliduje metodą praw własności następujące spółki:

- Wilanow Investments Sarl.,
- Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o.,
- RM1 Sp. z o.o.,
- SO SPV 50 Sp. z o.o.
- Polski Hak Sp. z o.o.

- Projekt I Sp. z o.o.

Grupa pomimo znaczącego udziału w zysku/stracie Spółek, nie posiada pełnej zdolności do kierowania ich polityką finansową i operacyjną, w związku z tym jednostki te wyceniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, zgodnie z MSSF 11.

#### Zmiany w strukturze grupy kapitałowej:

W okresie zakończonym 30 czerwca 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.

Poniżej przedstawiono schemat struktury Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2022 roku:

## 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%	Projekt I Sp. z o.o.	100%
Krynica Investments Sp. z o.o.	100%				

## 1.5 WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY

	30.06.2022		31.12.2021	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	1 753 870	374 711	1 684 206	366 180
-Nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej	1 704 485	364 160	1 634 992	355 479
-MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	49 385	10 551	49 214	10 700
Zapasy	17 616	3 764	-	-
-Produkcja w toku według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	16 876	3 606	-	-
-Prawo wieczystego użytkowania gruntu	740	158	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	143 902	30 744	172 382	37 479
Aktywa dostępne do sprzedaży	576 116	123 086	565 896	123 037
-Aktywa dostępne do sprzedaży w wartości godziwej	565 459	120 809	555 241	120 720
-MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	10 657	2 277	10 657	2 317
Aktywa razem	2 639 016	563 820	2 540 689	552 396
Zobowiązania oprocentowane, w tym instrumenty finansowe	1 057 738	225 983	1 004 254	218 344
Zobowiązania razem	1 398 819	298 855	1 310 553	284 940
Aktywa netto (NAV)	1 240 197	264 965	1 230 136	267 456
Liczba akcji	108 333 998		108 333 998	
NAVPS	11,45	2,45	11,36	2,47
Zobowiązania netto do aktywów razem	34,44%		33,53%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,72		0,68	
	6 miesięcy 2022		6 miesięcy 2021	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	57 334	12 349	28 334	6 231
Zysk operacyjny netto	38 136	8 214	19 496	4 288
Marża	67%		69%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(8 964)	(1 931)	(7 659)	(1 684)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	42 070	9 062	24 468	5 381
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	21 006	4 525	(24 890)	(5 474)
Zysk/strata z działalności operacyjnej	63 076	13 586	(422)	(93)
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	56 645	12 201	6 310	1 388
EPS	0,52	0,11	0,06	0,01
Przepływy z działalności operacyjnej	(2 152)	(464)	4 314	949
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(59 048)	(12 719)	(128 350)	(28 226)
Przepływy z działalności finansowej	31 452	6 775	89 198	19 616

\* w celu przeliczenia wybranych skonsolidowanych danych finansowych zastosowano wymogi 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 (Dz.U.2018.757 z dnia 2018.04.20); nie zastosowano wymogów MSR 21 w tym zakresie.



## 1.6 WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI

	30.06.2022		31.12.2021	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 439 557	309 416	1 372 944	298 505
Inwestycje w jednostki zależne	651 384	140 007	607 550	132 093
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	76 032	16 244	92 112	20 027
Kapitał własny	1 248 632	268 379	1 236 248	268 785
Zobowiązania długoterminowe	84 455	18 044	78 668	17 104
Zobowiązania krótkoterminowe	106 470	22 747	58 028	12 616

	01.01.2022-30.06.2022		01.01.2021-30.06.2021	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	57 387	12 361	22 156	(6 304)
Zysk/Strata brutto	62 301	13 419	17 749	(3 287)
Zysk/Strata netto	58 968	12 701	10 646	(5 840)
		-		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 141)	(246)	353	78
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(16 904)	(3 641)	(13 464)	(2 961)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	900	194	(31 142)	(6 849)

\* w celu przeliczenia wybranych jednostkowych danych finansowych zastosowano wymogi 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 (Dz.U.2018.757 z dnia 2018.04.20); nie zastosowano wymogów MSR 21 w tym zakresie.

## 1.7 ZARZĄD I RADA NADZORCZA

### ZARZĄD

Imię i Nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok upływu obecnej kadencji
Jan Motz	Prezes Zarządu	2010	2021	2024
Marcin Juszczyk	Członek Zarządu	2010	2021	2024
Kinga Nowakowska	Członek Zarządu	2016	2021	2024

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

#### Podział kompetencji Członków Zarządu Spółki

Członek Zarządu	Jan Motz	Marcin Juszczyk	Kinga Nowakowska
Funkcja, stanowisko	Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny	Członek Zarządu, Dyrektor ds. Inwestycyjnych i Finansowych	Członek Zarządu, Dyrektor Operacyjna
Nadzór nad obszarami	Dział budowlany Wynajem powierzchni biurowych Relacje inwestorskie	Inwestycje Finanse i treasury Controlling Księgowość Relacje inwestorskie	Zarządzanie nieruchomościami Wynajem powierzchni handlowych Dział prawny Marketing Rozwój koncepcji „Biuro+”

### RADA NADZORCZA

Imię i Nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok upływu obecnej kadencji
Carey Flaherty	Przewodniczący Rady Nadzorczej	2021	2021	2023
Kimberly Adamek	Członek Rady Nadzorczej	2019	2019	2023
Steffen Meinshausen	Członek Rady Nadzorczej	2022	2022	2023
Jonathan Willén	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	2021	2021	2023
Katarzyna Ishikawa	Członek Rady Nadzorczej	2011	2018	2023
Jacek Kseń	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	2013	2018	2023

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

## 1.8 AKCJONARIAT

Struktura kapitału zakładowego na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawiała się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość nominalna	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	2010-12-17
Seria B akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	74 458 541	1,0	74 458 541	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	2011-10-13
Seria C akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	2014-02-14
Seria D akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	3 589 891	1,0	3 589 891	wkład pieniężny	2015-03-03
Seria E akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	2014-02-14
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>		<b>108 333 998</b>		

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w strukturze kapitału zakładowego.

Poniżej przedstawiono strukturę akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego raportu, w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	79 923 911	73,78%	79 923 911	73,78%
Europi Property Group AB	23 853 627	22,02%	23 853 627	22,02%
Jan Motz	2 728 911	2,52%	2 728 911	2,52%
Marcin Juszczak	926 479	0,86%	926 479	0,86%
Kinga Nowakowska	300 346	0,28%	300 346	0,28%
Pozostali	600 724	0,54%	600 724	0,54%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania podmiotem dominującym wobec Capital Park SA była spółka Madison International Real Estate Liquidity Fund VI ("MIRELF VI"), należąca do grupy Madison International Realty, która 13 maja 2019 roku nabyła kontrolny pakiet 65,99% akcji Capital Park SA od Patron Capital Partners, paneuropejskiego inwestora instytucjonalnego z branży nieruchomości. Na dzień publikacji niniejszego

raportu MIRELF VI posiadał 73,78% akcji i głosów na WZA Spółki.

Na dzień publikacji niniejszego raportu 22,01% akcji i głosów na WZA Spółki należało do Europi Property Group. 3,7% akcji Spółki reprezentujących taką samą liczbę głosów na WZA posiada Zarząd Capital Park, w tym Jan Motz 2,52%, Marcin Juszczak, 0,86% oraz Kinga Nowakowska 0,28% akcji Spółki i głosów na WZA.

## 2 DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W I PÓŁROCZU 2022 ROKU

W I półroczu 2022 roku spółki z Grupy Kapitałowej rozpoczęły w latach poprzednich jak i poszukiwały CAPITAL PARK zarówno kontynuowały działalność nowych projektów inwestycyjnych.

### 2.1 PROJEKTY INWESTYCYJNE ZAKOŃCZONE W I PÓŁROCZU 2022 ROKU

W I półroczu 2022 roku nie zostały oddane do użytku nowe inwestycje.

### 2.2 PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI

Na dzień 30 czerwca 2022 nie ma żadnych projektów w trakcie realizacji.

### 2.3 ZNA CZĄCE UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ I GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2022 ROKU

#### 2.3.1 KREDYTY I POŻYCZKI

W I półroczu 2022 roku nie były zawierane żadne nowe umowy kredytowe ani pożyczek przez jednostkę dominującą ani spółki z Grupy. W pierwszym półroczu 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 kończącym się 30 czerwca 2022 r. ani po dniu bilansowym nie wystąpiły przypadki naruszenia warunków umów kredytowych.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu kredytów Grupy znajdują się w Nocie 10 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

#### 2.3.2 OBLIGACJE

Na dzień 30 czerwca 2022 r. Grupa nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu obligacji, jak również w 2022 roku nie

emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

#### 2.3.3 UDZIELONE I OTRZYMANE POŻYCZKI

W I półroczu 2022 roku Grupa nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej. Informacje na temat pożyczek udzielonych i otrzymanych przez spółkę Capital Park SA znajdują się w jednostkowym sprawozdaniu finansowym w nocie 2.

Udzielone pożyczki prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych Grupy dotyczą wsparcia finansowego wspólnych przedsięwzięć, zgodnie z zawartymi umowami JV. Więcej informacji o udzielonych pożyczkach znajduje się w Nocie 3 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

#### 2.3.4 UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA

Na dzień 30 czerwca 2022 roku spółki z Grupy posiadały następujące udzielone poręczenia:

Poręczyciel	Korzystający	Tytułem	Termin ważności
Capital Park SA	ArtN sp. z o.o. (spółka zależna)	Gwarancja przekroczenia kosztów projektu oraz kosztów hedgingu do kwoty 79 916 tys. zł – koszty niezbędne do ukończenia projektu oraz koszty hedgingu.	Gwarancja wygasa w dniu konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny lub w dniu całkowitej spłaty zadłużenia,
		Gwarancja w przypadku nieosiągnięcia wymaganego poziomu 1,2 dla kowenantu DSCR.	w zależności, które ze zdarzeń nastąpi wcześniej
		Gwarancja pokrycia kosztów działalności Fundacji.	Gwarancja wygasa w dniu całkowitej spłaty kredytu
		Poręczenie spłaty kredytu VAT do kwoty 35 000 tys. zł.	Poręczenie obowiązuje do wcześniejszej z dat: do dnia całkowitej spłaty kredytu lub 31 grudnia 2024 roku.

### 2.3.5 INNE ISTOTNE UMOWY

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.

8 kwietnia 2022 roku, CP Property 6 zakupiło za kwotę 16.680 tys. PLN kamienicę w Szczecinie, z przeznaczeniem na realizację projektu deweloperskiego.

### 2.4 INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI, JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W I półroczu 2022 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Zestawienie transakcji z jednostkami powiązаныmi w I półroczu 2022 roku

znajduje się w nocy 24 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park za I półrocze 2022 roku.

### 2.5 INFORMACJE O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY

Na dzień publikacji raportu, Emitent nie jest świadomy istnienia umów na podstawie których mogą wystąpić

zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

### 2.6 INNE ISTOTNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY W I PÓŁROCZU 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 95% z WAULT

wynoszącym 6,3 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 61 mln zł wolnych środków pieniężnych, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań gospodarczych, spowodowanych aktualnym konfliktem zbrojnym.

## **2.7 OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNA- CZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE**

Poza zdarzeniami wymienionymi w punkcie 2.4 niniejszego sprawozdanie nie wystąpiły.

## **2.8 OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI AKCJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRA- WOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI**

Nie dotyczy.

## **2.9 INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY)**

W czerwcu 2022 roku, Emitent (jednostka dominująca) zadeklarował wypłatę dywidendy w wysokości 46,5 mln złotych, która miała miejsce 21 lipca 2022 r.

## **2.10 SPORY SĄDOWE**

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Spółka lub jednostki od niej arbitrażowego lub organem administracji publicznej, zależne nie były stroną jednego pojedynczego dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub postępowania ani dwóch lub więcej postępowań toczących jednostek od niej zależnych, którego lub których wartości się przed sądem, organem właściwym dla postępowania stanowią co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

## **2.11 ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM**

Po dniu raportowym nie wystąpiły istotne zdarzenia podlegające ujawnieniu.

## **2.12 ISTOTNE POZYCJE POZABILANSOWE**

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.

## **2.13 PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI**

Spółka ani Grupa nie publikowały prognoz na 2022 rok.

## **2.14 INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENT**

W ocenie Zarządu obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie wskazuje na istnienie zagrożeń w zarządzaniu zasobami finansowymi, innych niż ryzyka opisane w dalszej części Sprawozdania Zarządu.

## **2.15 REALIZACJA ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH**

Obecnie większość działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK prowadzona jest bezpośrednio przez podmioty zależne i współkontrolowane przez Spółkę dominującą. Kluczowym założeniem finansowania Grupy jest pozyskiwanie finansowania bankowego w ramach spółek celowych realizujących osobne projekty inwestycyjne. Taka strategia umożliwia Grupie ograniczenie wpływu ryzyka na inne projekty, a jednocześnie niweluje ogólne ryzyko związane z działalnością gospodarczą Grupy w związku z potencjalnym ryzykiem dotyczącym pojedynczej inwestycji.

Celem Grupy jest zapewnienie wystarczających środków pieniężnych oraz gotowych do wykorzystania kredytów bankowych.

## **2.16 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ**

Podejście Spółki i Grupy do zarządzania ryzykiem jest odzwierciedleniem stosowanego modelu biznesowego oraz bazuje na doświadczeniach i wiedzy zaangażowanego zespołu menedżerskiego. Wszelkie decyzje inwestycyjne oraz postępy prac nad projektami są omawiane na cyklicznych spotkaniach Zarządu.

Niżej opisane obszary ryzyka oraz skuteczność zarządzania nimi podlegają również stałej weryfikacji przez Dział Kontroli Wewnętrznej oraz Komitet Audytu. Decyzje inwestycyjne mogące nieść potencjalnie wyższe

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie odnotowano zdarzeń negatywnie wpływających na dalszą działalność Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Grupa posiada 61 mln zł gotówki. Grupa posiada stabilną sytuację finansową oraz zabezpieczone środki zarówno bieżącą działalność, jak i na realizację przyszłych inwestycji.

Grupa stara się wypracować sytuację, dzięki której ma dostęp do finansowania na najlepszych możliwych do uzyskania w danej chwili warunkach. Zarząd uważa, że Grupa posiada korzystną sytuację dla pozyskiwania finansowania w przyszłości na potrzeby realizacji planowanych projektów inwestycyjnych. Dobra reputacja na rynku poparta udowodnionymi osiągnięciami umożliwia Grupie dostęp do dużej liczby instytucji finansowych oraz zdywersyfikowanych źródeł finansowania.

ryzyko lub związane z zaangażowaniem znacznych nakładów podlegają też weryfikacji Komitetu Inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione zostały kluczowe czynniki ryzyka, które zdaniem Zarządu mają największy wpływ na działalność Grupy.

Omówione poniżej ryzyka nie stanowią kompletnej ani wyczerpującej listy i w konsekwencji nie mogą być traktowane jako jedyne ryzyka, na które narażona jest Grupa.

## 2.16.1 ZEWNĘTRZNE CZYNNIKI RYZYKA

## RYZYO ZWIĄZANE Z ROZPRZESTRZENIANIEM SIĘ COVID-19 I KONFLIKTEM ZBROJNYM NA UKRAINIE

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zakaz wykonywania określonych rodzajów działalności</li> <li>• Ograniczenie mobilności społecznej</li> <li>• Spowolnienie wzrostu gospodarczego</li> <li>• Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych na świecie oraz w Polsce</li> <li>• Niepewność związana z czasem trwania pandemii i skalą działań administracji rządowej</li> <li>• Pogorszenie sytuacji finansowej najemców i/lub potencjalne bankructwa najemców</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spadek wpływów z wynajmu nieruchomości</li> <li>• Brak możliwości ukończenia projektów zgodnie z ustalonym harmonogramem i/lub budżetem z powodu przestoju w działalności kontrahentów, niedoborów siły roboczej, zakłóceń łańcucha dostaw, przedłużenia terminów uzyskania pozwoleń i innych procedur administracyjnych</li> <li>• Utrudniony dostęp do finansowania i/lub żądanie przez banki dodatkowych zabezpieczeń umów kredytowych</li> <li>• Spadek aktywności najemców i partnerów biznesowych na rynku nieruchomości w Polsce skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu czy realizacji procesu inwestycyjnego</li> <li>• Negatywny wpływ renegocjacji warunków umów najmu, restrukturyzacji najemców na zawarte umowy najmu, dochód z wynajmu i wartość nieruchomości</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktywne zarządzanie nieruchomościami i optymalizacja kosztów</li> <li>• Utrzymywanie bezpośrednich i bliskich relacji z najemcami w celu wypracowania najlepszych rozwiązań, zawieranie porozumień z najemcami, którzy doświadczyli pogorszenia sytuacji finansowej (udzielanie czasowych rabatów w czynszu w zamian za wydłużenie umów najmu)</li> <li>• Podejmowanie działań umożliwiających prowadzenie regularnej działalności operacyjnej Grupy z jak najmniejszymi zakłóceniami</li> <li>• Zabezpieczanie aktywów oraz minimalizacja ekspozycji pracowników na wpływ Covid-19 (praca zdalna)</li> <li>• Utrzymywanie płynności Grupy na bezpiecznym poziomie</li> <li>• Prowadzenie negocjacji z bankami w zakresie zawieszenia spłaty kapitału i odsetek, tam gdzie jest to konieczne i możliwe, w celu ograniczenia skutków zmniejszonych wpływów czynszów z najmu (kluczowym celem jest utrzymanie samofinansowania wszystkich zakończonych projektów, bez potrzeby dalszych dopłat kapitałowych)</li> </ul>

## RYZYO ZMIENNEJ SYTUACJI MAKROEKONOMICZNEJ

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
-----------------	-------	--------------------------------



<ul style="list-style-type: none"> <li>Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych na świecie oraz w Polsce</li> <li>Pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości i w branży deweloperskiej</li> <li>Cykliczność rynku nieruchomości</li> <li>Pogorszenie sytuacji w branży finansowej</li> <li>Zmiany w polskim systemie finansowym – postępująca deregulacja OFE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Spadek wartości rynkowej nieruchomości.</li> <li>Zmniejszenie możliwości sprzedaży nieruchomości prowadzący do utraty płynności</li> <li>Upadłość najemców prowadząca do pogorszenia płynności</li> <li>Spadek czynszów uzyskiwanych z najmu nieruchomości</li> <li>Mniejsza dostępność kredytów</li> <li>Mniejszy popyt lub całkowity brak popytu na nowe emisje obligacji.</li> <li>Wyższe koszty finansowania</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Odpowiedni dobór nieruchomości wchodzących w skład portfela. Staranna analiza lokalizacji i jakości nieruchomości</li> <li>Podnoszenie wartości nieruchomości poprzez systematyczne remonty i modernizacje</li> <li>Dobór najemców o stabilnej sytuacji finansowej i silnej marce. Zawieranie umów z najemcami sieciowymi i renomowanymi instytucjami</li> <li>Wykorzystywanie zróżnicowanych rodzajów finansowania dłużnego.</li> <li>Dywersyfikacja źródeł finansowania i utrzymywanie dobrych relacji z wiodącymi instytucjami finansowymi</li> <li>Rozbudowa przychodów o element dywidendowy i zarządzanie nieruchomościami</li> </ul>
---	--	--

## RYZIKO KURSOWE

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wahania kursów walut, w szczególności EUR/PLN</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mniejsze wpływy ze sprzedaży nieruchomości wyrażone w PLN</li> <li>Mniejsze przychody z najmu</li> <li>Spadek kursu EUR/PLN prowadzi z kolei do spadku wycen bilansowych nieruchomości</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stosowanie naturalnego hedgingu poprzez dostosowanie waluty najmu do waluty kredytu. Ze względu jednak na fakt, że walutą bazową wyceny nieruchomości jest EUR a hedging bilansowy jest niepełny, Grupa ma i będzie miała profil „eksportera”. Całkowite wyeliminowanie ryzyka kursowego jest niemożliwe</li> <li>Stosowanie w ograniczonym zakresie dostępnych na rynku instrumentów pochodnych</li> </ul>

## RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wzrost stóp procentowych</li> <li>Spadek stóp procentowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wzrost kosztów obsługi długu spowodowany wzrostem stóp procentowych</li> <li>Wzrost stóp kapitalizacji, (czyli spadek wartości nieruchomości będących w posiadaniu Grupy). Stopy kapitalizacji są w dużym stopniu skorelowane z tzw. stopami wolnymi od ryzyka i mogą rosnąć wraz ze wzrostem stóp procentowych</li> <li>Odwrotna sytuacja: spadek stóp kapitalizacji w wyniku spadku stóp procentowych powodujący wzrost cen nieruchomości, które Grupa chce nabywać</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stosowanie długoterminowej strategii zarządzania aktywami generującymi dochód</li> <li>Ciągłe monitorowanie rynku nieruchomości oraz sytuacji gospodarczej i odpowiednie dostosowywanie przyjętej strategii</li> <li>Wykorzystywanie transakcji zamiany stóp procentowych (swapy). Transakcje te nie pokrywają jednak 100% ekspozycji. Stopień pokrycia ekspozycji jest kompromisem pomiędzy mniejszym ryzykiem a wyższym kosztem</li> </ul>

## RYZIKO KONKURENCJI

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
-----------------	-------	--------------------------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Działania firm konkurencyjnych</li> <li>• Działania lokalnych inwestorów indywidualnych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spadek czynszów i cen sprzedaży nieruchomości</li> <li>• Wzrost poziomu pustostanów</li> <li>• Wzrost cen i kosztów zakupu nieruchomości</li> <li>• Utrudnienie i wydłużenie procesu inwestycyjnego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Staranny dobór nieruchomości oraz wykorzystanie możliwości związanych z „distressed assets”</li> <li>• Wykorzystanie doświadczenia w realizacji projektów i znajomości rynku do realizacji unikalnych projektów</li> <li>• Wykorzystanie potencjału finansowego i organizacyjnego Grupy</li> <li>• Aktywne zarządzanie nieruchomościami</li> <li>• Opracowanie unikalnych koncepcji wyróżniających projekty Capital Park na rynku, m.in. „Biurowo Plus” czy „The place to be, the place to work”</li> </ul>
---	---	--

## RYZIKO KLIMATYCZNE

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zagrożenia fizyczne spowodowane zmianami klimatu, w tym wzrost emisji gazów cieplarnianych, wzrost temperatury, pogorszenie jakości powietrza itp.</li> <li>• Rosnąca świadomość zmian klimatu w społeczeństwie, powodująca wzrost presji na firmy by dbały o związki między klimatem, zrównoważonym rozwojem i społeczeństwem</li> <li>• Przejście na technologie i modele niskoemisyjne, odporność na zmiany klimatu</li> <li>• Wprowadzenie regulacji prawnych wymagających dostosowanie działalności biznesowej do wymagań zrównoważonego rozwoju i zarządzania ryzykiem klimatycznym</li> <li>• Działania UE zmierzające do stworzenia systemu finansowego wspierającego zrównoważony rozwój</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wzrost kosztów realizacji inwestycji i / lub konieczność poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych w istniejących budynkach</li> <li>• Ograniczenia w pozyskiwaniu finansowania</li> <li>• Ograniczenia w nabywaniu nowych gruntów inwestycyjnych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zielona” certyfikacja budynków, jako potwierdzenie działania zgodnie z zasadami zrównoważonego budownictwa na wszystkich etapach inwestycji, tj. projektowania, budowy i eksploatacji. Royal Wilanów i Norblin Factory otrzymały certyfikaty BREEAM z oceną „Very Good”</li> <li>• Promowanie odpowiedzialnych postaw wśród pracowników, najemców i mieszkańców (tj. skuteczne zarządzanie odpadami)</li> <li>• Opracowanie Programu Edukacji Ekologicznej oraz specjalnego „zielonego” przewodnika dla najemców w kluczowych budynkach Grupy, w celu promocji angażowanie się w inicjatywy na rzecz ochrony środowiska i rozwijania ekologicznych nawyków w ich codziennym życiu</li> <li>• Bieżąca ocena ryzyka związanego z klimatem w toku działalności Grupy, jej dostawców, partnerów biznesowych i we wszystkich społecznościach, w których działa</li> </ul>

## 2.16.2 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PORTFELEM NIERUCHOMOŚCI

## RYZIKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ NAJEMCÓW

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utrata najemców biurowych i handlowych lub trudności w ich pozyskaniu</li> <li>• Niepozyskanie najemców biurowych w Warszawie ze względu na dużą podaż powierzchni biurowej</li> <li>• Utrata kluczowego najemcy („anchor tenant”)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utrata przychodów i płynności poprzez m.in.: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Spadek przychodu z najmu</li> <li>– Brak możliwości sprzedaży nieruchomości</li> <li>– Brak możliwości uruchomienia finansowania bankowego</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Staranny dobór najemców</li> <li>• Współpraca z renomowanymi zewnętrznymi firmami specjalizującymi się w usługach pośrednictwa w najmie</li> <li>• Atrakcyjna oferta dla najemców</li> <li>• Systematyczny monitoring zadowolenia najemców i podejmowanie działań naprawczych.</li> <li>• Stosowanie kaucji i gwarancji bankowych, jako zabezpieczenia umów najmu</li> </ul>

## RYZIKO ZWIĄZANE Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> <li>Spadek wartości nieruchomości rozpoznawany, jako strata z aktualizacji wyceny</li> <li>Przyjęcie błędnych założeń prowadzących do błędów w wycenie nieruchomości i wdrożenie błędnych strategii dla danego projektu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niższe od zakładanych wpływy z czynszów i ze sprzedaży nieruchomości</li> <li>Wartość bilansowa nieruchomości nieodzwierciedlająca wartości godziwej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Współpraca z niezależnymi rzeczoznawcami majątkowymi</li> <li>Staranny dobór metod wyceny</li> <li>Stosowanie kilkusetapowej procedury akceptacji wyceny</li> <li>Systematyczny przegląd nieruchomości i monitoring głównych założeń</li> </ul>

## RYZIKO ZWIĄZANE Z PROJEKTAMI W BUDOWIE

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> <li>Przekroczenie budżetu</li> <li>Niedotrzymanie przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i terminów</li> <li>Nieuzyskanie pozwolenia na użytkowanie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Spadek marży deweloperskiej</li> <li>Opóźnienie realizacji projektu prowadzące do spadku przychodów z najmu</li> <li>Naruszenie kowenantów umowy o finansowanie bankowe</li> <li>Pojawienie się roszczeń</li> <li>Negatywny wpływ na wizerunek Grupy i możliwość wynajęcia powierzchni</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Współpraca z renomowanymi wykonawcami o stabilnej sytuacji finansowej</li> <li>Zabezpieczenia zawarte w umowach o generalne wykonawstwo inwestycji</li> <li>Stały monitoring i nadzór nad realizacją prac budowlanych przez inspektorów lub specjalistyczne firmy zewnętrzne</li> <li>Zatrudnienie w Grupie doświadczonych specjalistów</li> <li>Doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich oraz stały monitoring przebiegu prac</li> </ul>

## RYZIKO PROCEDUR ADMINISTRACYJNYCH

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> <li>Opieszałość działania krajowej administracji i urzędów</li> <li>Działania organizacji społecznych lub właścicieli nieruchomości sąsiednich oraz okolicznych mieszkańców</li> <li>Brak lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuzyskanie lub opóźnienie w uzyskaniu pozwoleń i decyzji prowadzące do opóźnienia lub zaniechania realizacji projektu inwestycyjnego</li> <li>Wydłużenie procesu pozyskania pozwoleń prowadzące do obniżenia rentowności inwestycji</li> <li>Cofnięcie uzyskanych pozwoleń</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wykorzystanie doświadczenia w przeprowadzaniu procedur administracyjnych</li> <li>Zatrudnianie specjalistów w wielu dziedzinach, w tym: w zakresie finansów, prawa, budowy i procedur administracyjnych</li> </ul>

## 2.17 STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH NA DANY ROK

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

## 2.18 CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO PÓŁROCZA

### Zmiany kursu EUR/PLN

Grupa jest eksponowana na ryzyko kursowe, głównie PLN/EUR. Wynika ono głównie z różnic między walutą

raportowania sprawozdań finansowych (złoty) a walutą wyceny nieruchomości, zobowiązań oraz umów z najemcami (euro).

### 3 KLUCZOWE MIEJSCA WPŁYWU ZMIAN PLN/EUR NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE

PRZYCHODY	AKTYWA	ZOBOWIĄZANIA
<ul style="list-style-type: none"> <li>99% przychodów z najmu Grupy oparta jest o czynsze w euro, a wyniki sprzedaży raportowane są w PLN.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>99% nieruchomości Grupy wycenianych jest w euro. Wynik na rewaluacji projektów (aktywów w bilansie) wynika z oszacowania wartości projektów w euro, a następnie przeliczenia ich na PLN.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zadłużenie bilansowe jest w większości (98%) w euro. Wartość kredytów jest przeliczana na datę bilansową na PLN, a różnica pokazywana w RZIS.</li> </ul>

Utrzymanie się wysokiego kursu EUR/PLN lub jego dalszy wzrost/spadek może przyczynić się istotnie do wzrostu/spadku przychodów Grupy z wynajmu – czynsze wyrażone w euro stanowią zdecydowaną większość przychodów Grupy. Z drugiej strony, może mieć istotny wpływ na strukturę zobowiązań finansowych Grupy wyrażoną w PLN, ponieważ 99% kredytów bankowych na dzień 30 czerwca 2022 roku była denominowana w euro.

Niemniej jednak, Grupa dzięki finansowaniu w euro oraz wycenie nieruchomości w euro w naturalny sposób

ogranicza skutki wyceny wynikające z niezrealizowanych różnic kursowych na wynik Grupy.

Poza czynnikami opisanymi powyżej oraz w rozdziale „Czynniki ryzyka i zagrożenia” niniejszego Sprawozdania, na dzień publikacji Raportu nie są znane Grupie jakiegokolwiek czynniki czy zdarzenia, które mogłyby istotnie wpłynąć na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego roku.

### IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTORONICZNY NA SPRAWOZDANIU ZARZĄDU

**Jan Motz** - Prezes Zarządu

**Kinga Nowakowska** - Członek Zarządu

**Marcin Juszczyk** - Członek Zarządu



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

[www.capitalpark.pl](http://www.capitalpark.pl)  
[www.inwestor.capitalpark.pl](http://www.inwestor.capitalpark.pl)