

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

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

2022

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT FINANSOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 9 MIESIĘCY 2022 ROKU



I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*

	30.09.2022		31.12.2021	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	1 834 343	376 677	1 684 206	366 180
-Nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej	1 784 958	366 536	1 634 992	355 479
-MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	49 385	10 141	49 214	10 700
Zapasy	17 741	3 643	-	-
-Produkcja w toku według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	17 001	3 491	-	-
-MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	740	152	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	99 461	20 424	172 382	37 479
Aktywa dostępne do sprzedaży	599 636	123 133	565 896	123 037
-Aktywa dostępne do sprzedaży w wartości godziwej	588 979	120 945	555 241	120 720
-MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	10 657	2 188	10 657	2 317
Aktywa razem	2 717 196	557 966	2 540 689	552 396
Zobowiązania oprocentowane, w tym instrumenty finansowe	1 073 404	220 421	1 004 254	218 344
Zobowiązania razem	1 422 383	292 082	1 310 553	284 940
Aktywa netto (NAV)	1 294 813	265 886	1 230 136	267 456
Liczba akcji	108 333 998		108 333 998	
NAVPS	11,95	2,45	11,36	2,47
Zobowiązania netto do aktywów razem	36,66%		33,53%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,75		0,68	
	9 miesięcy 2022		9 miesięcy 2021	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	90 507	19 209	44 025	9 658
Zysk operacyjny netto	61 257	13 001	30 054	6 593
Marża	68%		68%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(14 376)	(3 051)	(11 246)	(2 467)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	60 479	12 836	35 747	7 842
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	101 793	21 605	14 553	3 193
Zysk/strata z działalności operacyjnej	162 272	34 441	50 300	11 034
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	111 261	23 614	29 015	6 365
EPS	1,03	0,22	0,27	0,06
Przepływy z działalności operacyjnej	6 121	1 299	30 728	6 741
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(75 858)	(16 100)	(141 920)	(31 133)
Przepływy z działalności finansowej	(6 882)	(1 461)	114 119	25 034

* 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 9 MIESIĘCY 2022 ROKU

SPIS TREŚCI

I.	WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*	2
II.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 9 MIESIĘCY 2022 ROKU	3
1.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
2.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
3.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM	7
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
5.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	9
6.	INFORMACJE OGÓLNE	10
7.	INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
8.	DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	16
	NOTA 1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE	16
	NOTA 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	18
	NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	22
	NOTA 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	22
	NOTA 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	23
	NOTA 6. ZAPASY	23
	NOTA 7. NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	23
	NOTA 8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	24
	NOTA 9. KAPITAŁY WŁASNE	24
	NOTA 10. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	24
	NOTA 11. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE	26
	NOTA 12. PRZYCHODY OPERACYJNE	26
	NOTA 13. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	26
	NOTA 14. POZOSTAŁE PRZYCHODY	27
	NOTA 15. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	27
	NOTA 16. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	28
	NOTA 17. UDZIELONE PORĘCZENIA	28
	NOTA 18. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY	28
	NOTA 19. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE	28
	NOTA 20. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	28
	NOTA 21. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	29
	NOTA 22. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	29
	NOTA 23. ROZLICZENIA PODATKOWE	29
	NOTA 24. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	30
	NOTA 25. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16	32
	NOTA 26. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	32
	NOTA 27. UTRATA KONTROLI	32
	NOTA 28. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	33
III.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 9 MIESIĘCY 2022 ROK	34
1.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	35
2.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	36
3.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	37
4.	ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	38
5.	OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	39
6.	WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	40
7.	INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	45
8.	DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	48
	NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	48
	NOTA 2. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM	49
	NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	50
	NOTA 4. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE	51
	NOTA 5. POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK ZALEŻNYCH	51
	NOTA 6. INFORMACJE O TRANSAKCIACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	52
	NOTA 7. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	53

1. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.09.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe		1 971 827	1 771 718
Nieruchomości inwestycyjne	2	1 834 343	1 684 206
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	54 870	37 677
Aktywa finansowe	4	66 276	21 263
Pozostałe aktywa trwałe	5	16 338	28 572
Aktywa obrotowe		745 369	768 971
Zapasy	6	17 741	-
Należności i pozostałe aktywa obrotowe	7	28 531	30 693
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	99 461	172 382
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2,26	599 636	565 896
AKTYWA RAZEM		2 717 196	2 540 689
PASYWA	Nota	30.09.2022	31.12.2021
Kapitały własne przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 294 813	1 230 136
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		88 527	221 984
Zobowiązania długoterminowe		1 318 236	959 162
Kredyty bankowe	10	1 053 238	714 613
Inne zobowiązania finansowe	10	2 360	13 984
Zobowiązania z tytułu leasingów	10, 25	47 463	47 297
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	11	28 325	22 501
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		186 850	160 767
Zobowiązania krótkoterminowe		104 147	351 391
Kredyty bankowe	10	63 618	274 760
Inne zobowiązania finansowe	10	67	897
Zobowiązania z tytułu leasingów	10, 26	2 662	1 918
Zobowiązania handlowe i pozostałe	11	27 143	63 159
Zobowiązania Grupy do zbycia klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	26	10 657	10 657
PASYWA RAZEM		2 717 196	2 540 689

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

	Nota	9 m-cy 2022 /Dane niebadane/	3 m-ce zakończ- czone 30.09.2022 /Dane nieba- dane/	9 m-cy 2021 /Dane nieba- dane/	3 m-ce zakończ- czone 30.09.2021 /Dane nieba- dane/
Przychody z wynajmu	12	72 266	26 630	35 618	12 652
Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości	12	18 241	6 544	8 407	3 039
Przychody operacyjne		90 507	33 174	44 025	15 691
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(29 250)	(10 051)	(13 971)	(5 133)
Zysk operacyjny netto (NOI)		61 257	23 123	30 054	10 558
Pozostałe przychody, w tym z tytułu usług zarządzania	14	12 292	636	16 227	3 465
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(3 325)	(1 185)	(2 297)	(791)
Koszty ogólnego zarządu		(11 051)	(4 227)	(8 949)	(2 798)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	13	101 793	80 787	14 553	39 443
Pozostałe koszty		(532)	(5)	(120)	81
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		5	68	832	763
Utrata kontroli	27	1 833	-	-	-
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		162 272	99 197	50 300	50 722
Przychody z tytułu odsetek	15	2 998	1 071	1 554	350
Koszty odsetek	15	(24 660)	(8 538)	(12 619)	(4 328)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	15	(2 816)	(24 622)	505	(21 333)
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		137 794	67 108	39 740	25 412
Podatek dochodowy	16	(26 533)	(12 490)	(10 725)	(2 706)
Zysk/Strata netto		111 261	54 618	29 015	22 706
Pozostałe całkowite dochody netto		-	-	(231)	(66)
- pozycje, które mogą zostać przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat - różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		-	-	(231)	(66)
Suma dochodów całkowitych netto		111 261	54 618	28 784	(22 640)
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		111 261	54 618	29 015	(22 706)
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)					
Podstawowy za okres obrotowy	21	1,03		0,27	
Rozwodniony za okres obrotowy	21	1,03		0,27	

3. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 01.01.2022	108 334	826 398	73 420	-	221 984	1 230 136
Podział zysku netto	-	-	198 134	-	(198 134)	-
Dywidenda	-	-	-	-	(46 584)	(46 584)
Razem transakcje z właścicielami	-	-	198 134	-	(244 718)	(46 584)
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	111 261	111 261
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	111 261	111 261
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 30.09.2022	108 334	826 398	271 554	-	88 527	1 294 813
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 01.01.2021	108 334	852 525	73 420	5 019	(49 721)	989 577
Podział zysku netto	-	(26 127)	-	-	26 127	-
Razem transakcje z właścicielami	-	(26 127)	-	-	26 127	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	29 015	29 015
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	(231)	-	(231)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	(231)	29 015	28 784
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 30.09.2021	108 334	826 398	73 420	4 788	5 421	1 018 361

4. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

	9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wpływy ze sprzedaży	89 566	66 022
Płatność zobowiązań (dostawy i usługi)	(63 044)	(35 188)
Płatności dotyczące zapasów	(20 732)	-
Odsetki od depozytów	856	51
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(525)	(157)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 121	30 728
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wydatki z tytułu nakładów na inwestycje inwestycji w nieruchomości	(76 138)	(269 890)
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek współkontrolowanych	1 551	339
Utrata kontroli w jednostkach zależnych	(1 587)	2 000
Odsetki	6	543
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości	310	119 357
Pozostałe wpływy inwestycyjne	-	11 156
Podatek zapłacony	-	(5 425)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(75 858)	(141 920)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Dywidenda zapłacona	(46 584)	-
Wpływy z tytułu kredytów	100 073	294 624
Odsetki	(12 097)	(10 986)
Wykup obligacji	-	(31 700)
Spłaty kredytów i pożyczek	(45 835)	(134 436)
Płatności z tytułu leasingów	(2 439)	(3 383)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6 882)	114 119
D. Przepływy pieniężne netto razem	(76 619)	2 927
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(72 921)	3 015
<i>- różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych</i>	<i>3 698</i>	<i>88</i>
F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	172 382	164 927
G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży	99 461	167 942

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

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

6.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

6.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku i składa się z:

- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 30 września 2022 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 717 196 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku wykazującego zysk netto w wysokości 111 261 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 64 677 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o 72 921 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 września 2021 r. dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 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 września 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 września 2022 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 30 września 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- 30.09.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2021- 30.09.2021
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,8698	4,5994	4,6329
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,7116	4,5775	4,5585

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	22,01%	23 853 627	22,01%
Pozostali	4 556 460	4,21%	4 556 460	4,21%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	79 923 911	73,78%	79 923 911	73,78%
Europi Property Group AB	23 853 627	22,01%	23 853 627	22,01%
Pozostali	4 556 460	4,21%	4 556 460	4,21%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	79 017 349	72,94%	79 017 349	72,94%
Europi Property Group AB	23 730 736	21,91%	23 730 736	21,91%
Pozostali	5 585 913	5,16%	5 585 913	5,16%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Na dzień 30 września 2022 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania fi-

ansowego 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 września 2022 r oraz do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

W okresie zakończonym 30 września 2022 r. Capital Park S.A. zawarł umowę JV z with Baytree Real Estate Opportunities Ltd. (BREOL). BREOL nabył 74% udziałów spółki Polski Hak. Na początku kwietnia 2022 r., Polski Hak nabył udziały spółki Projekt I.

6.9. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostanie podpisane przez Zarząd jednostki dominującej 9 listopada 2022 roku i opublikowane 10 listopada 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 9 miesięcy kończący się 30 września 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 histo-

rycznego, 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 9 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 przestoju 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 96% z WAULT

wynoszącym 6,2 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 129 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 września 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

21 lipca 2022 roku, Emitent (jednostka dominująca) wypłacił dywidendę w wysokości 46,5 mln złotych. 20 października 2022 roku Zarząd podjął uchwałę o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy za 2022 rok w kwocie 60,7 mln złotych po warunkiem uzyskania zgody Rady Nadzorczej na wypłatę zaliczki oraz podjęcie przez NWZA uchwały o utworzeniu kapitału rezerwowego, którym Zarząd Spółki może dysponować na cele wypłaty dywidendy i zaliczek na poczet dywidendy.

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

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 eks-

sprawozdawczego. Wycena z tytułu zmiany kursu 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.

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

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

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 9 miesięcy 2022 roku

DANE FINANSOWE	Kluczowe inwestycje	Pozostałe inwestycje	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości, w tym przeznaczonych do sprzedaży	2 184 379	249 600	-	2 433 979
Zapasy	-	17 741	-	17 741
Zobowiązania oprocentowane	1 006 337	112 879	-	1 119 216
Aktywa razem	2 305 520	321 702	89 973	2 717 196
Zobowiązania razem	1 207 921	177 417	37 045	1 422 383
Przychody z tytułu najmu	60 415	11 851	-	72 266
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	16 592	1 649	-	18 241
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	<i>16 592</i>	<i>1 649</i>	-	<i>18 241</i>
Razem przychody operacyjne	77 007	13 500	-	90 507
Koszty dotyczące nieruchomości	(23 581)	(5 669)	-	(29 250)
Zysk operacyjny netto (NOI)	53 426	7 831	-	61 257

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	-	2 250 102
Zobowiązania oprocentowane	934 458	129 667	-	1 064 125
Aktywa razem	2 135 805	264 734	140 150	2 540 689
Zobowiązania razem	1 134 602	147 709	28 242	1 310 553
Przychody z tytułu najmu	23 339	12 279	-	35 618
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	6 804	1 603	-	8 407
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	<i>6 804</i>	<i>1 603</i>	-	<i>8 407</i>
Razem przychody operacyjne	30 143	13 882	-	44 025
Koszty dotyczące nieruchomości	(8 616)	(5 355)	-	(13 971)
Zysk operacyjny netto (NOI)	21 527	8 527	-	30 054

Dane bilansowe prezentowane są wg stanu na dzień 31.12.2021 r., natomiast dane dotyczące przychodów i kosztów prezentowane są za okres od 01.01-30.09.2021 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 30.09.2022	30.09.2022	31.12.2021
Inwestycje wyceniane metodą dochodową	6	99%	1 822 774	1 672 637
Pozostałe metody wyceny	3	1%	11 569	11 569
Razem	9	100%	1 834 343	1 684 206
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			1 784 958	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	30.09.2022	31.12.2021
Wartość bilansowa na początek okresu	1 684 206	1 171 354
Zwiększenia stanu, z tytułu:	150 137	543 690
Aktywowanie późniejszych nakładów ¹	54 559	347 769
- w tym aktywowane koszty finansowania	-	17 156
Uśrednienie czynszu	25 509	5 808
Zysk/(strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	69 899	190 113
MSSF 16 – kapitalizacja prawa użytkowania wieczystego	170	-
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	-	(30 838)
Zbycie nieruchomości	-	(30 838)
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. PLN]	1 843 343	1 684 206
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. EUR]	376 677	366 180

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

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 30.09.2022	30.09.2022	31.12.2021
Aktywa dostępne do sprzedaży	1	100%	599 636	565 896
Razem	1	100%	599 636	565 896
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			588 979	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	30.09.2022	31.12.2021
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	565 896	566 395
Zwiększenia/zmniejszenia stanu, z tytułu:	33 740	84 991
Aktywowanie późniejszych nakładów	1 101	11 988
Uśrednienie czynszu	745	1 949
Zysk/(Strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	31 894	71 054
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	-	(85 490)
Zbycie nieruchomości	-	(85 490)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	599 636	565 896
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	123 133	123 037

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

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd jednostki dominującej przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na 30 września 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 99,4% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej nieruchomości ukończonych na 30 września 2022 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie****	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 30.09.2022 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)**
Fabryka Norblina	Warszawa	zakończony	66	93%	85 708	22 797	1 595 400
Galeria Zaspą	Gdańsk	zakończony	9	97%	5 450	747	58 607
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk***	Gdańsk	zakończony	9	97%	6 412	-	75 438
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	95%	2 889	563	37 107
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	100%	413	-	5 907
Rubinowy Dom, Bydgoszcz	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	74	-	930
Razem							1 773 389
PWUG zgodnie z MSSF 16							49 385
Nieruchomości inwestycyjne – Inwestycje wyceniane metodą dochodową							1 822 774

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

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

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

**** Obłożenie na dzień publikacji

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

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

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

** Wartość 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 pozostałych do poniesienia na dany dzień wyceny. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości z rozpoczętym lecz nie-

zakończonym 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 września 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 września 2022 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obciążenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Nakłady do poniesienia po 30.09.2022 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	100%	38 958	3 302	588 979
Razem								588 979
PWUG zgodnie z MSSF 16								10 657
Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16								599 636

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obciążenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Nakłady do poniesienia po 31.12.2021 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	100%	36 795	3 119	555 239
Razem								555 239
PWUG zgodnie z MSSF 16								10 657
Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16								565 896

Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	30.09.2022	31.12.2021
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Wilanów Investments	15 376	15 428
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	23 824	22 249
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Polski Hak	15 670	-
Razem	54 870	37 677

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

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

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

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

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

	Grupa Wilanów Invest-	SO SPV 50	Polski Hak
Spółki współkontrolowane	Wilanów Investments S. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu oraz jej jednostki zależne: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o.	SO SPV 50 Sp. z o.o.	Polski Hak Sp. z o.o. oraz jego jednostka zależna Projekt I Sp. z o.o.
Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie	50 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Wilanów Investments S. à r.l. (bezpośrednio) oraz w spółkach Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 66 % udziałów w zysku/stracie	60 % udziałów w kapitale zakładowym spółki SO SPV 50 Sp. z o.o. i 60 % udziałów w zysku/stracie	26% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polski Hak Sp. z o.o.; 26% udziałów w zysku/stracie
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 r. z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie Wilanowa.	Porozumienie zawarte 3 lutego 2016 roku z Galaxy Sp. z o.o. Celem porozumienia jest przebudowa, rekompensacja, reorganizacja oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu.	Umowa zawarta w lutym 2022 roku z Baytree Real Estate Opportunities Limited (BREOL). Celem porozumienia jest budowa wielofunkcyjnego projektu (zawierającego budynki mieszkalne i lokale usługowe) na gruncie w Gdańsku.

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

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	30.09.2022	31.12.2021
Certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN	11 638	11 602
Certyfikaty inwestycyjne REIA II FIZ AN	8 759	9 661
Wycena instrumentów finansowych	45 879	-
Razem	66 276	21 263

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

Nota 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	30.09.2022	31.12.2021
Rzeczowe aktywa trwałe	14 191	15 079
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	646	2 015
Wartości niematerialne	544	596
Należności długoterminowe	957	10 882
Razem	16 338	28 572

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 zadek na zakup udziałów w Spółce Projekt I

Sp. z o.o., zapłacony przez 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	30.09.2022	31.12.2021
Produkcja w toku według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	17 001	-
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	740	-
Razem	17 741	-

Zapasy dotyczą projektu deweloperskiego w Szczecinie.

Nota 7. NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	30.09.2022	31.12.2021
Należności publiczno-prawne	14 219	16 715
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 670	528
Pozostałe należności	1 545	1 969
Należności handlowe	10 097	11 481
Razem	28 531	30 693

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

VAT rozpoznanymi 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	30.09.2022	31.12.2021
Należności handlowe brutto	15 270	16 419
Odpisy aktualizujące	(5 173)	(4 938)
Należności handlowe netto	10 097	11 481

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	30.09.2022	31.12.2021
Środki na rachunkach bankowych	42 038	100 681
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 9 miesięcy	57 423	71 701
Razem	99 461	172 382

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 30 września 2022 r. wynosiły one 35 233 tys. PLN (odpowiednio na 31 grudnia 2021 r. 40 284 tys. PLN). Środki te są u-

lokowane 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
Razem	108 333 998		108 333 998		

Struktura akcjonariatu została przedstawiona w punkcie 6.7 Informacji ogólnych.

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	30.09.2022	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
Razem	271 554	73 420

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	30.09.2022	31.12.2021
Kredyty bankowe	1 116 856	989 373
Zobowiązania leasingowe*	60 782	59 871
Pochodne instrumenty finansowe (IRS, forward)**	2 427	14 881
Razem	1 180 065	1 064 125
Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(10 657)	(10 657)
Razem	1 169 408	1 053 468

Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	1 103 061	775 894
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	77 004	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

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	30.09.2022	31.12.2021
Zobowiązania poniżej roku, w tym:	77 004	288 231
<i>Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	10 657	10 657
Płatne od 1 roku do 3 lat	84 581	78 553
Płatne od 3 do 5 lat	978 700	657 715
Płatne powyżej 5 lat	39 775	39 626
Razem	1 180 065	1 064 125

Spadek zobowiązań dotyczących pochodnych instrumentów finansowych wynika głównie z wyceny IRS ArtN, który wykazany jest jako aktywa na dzień 30 września 2022 r. z powodu zmiany stóp procentowych.

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 września 2022 r. W okresie zakończonym 30 września 2022 r. nie podpisano nowych umów kredytowych. W okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 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. 28 września 2022 roku, Hazel przedłużył swój kredyt do 30 września 2027 roku. Dodatkowo bank przyznał nową transzę kredytu do wysokości 13,6 mln EUR, która została pociągnięta w październiku 2022 roku.

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 30.09.2022*	Kwota kredytu w walucie na dzień 30.09.2022*	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.	255 257	52 416	245 810	62 500	EUR	9M EURIBOR + marża	do 2027	inwestycyjny
BOŚ Bank S.A.	50 411	10 352	51 514	11 756	EUR	9M EURIBOR + marża	do 2026	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	37 297	7 659	36 914	9 656	EUR	9M EURIBOR + marża	do 2023	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	25 170	5 169	24 710	6 972	EUR	9M EURIBOR + marża	do 2025	inwestycyjny
Bank PEKAO S.A./EBI	745 134	146 942	609 396	159 300	EUR	9M EURIBOR + marża	do 2022 do 2026	budowlany inwestycyjny
Bank PEKAO S.A. kredyt VAT	3 587	3 587	21 029	35 000	PLN	WIBOR 1M + marża	do 2022	VAT
Total	1 116 856		989 373					

* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

** Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu kredytów wynosi 1 132 898 tys. PLN (232 638 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	30.09.2022	31.12.2021
Zobowiązania handlowe i pozostałe	22 149	60 182
Kaucje od najemców	24 907	21 130
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	3 065	973
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	5 347	3 375
Razem	55 468	85 660
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	28 325	22 501
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	27 143	63 159

Spadek zobowiązań handlowych wynika głównie ze spłaty zobowiązań inwestycyjnych dotyczących Fabryki Norblina,

które były na dzień 31 grudnia 2021 r. objęte rezerwą obejmującą okres kilku miesięcy.

Nota 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 zdywersyfikowany 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	9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021
Kluczowe inwestycje	84%	60 415	23 339
Pozostałe inwestycje	16%	11 851	12 279
Razem	100%	72 266	35 618

B. PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI

PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI	Udział 2022	9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021
Przychody z tytułu service charge			
Kluczowe inwestycje	91%	16 592	6 804
Pozostałe inwestycje	9%	1 649	1 603
Razem	100%	18 241	8 407

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	9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021
Kluczowe inwestycje	90 781	14 458
Pozostałe inwestycje	11 012	95
Razem	101 793	14 553

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

Nota 14. **POZOSTAŁE PRZYCHODY**

POZOSTAŁE PRZYCHODY	9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021
Odszkodowanie od miasta	-	11 156
Otrzymana kara	9 700	-
Pozostałe	2 592	5 071
Razem	12 292	16 227

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 od-

skądowanie 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	9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021
Odsetki od lokat i depozytów	862	49
Odsetki od udzielonych pożyczek	2 136	1 505
Razem	2 998	1 554

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021
Odsetki od kredytów	(22 871)	(11 061)
Odsetki od obligacji	-	(890)
Odsetki od leasingu	(1 763)	(632)
Pozostałe odsetki	(26)	(36)
Razem	(24 660)	(12 619)

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	(56 583)	(10 670)
Koszty emisji	-	(90)
Wycena instrumentów pochodnych	58 382	13 163
Pozostałe	(4 615)	(1 898)
Razem	(2 816)	505

Grupa wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu zgodnie z MSSF 9. Wynik tej wyceny odnotowany 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 ODROZCZONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021
Bieżący podatek dochodowy	(406)	(6 061)
Odroczony podatek dochodowy	(26 127)	(4 664)
(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(26 533)	(10 725)

PODATEK DOCHODOWY	9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	137 794	39 740
Podatek dochodowy	(26 533)	(10 725)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)	19,26%	26,99%

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 września 2022 r. Grupa posiadała zobowiązanie inwestycyjne wynikające z zawartego kontraktu dotyczącego realizacji budowy projektu Fabryka Norblina w wysokości 17 205 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	9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021
Nieruchomości inwestycyjne	-	17 156
Razem	-	17 156

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.

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

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

WYLICZENIE ZYSKU/(STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ – ZAŁOŻENIA	9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	111 261	29 015
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	111 261	29 015
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	111 261	29 015

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	30.09.2022	30.09.2021
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)	9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021
Podstawowy za okres obrotowy	1,03	0,27
Rozwodniony za okres obrotowy	1,03	0,27

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	30.09.2022	31.12.2021
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz instrumenty finansowe (aktywa i zobowiązania)	1 073 404	1 004 254
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(99 461)	(172 382)
Zadłużenie netto	973 943	831 872
Aktywa razem z wyłączeniem MSSF 16 - PWUG	2 656 414	2 482 027
Zadłużenie netto do aktywów razem	36,66%	33,53%

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 na-

stąpiła 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	
		30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	15 376	15 428	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	17 075	15 614	-	-
Polski Hak Sp. z o.o.	jednostka współzależna	1 220	-	-	-

	Typ powiązania	Pozostałe należności od podmiotów powiązanych		Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
		30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	12	52	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	31	-
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	59	-	1	36
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	12	77	-	2
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	-	9	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	37	-	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	15	-	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	111	124	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	20	5	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	72	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	11	-	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	9	-	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	7	-	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	11	4	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	13	3	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	6	8	-	-
RM1 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	5	61	-	-
Marta Motz	powiązanie osobowe	-	7	18	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	3	222	-
Marcin Paweł Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	14	120	-
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	-	-	112	199
Ishikawa, Broclawik, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	-	24	108
FOOD FESTIVAL SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
BLACK SWAN SP. ZO.O. ASI S. K. A.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
BLACK SWAN SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	1	-	-	-
SFF Sp. z o.o. SPÓŁKA KOMANDYTOWA	powiązanie osobowe	260	197	3	88
OEX E-Business Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	2	-
REAL MANAGEMENT CONSTRUCTION Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	8	13	-	-
Archidoc S.A.	powiązanie osobowe	-	-	-	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	2	-	-
Projekt I sp. z o.o.	jednostka współzależna	1	-	-
BEP MEDICA S.A.	powiązanie osobowe	48	-	-
EQUILIBRE S.A.	powiązanie osobowe	1	-	-
DEKADA S.A.	powiązanie osobowe	174	-	-
Kamil Juszczyk Music	powiązanie osobowe	-	-	12

	Typ powiązania	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek oraz dywidendy		Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek	
		9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021	9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	576	615	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	885	545	-	-
Polski Hak Sp. z o.o.	jednostka współzależna	166	-	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	142	-	-

	Typ powiązania	Przychody z tytułu sprzedaży usług		Koszty z tytułu nabycia usług	
		9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021	9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	692	629	1	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	-	1 562	524
Marcin Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	-	849	283
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	8	-	781	254
Marta Motz	powiązanie osobowe	-	3	91	31
Ishikawa, Broclawik, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	0	-	171	58
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	344	7	92	46
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	32	30	255	73
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	152	277	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	123	125	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	144	148	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	137	129	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	88	118	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	81	122	8	3
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	23	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	23	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	34	182	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	171	151	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	46	47	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	78	114	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	325	127	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	25	102	-	-
RM1 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	143	263	-	-
FOOD FESTIVAL SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	2	1	-	-
BLACK SWAN SP. Z.O.O. ASI S. K. A.	powiązanie osobowe	2	2	-	-
BLACK SWAN SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	1	-	-	-
SFF Sp. z o.o. SPÓŁKA KOMANDYTOWA	powiązanie osobowe	2 525	-	84	-

OEX E-Business Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
REAL MANAGEMENT CON- STRUCTION Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	1 304	-	-	-
Archidoc S.A.	powiązanie osobowe	-	-	7	-
STAJNIA NAD PILICĄ Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
Polski Hak Sp. z o.o.	jednostka współzależna	375	-	-	-
Projekt I sp. z o.o.	jednostka współzależna	19	-	-	-
HOME MADE GAME Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	5	-
BEP MEDICA S.A.	powiązanie osobowe	97	-	469	-
EQUILIBRE S.A.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
DEKADA S.A.	powiązanie osobowe	1 254	-	-	-
IPOS S.A.	powiązanie osobowe	-	--	1	-
Kamil Juszczyk Music	powiązanie osobowe	-	-	51	-

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	30.09.2022	31.12.2021
Nieruchomości inwestycyjne	49 385	49 214
Zapasy	740	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	10 657	10 657
Razem aktywa	60 782	59 871
Zobowiązania z tyt. leasingu – część długoterminowa	47 463	47 297
Zobowiązania z tyt. leasingu – część krótkoterminowa	13 319	12 574
Razem zobowiązania	60 782	59 871

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	30.09.2022	31.12.2021
Royal Wilanów, Warszawa:	599 636	565 896
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>599 636</i>	<i>565 896</i>
Total	599 636	565 896
ZOBOWIĄZANIA DO ZBYCIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	30.09.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu leasingów	10 657	10 657
Total	10 657	10 657

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

Nota 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 9 MIESIĘCY 2022 ROK

1. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.09.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych	1	698 797	607 550
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	3	31 155	15 428
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	390 989	494 033
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	4	16 112	14 747
Pozostałe należności długoterminowe		3 290	2 777
		1 140 343	1 134 535
Aktywa obrotowe			
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	280 132	144 470
Należności handlowe i pozostałe należności		899	1 729
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		124	98
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		30 910	92 112
		312 065	238 409
AKTYWA RAZEM		1 452 408	1 372 944

PASYWA	Nota	30.09.2022	31.12.2021
Kapitały własne			
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		114 561	244 718
		1 304 225	1 236 248
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	5	51 569	48 258
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego		36 014	30 410
		87 583	78 668
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	5	60 417	57 844
Zobowiązania handlowe		34	18
Pozostałe zobowiązania		149	167
		60 600	58 028
PASYWA RAZEM		1 452 408	1 372 944

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

	Nota	9 miesięcy 2022 /niebadane/	3 miesiące za- kończone 30.09.2022 /niepodlega- jące badaniu	9 miesięcy 2021 /niebadane/	3 miesiące za- kończone 30.09.2021 /niepodlega- jące badaniu
Przychody ze sprzedaży		59	20	54	18
Wycena inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej	1	88 250	43 128	13 803	8 173
Przychody z tytułu odsetek		26 270	9 230	30 966	9 591
Koszty z tytułu odsetek		(4 984)	(1 572)	(6 392)	(1 806)
Koszty osobowe		(831)	(294)	(935)	(304)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne		(1 301)	(434)	(1 139)	(442)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych		-	-	1 374	345
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		107 463	50 077	37 731	15 575
Pozostałe przychody finansowe		15 107	9 893	2 531	1 833
Pozostałe koszty finansowe		(2 042)	(1 743)	126	5 231
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		120 528	58 226	40 388	22 639
Podatek dochodowy		(5 967)	(2 634)	(6 510)	593
Zysk (strata) netto		114 561	55 593	33 878	23 232
Suma dochodów całkowitych		114 561	55 593	33 878	23 232
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)					
Podstawowy za okres obrotowy		1,06		0,31	
Rozwodniony za okres obrotowy		1,06		0,31	

3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji po- wyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały wła- sne
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej na dzień 01.01.2022	108 334	775 299	91 719	16 178	244 718	1 236 248
Podział zysku netto	-	-	198 134	-	(198 134)	-
Dywidenda	-	-	-	-	(46 584)	(46 584)
Razem transakcje z właścicielami	-	-	198 134	-	(244 718)	(46 584)
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	114 561	114 561
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	114 561	114 561
Kapitał własny na dzień 30.09.2022	108 334	775 299	289 853	16 178	114 561	1 304 225

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej na dzień 01.01.2021	108 334	801 426	91 719	16 178	(26 127)	991 530
Podział zysku netto	-	(26 127)	-	-	26 127	-
Razem transakcje z właścicielami	-	(26 127)	-	-	26 127	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	33 878	33 878
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	33 878	33 878
Kapitał własny na dzień 30.09.2021	108 334	775 299	91 719	16 178	33 878	1 025 408

4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	9 miesięcy 2022 /niebadane, przeгляд/	9 miesięcy 2021 /niebadane, przeгляд/
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Inne wydatki i wpływy operacyjne	(2 220)	(489)
Odsetki otrzymane	638	(153)
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(252)	
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 834)	(642)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Nabycie udziałów	(14 557)	(5)
Odsetki otrzymane	1 415	8 260
Zbycie udziałów, zwrot dopłat	1 710	-
Wpływy z tytułu dywidendy	1 100	-
Spłata udzielonych pożyczek	19 364	60 490
Udzielone pożyczki	(24 520)	(27 625)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(15 488)	41 120
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływ pożyczek	1 100	2 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-	(31 700)
Odsetki i inne wydatki finansowe	(63)	(1 660)
Spłaty pożyczek	(137)	-
Spłaty kredytów	-	(45 900)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	(46 584)	-
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(45 684)	(77 260)
D. Przepływy pieniężne netto razem	(63 006)	(36 782)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(61 202)	(37 083)
-różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych	1 804	(302)
F. Środki pieniężne na początek okresu	92 112	125 355
G. Środki pieniężne na koniec okresu	30 910	88 272

5. 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.

6. 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">• działalność holdingowa• realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków• kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek• wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	373001
Numer statystyczny REGON:	142742125

2. CZAS TRWANIA

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

3. IDENTYFIKACJA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 30 września 2022 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 452 408 tys. PLN,
- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku, wykazującego zysk netto 114 561 tys. PLN,
- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 2022 roku, wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 67 977 tys. PLN,
- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia

2022 roku do 30 września 2022 roku, wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o kwotę 61 202 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 września 2022 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 30 września 2022 roku.

4. OKRESY PREZENTOWANE

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

Imię i Nazwisko	Stanowisko
Jan Motz	Prezes Zarządu
Marcin Juszczyk	Członek Zarządu
Kinga Nowakowska	Członek Zarządu

Rada Nadzorcza:

Imię i Nazwisko	Stanowisko
Carey Flaherty	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Kimberly Adamek	Członek Rady Nadzorczej
Steffen Meinshausen	Członek Rady Nadzorczej
Jonathan Willén	Niezależny Członek Rady Nadzorczej
Katarzyna Ishikawa	Członek Rady Nadzorczej
Jacek Kseń	Niezależny Członek Rady Nadzorczej

W okresie od 1 stycznia 2022 roku do 30 września 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 INSTYTUCJE FINANSOWE

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

10. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE SPÓŁKI

Według stanu na dzień 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	22,01%	23 853 627	22,01%
Pozostali	4 556 460	4,21%	4 556 460	4,21%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

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	23 853 627	22,01%	23 853 627	22,01%
Pozostali	4 556 460	4,21%	4 556 460	4,21%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V.	79 017 349	72,94%	79 017 349	72,94%
Europi Property Group AB	23 730 736	21,91%	23 730 736	21,91%
Pozostali	5 585 913	5,16%	5 585 913	5,16%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Na dzień 30 września 2022 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego jednostkowego sprawozdania finanso-

wego 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 września 2022 r.:

W okresie zakończonym 30 września 2022 r. Capital Park S.A. zawarł umowę JV z with Baytree Real Estate Opportu-

nities 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- 30.09.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2021- 30.09.2021
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,8698	4,5994	4,6329
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,7116	4,5775	4,5585

14. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd 9 listopada 2022 roku i opublikowane 10 listopada 2022 r.

7. 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 9 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 9 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 dostaw wynikające ze skutków pandemii, nadal się utrzymują i są potęgowane przez niedobory siły roboczej i tarcia handlowe. Niektóre sektory borykają się również z dużą rotacją personelu, niedoborami pracowników i wynikającymi z tego podwyżkami płac. Warunki te mogą zostać znacznie zaostrzone przez szersze skutki konfliktu na Ukrainie, zwiększające się presje inflacyjne i osłabiające globalne ożywienie po pandemii. Ekonomiczne skutki konfliktu mogą obejmować:

- znaczące wzrosty cen surowców, w tym ropy naftowej i gazu ziemnego,
- zwiększona niepewność gospodarcza na świecie, może znaleźć odzwierciedlenie w bardziej

niestabilnych cenach aktywów oraz kursach wymiany walut,

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

Wszystkie te czynniki mogą istotnie wpłynąć na europejską gospodarkę, jak również sektor w którym działa 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 96% z WAULT wynoszącym 6,2 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 94 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 września 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

21 lipca 2022 roku, Emitent (jednostka dominująca) wypłacił dywidendę w wysokości 46,5 mln złotych. 20 października 2022 roku Zarząd podjął uchwałę o wypłacie zaliczki na poczet dywidendy za 2022 rok w kwocie 60,7 mln złotych po

warunkiem uzyskania zgody Rady Nadzorczej na wypłatę zaliczki oraz podjęcie przez NWZA uchwały o utworzeniu kapitału rezerwowego, którym Zarząd Spółki może dysponować na cele wypłaty dywidendy i zaliczek na poczet dywidendy.

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 po-

stępowania 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 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

8. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – W WARTOŚCI GODZIWEJ	30.09.2022	31.12.2021
Udziały lub akcje w wartości godziwej	698 797	607 550
Razem	698 797	607 550

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ	30.09.2022	31.12.2021
CP Retail B. V.	388 701	327 431
CP Management Sp. z o. o.	93 410	90 500
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	30 642	29 360
Hazel Investments Sp. z o. o.	166 087	143 378
Diamante Investments Sp. z o. o.	2 991	1 916
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	3 163	-
Sander Investments Sp. z o. o.	1 904	1 801
Alferno Investments Sp. z o. o.	261	2 033
Aspire Investments Sp. z o. o.	4 222	3 777
Emir 30 Sp. z o. o.	3 877	3 948
CP Retail ("SPV 2") Sp. z o. o.	719	747
Polski Hak Sp. z o.o.	-	5
Krynica Investments Sp. z o.o.	2 410	2 653
CP Property 6 Sp. z o.o.	205	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	205	-
Razem	698 797	607 550

	30.09.2022	31.12.2021
Wartość godziwa udziałów 01.01	607 550	409 158
Dodatkowe wpłaty na udziały	14 965	1 667
Konwersja pożyczek na udziały	4 285	-
Umorzenie udziałów	(1 693)	-
Wycena do wartości godziwej	88 250	196 725
Zmiana formy własności - udziały	(14 560)	-
Razem	698 797	607 550

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

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	30.09.2022	31.12.2021
Hazel Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 9M + marża	2024	-	130 077
CP Retail B. V.	8% WIBOR 3M + marża	2024	47 778	49 562
ArtN Sp. z o.o.	4,35% - 8%	2027	273 246	254 485
Diamante Investments Sp. z o. o.	8%	2024-2025	2 218	2 011
Oberhausen Sp. z o.o.	8%	2024	9 603	8 914
Aspire Investments Sp. z o. o.	8%	2024	1 646	1 889
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	8%	2024-2033	17 256	16 143
Sporty Department Sp.z o.o.	8%	2024	135	112
Emir 30 Sp. z o. o.	8%	2024	363	347
Polski Hak Sp. z o.o.	8%	2024	-	12 814
Kinogram Sp. z o.o.	8%	2024-2024	13 552	13 609
Krynica Investments Sp. z o.o.	8%	2024	4 333	3 670
CP Property 6 Sp. z o. o.	8%	2024	20 451	200
CP Property 7 Sp. z o. o.	8%	2024	408	200
Razem			390 989	494 033

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	30.09.2022	31.12.2021
CP Retail B. V.	8% WIBOR 3M + marża	2022	145 850	139 271
Diamante Investments Sp. z o. o.	8%	2022	5 425	5 199
Hazel Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 9M + marża	2023	128 857	-
Razem			280 132	144 470

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 3,9 mln PLN i ujął w sprawozdaniu finansowym.

Oprocentowanie pożyczek wynosi od 4,35% do 8% lub WIBOR 3M/9M powiększony o marżę wahającą się w przedziale od 5,55% do 5,75%. Terminy spłat przypadają w latach 2022-2033. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

	2022	2021
Bilans otwarcia 01.01.	638 503	638 333
Udzielone pożyczki	24 520	36 741
Spłata udzielonych pożyczek	(17 813)	(60 490)
Konwersja pożyczek na kapitał zakładowy	(4 686)	(1 500)
Naliczone odsetki	24 266	33 494
Spłata naliczonych odsetek	(1 415)	(8 212)
Konwersja odsetek na kapitał zakładowy	(8)	(162)
Odpis aktualizacyjny	(3 024)	379
Wpływ wyceny pożyczek w zamortyzowanym koszcie	(713)	463
Niezrealizowane różnice kursowe	12 711	(543)
Zmiana formy własności	(1 220)	-
Bilans zamknięcia 31.12.	671 121	638 503
<i>Pożyczki długoterminowe</i>	<i>390 989</i>	<i>494 033</i>
<i>Pożyczki krótkoterminowe</i>	<i>280 132</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.

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA	30.09.2022	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	1 241	1 582
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(15 670)	(14 429)
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw	14 560	-

Udzielone pożyczki długoterminowe/Zmiana formy własności - naliczone odsetki	1 220	-
Udzielone pożyczki	23 390	24 227
Odpis aktualizujący od pożyczki	(8 015)	(8 799)
Razem wartość bilansowa pożyczki udzielonej	16 595	15 428
Razem	31 155	15 428

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

	Grupa Wilanów Investments	Polski Hak
Spółki współkontrolowane	Wilanów Investments S. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu oraz jej jednostki zależne: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o.	Polski Hak Sp. z o.o. oraz jego jednostka zależna Projekt I Sp. z o.o.
Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie	50 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Wilanów Investments S. à r.l. (bezpośrednio) oraz w spółkach Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 66 % udziałów w zysku/stracie	26% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polski Hak Sp. z o.o.; 26% udziałów w zysku/stracie
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 r. z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie Wilanowa.	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 AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W ZAMORTYZOWANYM KOSZCIE

WARTOŚĆ UDZIELONYCH POŻYCZEK JEDNOSTKOM WSPÓŁKONTROLOWANYM	Oprocentowanie	Termin wymagalności	30.09.2022	31.12.2021
SO SPV 50 Sp. z o.o.	10% WIBOR 3M + 5,05%	2023-2026	16 112	14 747
Razem			16 112	14 747

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

NOTA 5. POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI ZACIĄgniĘTE	Oprocentowanie	Terminy spłaty	30.09.2022	31.12.2021
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	8%	2024-2025	30 559	28 212
Sander Investments Sp. z o. o.	8%	2024	957	920
CP Management Sp. z o.o.	8%	2024	20 053	19 126
Razem			51 569	48 258

KRÓTKOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI ZACIĄgniĘTE	Oprocentowanie	Terminy spłaty	30.09.2022	31.12.2021
CP Management Sp. z o. o.	8%	2022	60 417	57 992
Razem			60 417	57 992

	30.09.2022	31.12.2021
Bilans otwarcia 01.01.	106 102	102 395
Uruchomienie pożyczek	1 100	2 000
Spłata pożyczek	(137)	(1 700)
Naliczone odsetki	4 630	6 216
Spłata odsetek	(63)	(1 300)
Wycena w zamortyzowanym koszcie	355	(1 509)
Bilans zamknięcia 31.12.	111 987	106 102
<i>Pożyczki długoterminowe</i>	<i>51 569</i>	<i>48 258</i>
<i>Pożyczki krótkoterminowe</i>	<i>60 417</i>	<i>57 844</i>

NOTA 6. INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Jednostki zależne	Typ powiązania	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
		30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	18	18
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	3 550	2 777	-	-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1	1	-	-
CP RETAIL ("SPV2") Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	1 100	-	-

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	
		30.09.2022	31.12.2021	30.09.2022	31.12.2021
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	80 470	76 970
ALFERNO INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	-	620
CP GDAŃSK Sp. z o.o.	Jednostka zależna	17 256	16 143	-	-
SANDER INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	957	920
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	273 246	257 262	-	-
ASPIRE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1 646	1 889	-	-
CP KRAKÓW Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	30 559	28 212
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	193 628	188 833	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	7 642	7 210	-	-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	128 857	130 077	-	-
EMIR 30 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	363	347	-	-
OBERHAUSEN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	9 603	8 914	-	-
SPORTY DEPARTMENT STORE Sp. z o.o.	Jednostka zależna	135	112	-	-
SPV 50 Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	16 112	14 747	-	-
WILANÓW INWESTMENTS S.a.r.l	Jednostka współzależna	14 135	15 428	-	-
POLSKI HAK Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	15 780	12 814	-	-
KINOGRAM Sp. z o.o.	Jednostka zależna	13 552	14 229	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	20 451	200	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	408	200	-	-
Krynica Investments Sp. z o.o.	Jednostka zależna	4 333	3 670	-	-

Jednostki zależne	Typ powiązania	Przychody operacyjne od podmiotów powiązanych		Koszty operacyjne od podmiotów powiązanych	
		9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021	9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	52	35	199	114
CP GDAŃSK Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1	-	-	-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	5	-	-	-
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	5	3

Jednostki zależne	Typ powiązania	Przychody z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych		Koszty z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych	
		9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021	9 miesięcy 2022	9 miesięcy 2021
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	3 500	2 091
ALFERNO INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	526	-	-
ASPIRE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	97	66	-	-
SPORTY DEPARTMENT STORE Sp. z o.o.	Jednostka zależna	90	58	-	-
OBERHAUSEN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	146	245	-	-
CP DEVELOPMENT S.a.r.l	Jednostka zależna	-	6 479	-	-
CP GDAŃSK Sp. z o.o.	Jednostka zależna	666	500	-	-
CP KRAKÓW Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	1 447	954
SPV 50 Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	1 671	358	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	311	294	-	-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	4 817	4 550	-	-
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	7 660	5 424	(774)	-
CP RETAIL ("SPV2") Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	2 132	-	135
WILANÓW INWESTMENTS S.a.r.l	Jednostka współzależna	408	408	-	-
SANDER INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	37	26
EMIR 30 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	17	7	-	-
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	8 078	491	-	135
CP Property 6 Sp. z o. o.	Jednostka zależna	406	416	-	-
CP Property 7 Sp. z o. o.	Jednostka zależna	11	80	-	-
POLSKI HAK Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	255	-	-	-
KINORBLIN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	788	-	-	-
Krynica Investments Sp. z o.o.	Jednostka zależna	213	-	-	-

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

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

NOTA 7. 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 Wziątek-Cybartowska - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe



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

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