

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

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

2023

SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT FINANSOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 6 MIESIĘCY 2023 ROKU



I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*

	30.06.2023		31.12.2022	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	1 631 850	366 683	1 787 960	381 236
-Nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej	1 586 266	356 440	1 738 575	370 706
-MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	45 584	10 243	49 385	10 530
Zapasy	18 698	4 202	17 910	3 819
-Produkcja w toku według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	17 958	4 035	17 170	3 661
-MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	740	166	740	158
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	88 023	19 779	99 307	21 175
Aktywa dostępne do sprzedaży	537 162	120 702	564 206	120 302
-Aktywa dostępne do sprzedaży w wartości godziwej	526 505	118 308	553 549	118 030
-MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	10 657	2 395	10 657	2 272
Aktywa razem	2 443 607	549 088	2 609 835	556 480
Zobowiązania oprocentowane, w tym instrumenty finansowe	976 213	219 359	1 098 953	234 323
Zobowiązania razem	1 292 922	290 525	1 421 352	303 067
Aktywa netto (NAV)	1 150 686	258 564	1 188 484	253 414
Liczba akcji	108 333 998		108 333 998	
NAVPS	10,62	2,39	10,97	2,34
Zobowiązania netto do aktywów razem	37,22%		39,22%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,77		0,84	
	6 miesięcy 2023		6 miesięcy 2022	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	85 149	18 458	57 334	12 349
Zysk operacyjny netto	61 489	13 329	38 136	8 214
Marża	72%		67%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(14 840)	(3 217)	(8 964)	(1 931)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	51 933	11 258	42 070	9 062
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	(119 456)	(25 895)	21 006	4 525
Zysk/strata z działalności operacyjnej	(67 522)	(14 637)	63 076	13 586
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	(37 798)	(8 194)	56 645	12 201
EPS	(0,35)	(0,08)	0,52	0,11
Przepływy z działalności operacyjnej	36 999	8 021	(2 152)	(464)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	5 279	1 144	(59 048)	(12 719)
Przepływy z działalności finansowej	(8 216)	(1 781)	31 452	6 775

* 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.

I. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 6 MIESIĘCY 2023 ROKU

SPIS TREŚCI

I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*	2
I. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 6 MIESIĘCY 2023 ROKU	3
1. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM	8
4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	10
6. INFORMACJE OGÓLNE	11
7. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	14
8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	17
NOTA 1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE	17
NOTA 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	19
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	23
NOTA 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	23
NOTA 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	24
NOTA 6. ZAPASY	24
NOTA 7. NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	24
NOTA 8. AKTYWA FINANSOWE OBROTOWE	25
NOTA 9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	25
NOTA 10. KAPITAŁY WŁASNE	25
NOTA 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	25
NOTA 12. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE	27
NOTA 13. PRZYCHODY OPERACYJNE	27
NOTA 14. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	27
NOTA 15. POZOSTAŁE PRZYCHODY	28
NOTA 16. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	28
NOTA 17. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	29
NOTA 18. UDZIELONE PORĘCZENIA	29
NOTA 19. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY	29
NOTA 20. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE	29
NOTA 21. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	29
NOTA 22. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	30
NOTA 23. ROZLICZENIA PODATKOWE	30
NOTA 24. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	30
NOTA 25. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16	33
NOTA 26. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	33
NOTA 27. UTRATA KONTROLI	33
NOTA 28. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	33
II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 6 MIESIĘCY 2023 ROKU	35
1. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	37
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	38
3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	39
4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	40
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	41
6. WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	42
7. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	47
8. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	50
NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	50
NOTA 2. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM	51
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	52
NOTA 4. NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	53
NOTA 5. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	53
NOTA 6. KAPITAŁY WŁASNE	54
NOTA 7. POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK ZALEŻNYCH	54
NOTA 8. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	55
NOTA 9. PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	55
NOTA 10. KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	55
NOTA 11. ZYSK/STRATA PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	55
NOTA 12. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	56
NOTA 13. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	57
NOTA 14. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE	58
NOTA 15. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI	58
NOTA 16. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	59
III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI CAPITAL PARK S.A. I GRUPY CAPITAL PARK ZA 6 MIESIĘCY 2023 ROKU	60

1	GRUPA CAPITAL PARK	62
1.2	OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY	62
1.3	CHARAKTERYSTYKA WYBRANYCH INWESTYCJI	62
1.4	KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W I PÓŁROCZU 2023 ROKU	65
1.5	STRUKTURA GRUPY, W KTÓREJ SPÓŁKA JEST JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ	65
1.6	WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY	67
1.7	WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI	68
1.8	ZARZĄD I RADA NADZORCZA	69
1.9	AKCJONARIAT	69
2	DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W I PÓŁROCZU 2023 ROKU	71
2.1	PROJEKTY INWESTYCYJNE ZAKOŃCZONE W I PÓŁROCZU 2023 ROKU	71
2.2	PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI	71
2.3	ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ I GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2023 ROKU	71
2.4	INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI, JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE	71
2.5	INFORMACJE O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	72
2.6	INNE ISTOTNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY W I PÓŁROCZU 2023 ROKU	72
2.7	OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	73
2.8	OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI AKCJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI	73
2.9	INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY)	73
2.10	SPORY SĄDOWE	73
2.11	ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	73
2.12	ISTOTNE POZYCJE POZABILANSOWE	73
2.13	PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI	74
2.15	REALIZACJA ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	74
2.16	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ	74
2.17	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH NA DANY ROK	78
2.18	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO PÓŁROCZA	78

1. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe		1 764 443	1 910 635
Nieruchomości inwestycyjne	2	1 631 850	1 787 960
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	63 968	48 747
Aktywa finansowe	4	62 150	67 950
Pozostałe aktywa trwałe	5	6 475	5 978
Aktywa obrotowe		679 164	699 200
Zapasy	6	18 698	17 910
Należności i pozostałe aktywa obrotowe	7	24 614	16 952
Aktywa finansowe	8	10 667	825
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	88 023	99 307
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2,26	537 162	564 206
AKTYWA RAZEM		2 443 607	2 609 835
PASYWA	Nota	30.06.2023	31.12.2022
Kapitały własne przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 150 686	1 188 484
Kapitał zakładowy	10	108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		826 398	826 398
Pozostałe kapitały rezerwowe	10	210 887	210 887
Niepodzielony wynik finansowy		5 067	42 865
Zobowiązania długoterminowe		1 194 845	1 327 476
Kredyty bankowe	11	971 142	1 086 910
Inne zobowiązania finansowe	11	-	376
Zobowiązania z tytułu leasingów	11, 25	43 757	47 463
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	12	15 333	13 778
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		164 613	178 949
Zobowiązania krótkoterminowe		98 076	93 875
Kredyty bankowe	11	59 221	60 138
Inne zobowiązania finansowe	11	-	11
Zobowiązania z tytułu leasingów	11, 25	2 567	2 662
Zobowiązania handlowe i pozostałe	12	25 631	20 407
Zobowiązania Grupy do zbycia klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	26	10 657	10 657
PASYWA RAZEM		2 443 607	2 609 835

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

	Nota	6 m-cy 2023 /Dane nieba- dane/	3 m-ce zakończ- czone 30.06.2022 /Dane nieba- dane/	6 m-cy 2022 /Dane nieba- dane/	3 m-ce zakończ- czone 30.06.2022 /Dane nieba- dane/
Przychody z wynajmu	13	63 725	33 411	45 637	23 899
Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości	13	21 424	9 787	11 697	6 050
Przychody operacyjne		85 149	43 198	57 334	29 949
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(23 661)	(11 764)	(19 198)	(9 923)
Zysk operacyjny netto (NOI)		61 489	31 434	38 136	20 026
Pozostałe przychody, w tym z tytułu usług zarządzania	15	1 504	667	11 656	1 440
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(3 201)	(2 143)	(2 141)	(1 145)
Koszty ogólnego zarządu		(11 639)	(6 418)	(6 824)	(3 567)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	14	(119 456)	(110 889)	21 006	4 381
Pozostałe koszty		204	308	(527)	260
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		(446)	(722)	(63)	(1 057)
Utrata kontroli	27	4 023	518	1 833	555
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		(67 523)	(87 245)	63 076	20 893
Przychody z tytułu odsetek	16	1 519	603	1 927	1 421
Koszty odsetek	16	(24 707)	(12 108)	(16 122)	(8 065)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	16	44 536	48 291	21 807	8 611
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		(46 175)	(50 459)	70 688	22 860
Podatek dochodowy	17	8 377	8 786	(14 043)	(5 113)
Zysk/Strata netto		(37 798)	(41 673)	56 645	17 747
Suma dochodów całkowitych netto		(37 798)	(41 673)	56 645	17 747
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		(37 798)	(41 673)	56 645	17 747
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)					
Podstawowy za okres obrotowy	21	(0,35)		0,52	
Rozwodniony za okres obrotowy	21	(0,35)		0,52	

3. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 01.01.2023	108 334	826 398	210 887	42 865	1 188 484
Podział zysku netto	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	(37 798)	(37 798)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	(37 798)	(37 798)
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 30.06.2023	108 334	826 398	210 887	5 067	1 150 686

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	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	-	-	-	56 645	56 645
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	56 645	56 645
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 30.06.2022	108 334	826 398	271 554	33 911	1 240 197

4. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wpływy ze sprzedaży	110 641	57 801
Płatność zobowiązań (dostawy i usługi)	(67 614)	(39 465)
Płatności dotyczące zapasów	(708)	(20 542)
Odsetki od depozytów	184	73
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(5 505)	(19)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	36 999	(2 152)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wydatki z tytułu nakładów na inwestycje inwestycji w nieruchomości	(11 263)	(59 346)
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek współkontrolowanych	-	1 287
Utrata kontroli w jednostkach zależnych	31 559	(1 587)
Odsetki	543	288
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości	-	310
Nabycie udziałów	(15 560)	-
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5 279	(59 048)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy z tytułu kredytów	-	74 225
Odsetki	(24 098)	(8 436)
Przelew środków na wykup akcji własnych	(9 503)	-
Spłaty kredytów i pożyczek	(14 407)	(31 897)
Płatności z tytułu leasingów	(2 486)	(2 440)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(50 494)	31 452
D. Przepływy pieniężne netto razem	(8 216)	(29 748)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(11 284)	(28 480)
<i>-różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych</i>	<i>(3 068)</i>	<i>1 268</i>
F. Środki pieniężne na początek okresu	99 307	172 382
G. Środki pieniężne na koniec okresu	88 023	143 902

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Oświadczenie Zarządu CAPITAL PARK S.A. w sprawie rzetelnego sporządzenia śródrocznego skróco- nego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

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

6. INFORMACJE OGÓLNE

6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Nazwa:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	• 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 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku i składa się z:

- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 30 czerwca 2023 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 443 607 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku wykazującego stratę netto w wysokości 37 798 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku wykazującego spadek stanu kapitału własnego o kwotę 37 798 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o 11 284 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 2022 roku do 30 czerwca 2022 r. dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 r. dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- według stanu na 31 grudnia 2022 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

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

Poprzez dzień raportowy uważa się 30 czerwca 2023 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku.

6.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2022- 30.06.2022
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,4503	4,6899	4,6806
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,6130	4,6883	4,6427

6.5. PRAWNICY

Ishikawa, Broclawik. 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	74,40%	79 923 911	74,40%
Europi Property Group AB	23 853 631	22,20%	23 853 631	22,20%
Pozostali	3 653 389	3,40%	3 653 389	3,40%
Razem	107 430 931	100,00%	107 430 931	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	23 853 631	22,02%	23 853 631	22,02%
Pozostali	4 556 456	4,20%	4 556 456	4,20%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2022 r. przedstawiała się następująco:

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

Na dzień 30 czerwca 2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Ronald Dickerman, osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty spółki MIRELF VI B.V. posiadającej 74,40% 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								
ArtN Sp. z o. o.		100%	Hazel Investments Sp. z o. o.		100%	CP Management Sp. z o. o.		100%
Fundacja Fabryki Norblina		100%	Krynica Investments Sp. z o.o.		100%	CP Retail („SPV 2”) Sp. z o.o. w likwidacji		100%
Oberhausen Sp. z o.o.		100%	Diamante Investments Sp. z o. o.		100%	Sporty Department Store Sp. z o. o.		100%
SO SPV 50 Sp. z o.o. *		60%	Alferno Investments Sp. z o. o.		100%	Capital Park Kraków Sp. z o. o.		100%
Wilanów Investments S. à r.l.*		50%	Aspire Investments Sp. z o. o.		100%	Emir 30 Sp. z o. o.		100%
Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o.*		100%	Sander Investments Sp. z o. o.		100%	Kinogram Sp. z o.o.		100%
RM1 Sp. z o. o.*		100%	CP Property 6 Sp. z o. o.		100%	Polski Hak Sp. z o.o. *		26%
CP RETAIL B.V.		100%	CP Property 7 Sp. z o. o.		100%	Projekt I Sp. z o.o.*		100%
Silesia Nova Sp. z o.o.*		10%						

*jednostki współkontrolowane

Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r oraz do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

17 marca 2023 roku CP SA nabyło 10% udziałów spółki Silesia Nova Sp. z o.o. 21 marca CP SA sprzedało udziały spółki CP Gdańsk. 18 sierpnia 2023 roku CP SA i CP Retail B.V. podpisały plan połączenia – CP SA jest spółką przejmującą.

6.9. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostanie podpisane przez Zarząd jednostki dominującej 7 września 2023 roku i opublikowane 8 września 2023 roku.

7. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

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

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

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2023 roku jednostka dominująca stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2022.

Zmiany do standardów i nowe standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2023 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 6 MIESIĘCY 2023 ROKU

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

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

Ekonomiczne skutki konfliktu w Ukrainie mają i mogą obejmować:

- znaczące wzrosty cen surowców, w tym ropy naftowej i gazu ziemnego, które mogą negatywnie wpłynąć na sektory budowlany, hutniczy czy chemiczny,

- zwiększona niepewność gospodarcza na świecie, może znaleźć odzwierciedlenie w bardziej niestabilnych cenach aktywów oraz kursach wymiany walut,
- rosnące koszty kredytu i premie za ryzyko oraz rosnąca inflacja i wyższe stopy procentowe,
- dużą rotację personelu, niedobory pracowników i wynikające podwyżkami płac.

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

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

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

siły roboczej, zakłóceń łańcucha dostaw, przedłużenia terminów uzyskania pozwoleń i innych procedur administracyjnych

- pogorszenie sytuacji gospodarczej i niepewność na rynku nieruchomości wpływające na czasowe zawieszenie / wydłużenie rozpoczętych procesów sprzedażowych i inwestycyjnych
- wzrost zmienności na rynkach finansowych i rosnące stopy procentowe może w dalszej perspektywie ograniczyć aktywność inwestycyjną na rynku nieruchomości oraz wpłynąć na pogorszenie dostępności do finansowania

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

- zdywersyfikowana baza nieruchomości, zarówno biurowych, handlowych jak i w formie mixed-use,

- długoterminowe umowy – nieruchomości posiadane przez grupę są wynajęte w 96% z WAULT wynoszącym 5,11 lat,
- instrumenty zabezpieczające stopę procentową zawierane przy zaciąganiu finansowania
- indeksacja czynszów wynajmowanych nieruchomości o wskaźnik inflacji
- naturalny hedging poprzez finansowanie projektów w walucie, w której pobierane są czynsze za wynajem nieruchomości.

Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu minimalizację negatywnego wpływu spowodowanego pogorszeniem koniunktury. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Grupa posiada obecnie 60 mln zł wolnych środków pieniężnych, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań gospodarczych, spowodowanych aktualnym konfliktem zbrojnym.

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

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

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

Działalność Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

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

Na dzień 30 czerwca 2023 r. Grupa nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu obligacji, jak również w 2023 roku nie emitowała udziałów i kapitałowych papierów wartościowych.

7.7. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

Emitent (jednostka dominująca) nie wypłaciła, ani nie zadeklarowała dywidendy w pierwszym półroczu 2023 r.

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

7.9. SPRAWY SĄDOWE

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

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

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

7.11. WSKAZANIA CZYNNIKÓW, KTÓRE ZDANIEM GRUPY BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU**Zmiany kursu EUR/PLN**

Zmiany wartości EURO w odniesieniu do złotego mają istotny wpływ na zysk/stratę z aktualizacji wartości nieruchomości i na wyniki finansowe Grupy. Większość nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniana i finansowana w EURO, ponieważ aktywa te są aktualizowane według kursu waluty na koniec każdego okresu

sprawozdawczego. Wycena z tytułu zmiany kursu 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.

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-

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.

Grupa dzieli inwestycje na nieruchomości strategiczne, będące kluczowymi aktywami Grupy z punktu widzenia ich wartości i możliwości generowania stabilnego dochodu oraz pozostałe inwestycje.

Grupa identyfikuje obecnie dwa segmenty sprawozdawcze:

- kluczowe inwestycje, do których należą nieruchomości o wartości powyżej 50 mln EUR, stanowiące strategiczne aktywa należące do Grupy,

- pozostałe inwestycje, niezaliczone do grupy pierwszej.

Zarząd analizuje segmenty operacyjne według poniższych ogólnych zasad:

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

Segment kluczowych inwestycji

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

Segment pozostałych inwestycji

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

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za Q2.2023

DANE FINANSOWE	Kluczowe inwestycje	Pozostałe inwestycje	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości, w tym przeznaczonych do sprzedaży	2 051 614	117 398	-	2 169 012
Zapasy	-	18 698	-	18 698
Zobowiązania oprocentowane	975 978	54 385	-	1 030 363
Aktywa razem	2 160 504	177 029	106 074	2 443 607
Zobowiązania razem	1 175 644	113 945	3 332	1 292 921
Przychody z tytułu najmu	56 054	7 671	-	63 725
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	20 183	1 241	-	21 424
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	<i>20 183</i>	<i>1 241</i>	-	<i>21 424</i>
Razem przychody operacyjne	76 237	8 912	-	85 149
Koszty dotyczące nieruchomości	(21 190)	(2 470)	-	(23 661)
Zysk operacyjny netto (NOI)	55 047	6 442	-	61 489

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

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 2022 rok

DANE FINANSOWE	Kluczowe inwestycje	Pozostałe inwestycje	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości, w tym przeznaczonych do sprzedaży	2 104 734	247 432	-	2 352 166
Zapasy	-	17 910	-	17 910
Zobowiązania oprocentowane	1 040 231	107 203	-	1 147 435
Aktywa razem	2 211 919	312 512	85 404	2 609 835
Zobowiązania razem	1 210 462	173 834	37 055	1 421 351
Przychody z tytułu najmu	14 711	8 255	-	22 966
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	4 283	1 085	-	5 368
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	<i>4 283</i>	<i>1 085</i>	-	<i>5 368</i>
Razem przychody operacyjne	18 994	9 340	-	28 334
Koszty dotyczące nieruchomości	(6 059)	(2 779)	-	(8 838)
Zysk operacyjny netto (NOI)	12 935	6 561	-	19 496

Dane bilansowe prezentowane są wg stanu na dzień 31.12.2022 r., natomiast dane dotyczące przychodów i kosztów prezentowane są za okres od 01.01-30.06.2022 r.

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

W 2023 roku nie było transakcji pomiędzy segmentami. Wszystkie aktywa i zobowiązania w ramach segmentów operacyjnych są zlokalizowane na terytorium Polski.

Nota 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się nieruchomości, co do których Grupa posiada tytuł własności, współwłasności lub prawo wieczystego użytkowania. Zgodnie z MSR 40 – „Nieruchomości inwestycyjne” wszystkie nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej.

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

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

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 30.06.2023	30.06.2023	31.12.2022
Inwestycje wyceniane metodą dochodową	5	99%	1 620 010	1,776,120
Pozostałe metody wyceny	3	1%	11 840	11,840
Razem	8	100%	1 631 850	1,787,960
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			1 586 266	1,738,575
<i>Wdrożenie MSSF 16 – ujęcie prawa do użytkownika aktywa z tytułu wieczystego użytkowania gruntów</i>			45 584	49 385

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	30.06.2023	31.12.2022
Wartość bilansowa na początek okresu	1 787 960	1 684 206
Zwiększenia stanu, z tytułu:	(74 500)	103 754
Aktywowanie późniejszych nakładów ¹	9 864	64 341
Uśrednienie czynszu	6 519	30 652
Zysk/(strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	(90 883)	8 591
MSSF 16 – kapitalizacja prawa użytkowania wieczystego	-	170
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	(81 610)	-
Sprzedaż nieruchomości	(81 610)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. PLN]	1 631 850	1 787 960
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. EUR]	366 683	381 236

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 30.06.2023	30.06.2023	31.12.2022
Aktywa dostępne do sprzedaży	1	100%	537 162	564 206
Razem	1	100%	537 162	564 206
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			526 505	553 549
<i>MSSF 16 – ujęcie prawa do użytkownika aktywa z tytułu wieczystego użytkowania gruntów</i>			10 657	10 657

ZMIANA WARTOŚCI AKTYWÓW DOSTĘPNYCH DO SPRZEDAŻY	30.06.2023	31.12.2022
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	564 206	565 896
Zwiększenia/zmniejszenia stanu, z tytułu:	(27 044)	(1 690)
Aktywowanie późniejszych nakładów	1 236	3 083
Uśrednienie czynszu	293	203
Zysk/(Strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	(28 573)	(4 976)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	537 162	564 206
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	120 702	120 302

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

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd jednostki dominującej przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2023 r. oraz na 31 grudnia 2022 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Wynika to z faktu, że nie stwierdzono bieżących transakcji o podobnych warunkach, a do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęto liczne założenia, które w istotny sposób wpłynęły na ustalenie wartości godziwej. Jednym z najistotniejszych czynników mających wpływ na wycenę nieruchomości jest stopa kapitalizacji (yield), która kształtuje się następująco dla nieruchomości posiadanych przez grupę:

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

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

Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną

W metodzie tej stosuje się dwie techniki: dyskontowania strumieni pieniężnych oraz kapitalizacji prostej. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości o zakończonym procesie inwestycyjnym i przeznaczeniu komercyjnym. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość

nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w przyjętym okresie prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Prognoza strumieni dochodów dla okresu obowiązywania umów najmu dokonywana jest w oparciu o parametry istniejących umów najmu. Prognoza strumieni dochodów dla okresu po zakończeniu obecnych umów najmu przygotowana jest w oparciu o parametry rynkowe, to znaczy rynkowy czynsz najmu możliwy do uzyskania, straty w dochodzie spowodowane rynkowymi okresami poszukiwania najemcy a także okresami wakacji czynszowych oraz ewentualnymi nakładami na wykończenie powierzchni najemców. Prognoza strumieni dochodów w całym okresie prognozy uwzględnia ewentualne straty związane z niepełną przenaszalnością kosztów operacyjnych nieruchomości – to znaczy wpływy z tytułu czynszu zostają pomniejszone o część kosztów operacyjnych pokrywanych przez właściciela nieruchomości. Wszystkie wymienione parametry rynkowe są określane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych i wynikają z aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych. Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi iloczyn rocznego dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji.

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 99,3% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej nieruchomości ukończonych na 30 czerwca 2023 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie***	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 30.06.2023 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)**
Fabryka Norblina	Warszawa	zakończony	66	99%	83 207	10 483	1 481 584
Galeria Zaspas	Gdańsk	zakończony	9	98%	4 647	683	53 497
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	95%	2 542	515	32 794
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	66%	393	-	5 607
Rubinowy Dom, Bydgoszcz	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	75	-	944
Razem							1 574 426
PWUG zgodnie z MSSF 16							45 584
Nieruchomości inwestycyjne – Inwestycje wyceniane metodą dochodową							1 620 010

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

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

*** Obłożenie na dzień publikacji

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

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

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

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

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

**** Obłożenie na dzień publikacji

Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową

Najczęściej stosowana przy wycenie wartości nieruchomości w trakcie budowy, uwzględniająca jej wartość docelową (oszacowaną w podejściu dochodowym lub porównawczym), pomniejszoną o wielkość nakładów inwestycyjnych pozostających do poniesienia na dany dzień wyceny. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości z rozpoczętym lecz 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 czerwca 2023 r. brak jest nieruchomości w budowie.

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami

Stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych. Do wyceny tych nieruchomości analizuje się nieruchomości o podobnych atrybutach, które są przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku, znane są cechy nieruchomości od których uzależniana jest cena zakupu oraz warunki przeprowadzonych transakcji. Ze względu na małą liczbę oraz dużą rozbieżność cenową transakcji nieruchomościami porównawczymi, przy wycenie nieruchomości zastosowano

metodę porównywania parami. W ten sposób Grupa wycenia głównie nieruchomości niezabudowane lub zabudowane o nieokreślonym przeznaczeniu, na których nie dokonywano nakładów inwestycyjnych oraz lokale mieszkalne przeznaczone do odsprzedaży.

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

Nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej nieruchomości zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży na 30 czerwca 2023 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Nakłady do poniesienia po 30.06.2023 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	98%	41 957	5 072	526 505
Razem								526 505
PWUG zgodnie z MSSF 16								10 657
Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16								537 162

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Nakłady do poniesienia po 31.12.2022 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	98%	42 086	5 345	553 549
Razem								553 549
PWUG zgodnie z MSSF 16								10 657
Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16								564 206

Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	30.06.2023	31.12.2022
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Wilanów Investments	9 342	10 083
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	23 192	23 032
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Polski Hak	15 613	15 632
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Silesia Nova	15 821	-
Razem	63 968	48 747

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.

17 marca 2023 roku, CP SA nabyło 10% udziałów w Spółce Silesia Nova. Silesia Nova wybuduje wielofunkcyjny projekt, zawierający budynki mieszkalne, biura, powierzchnie handlowe i magazyny na gruncie w Wełnowcu, w Katowicach.

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

	Grupa Wilanów	SO SPV 50	Polski Hak	Nowy Wełnowiec
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.	Silesia Nova Sp. zo.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	10% udziałów w kapitale zakładowym spółki Silesia Nova Sp. z o.o.; 10% udziałów w zysku/stracie
Dane podstawowe oraz zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 r. z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprze- 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, rekomercjalizacja, repozycjonowanie oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu.	Umowa zawarta w lutym 2023 roku z Baytree Real Estate Opportunities Limited (BREOL). Celem porozumienia jest budowa wielofunkcyjnego projektu (zawierającego budynki mieszkalne i lokale usługowe) na gruncie w Gdańsku.	Umowa zawarta w lutym 2023 roku z Silesia House Fundusz Inwestycyjny zamknięty, Galicja Fundusz Inwestycyjny Zamknięty i panem Tomaszem Kasperczykiem. Celem porozumienia jest budowa wielofunkcyjnego projektu (budynki mieszkalne, biura, powierzchnie handlowe i magazyny) na gruncie w Katowicach, w dzielnicy Nowy Wełnowiec.

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

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	30.06.2023	31.12.2022
Certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN	10 676	11 697
Certyfikaty inwestycyjne REIA II FIZ AN	7 991	8 597

Wycena instrumentów finansowych	43 483	47 656
Razem	62 150	67 950

Spadek aktywów dotyczących pochodnych instrumentów finansowych wynika głównie z wyceny IRS ArtN i związany jest ze zmianą stóp procentowych.

Nota 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2023	31.12.2022
Rzeczowe aktywa trwałe	3 704	3 718
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 665	1 118
Wartości niematerialne	196	170
Należności długoterminowe	910	972
Razem	6 475	5 978

Rzeczowe aktywa trwałe związane są głównie z inwestycją w kino w Fabryce Norblina.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku odpis z tytułu utraty wartości

w wysokości 9 485 tys. PLN został rozpoznany na środkach trwałych należących do Kinogramu.

Nota 6. ZAPASY

PÓŁPRODUKTY I PRODUKCJA W TOKU	30.06.2023	31.12.2022
Produkcja w toku według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	17 958	17 170
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	740	740
Razem	18 698	17 910

Zapasy dotyczą projektu deweloperskiego w Szczecinie.

Nota 7. NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	30.06.2023	31.12.2022
Należności publiczno-prawne	8 492	6 102
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 207	440
Pozostałe należności	777	908
Należności handlowe	11 138	9 502
Razem	24 614	16 952

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.

Wzrost krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych wynika głównie z rozpoznanej opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości za 2023 rok.

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	30.06.2023	31.12.2022
Należności handlowe brutto	16 166	15 060
Odpisy aktualizujące	(5 028)	(5 558)
Należności handlowe netto	11 138	9 502

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

Nota 8. AKTYWA FINANSOWE OBROTOWE

AKTYWA FINANSOWE	30.06.2023	31.12.2022
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	1 165	825
Środki na zabezpieczenie wykupu akcji własnych	9 502	-
Razem	10 667	825

7 lipca 2023 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które podjęło uchwałę w sprawie wycofania z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę

Papierów Wartościowych w Warszawie akcji spółki dopuszczonych do tego obrotu oraz w sprawie umorzenia 903.067 akcji własnych Spółki i obniżenia kapitału zakładowego o kwotę 903.067 PLN.

Nota 9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	30.06.2023	31.12.2022
Środki na rachunkach bankowych	87 687	72 875
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 6 miesięcy	336	26 432
Razem	88 023	99 307

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 30 czerwca 2023 r. wynosiły one 33 483 tys. PLN (odpowiednio na 31 grudnia 2022 r. 43 558 tys. PLN). Środki te są uło-

gowane 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 10. 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	30.06.2023	31.12.2022
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)	198 132	198 132
Razem	210 887	210 887

Nota 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Grupa wycenia kredyty bankowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSSF 9), co

oznacza, że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej.

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	30.06.2023	31.12.2022
Kredyty bankowe	1 030 363	1 147 048
Zobowiązania leasingowe*	56 981	60 782
Pochodne instrumenty finansowe (IRS, forward)**	0	387
Razem	1 087 344	1 208 217
Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(10 657)	(10 657)
Razem	1 076 687	1 197 560
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	1 014 899	1 134 749
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	72 445	73 468

* 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	30.06.2023	31.12.2022
Zobowiązania poniżej roku, w tym:	72 445	73 468
<i>Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>10 657</i>	<i>10 657</i>
Płatne od 1 roku do 3 lat	84 480	87 150
Płatne od 3 do 5 lat	893 970	1 007 823
Płatne powyżej 5 lat	36 449	39 776
Razem	1 087 344	1 208 217

Spadek zobowiązań leasingowych związany jest ze sprzedażą jednostki zależnej CP Gdańsk w marcu 2023 roku.

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 2022 r. pozostają w mocy na dzień

30 czerwca 2023 r., za wyjątkiem kredytu BOŚ BANK SA, który został przeniesiony razem z CP Gdańsk – jednostką zależną sprzedaną w marcu 2023 r. W okresie zakończonym 30 czerwca 2023 r. nie podpisano nowych umów kredytowych.

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

Nazwa banku	Kwota kredytu w tys. PLN na dzień 30.06.2023*	Kwota kredytu w walucie na dzień 30.06.2023*	Kwota kredytu w tys. PLN na dzień 31.12.2022*	Kwota kredytu wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Przeznaczenie kredytu
Bank PEKAO S.A./EBI	688 193	154 640	732 412	156 168	EUR	6m EURIBOR + marża	do 2023 do 2026	budowlany inwestycyjny
BNP Paribas Bank Polska S.A. / ING Bank Śląski S.A.	287 784	64 666	307 433	65 552	EUR	6m EURIBOR + marża	do 2027	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	32 214	7 239	35 199	7 505	EUR	6m EURIBOR + marża	do 2023	inwestycyjny

Alior Bank S.A.	22 172	4 982	23 928	5 102	EUR	6m EURIBOR + marża	do 2025	inwestycyjny
BOŚ Bank S.A.	-	-	48 076	10 251	EUR	6m EURIBOR + marża	-	Utrata kontroli nad jednostką zależną
Total	1 030 363		1 147 048					

* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

** Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu kredytów wynosi 1 045 585 tys. PLN (234 184 tys. EUR). Różnica pomiędzy wartością nominalną i wartością wykazaną powyżej wynika z wyceny w zamortyzowanym koszcie.

Nota 12. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	30.06.2023	31.12.2022
Zobowiązania handlowe i pozostałe	18 298	16 612
Kaucje od najemców	13 574	11 911
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	6 384	1 683
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	2 708	3 979
Razem	40 964	34 185
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	15 333	13 778
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	25 631	20 407

Nota 13. PRZYCHODY OPERACYJNE

A. PRZYCHODY Z WYNAJMU

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

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

PRZYCHODY Z WYNAJMU	Udział 2023	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
Kluczowe inwestycje	88%	56 054	37 964
Pozostałe inwestycje	12%	7 671	7 673
Razem	100%	63 725	45 637

B. PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI

PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI	Udział 2023	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
Przychody z tytułu service charge			
Kluczowe inwestycje	94%	20 183	10 584
Pozostałe inwestycje	6%	1 241	1 113
Razem	100%	21 424	11 697

Nota 14. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Nie rzadziej niż na każdy dzień raportowy Grupa wycenia posiadane nieruchomości według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian tych wartości ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu. Wyniki Grupy zależą w

dużym stopniu od zmian cen na rynkach nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki: wysokość czynszów, poziom wynajętej powierzchni nieruchomości, zmiany stóp kapitalizacji, zmiany stóp procentowych,

koszty budowy, dostępność finansowania bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

AKTUALIZACJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
Kluczowe inwestycje	(114 724)	17 170
Pozostałe inwestycje	(4 732)	3 836
Razem	(119 456)	21 006

Zmiana wartości nieruchomości wynika głównie ze zmiany kursu EUR, w stosunku do 31 grudnia 2022 r. Większość nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniana i finansowana w EURO, ponieważ aktywa te są aktualizowane według kursu

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

POZOSTAŁE PRZYCHODY	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
Otrzymana kara	-	9 700
Pozostałe	1 504	1 956
Razem	1 504	11 656

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

Nota 16. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
Odsetki od lokat i depozytów	727	362
Odsetki od udzielonych pożyczek	791	1 565
Razem	1 519	1 927

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
Odsetki od kredytów	(22 643)	(14 934)
Odsetki od leasingu	(1 174)	(1 176)
Pozostałe odsetki	(889)	(12)
Razem	(24 707)	(16 122)

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	53 125	(15 439)
Wycena instrumentów pochodnych	(3 447)	40 727
Pozostałe	(5 142)	(3 481)
Razem	44 536	21 807

Grupa wycenia zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu zgodnie z MSSF 9. Wynik tej wyceny odnoszony jest na wynik finansowy jako korekta kosztów odsetek od kredytów. Nadwyżka dodatnich 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 17. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
Bieżący podatek dochodowy	(3 291)	(19)
Odroczony podatek dochodowy	11 668	(14 024)
(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	8 377	(14 043)
PODATEK DOCHODOWY	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	(46 175)	70 688
Podatek dochodowy	8 377	(14 043)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)	18,14%	19,87%

Nota 18. UDZIELONE PORĘCZENIA

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

Nota 19. 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 20. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE

Na 30 czerwca 2023 r. Grupa posiadała zobowiązanie inwestycyjne wynikające z zawartego kontraktu dotyczącego realizacji budowy projektu Fabryka Norblina w wysokości 7.983 tys. PLN.

Zobowiązanie te będzie sfinansowane z dostępnych środków pieniężnych Grupy.

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	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
--	--------------------	--------------------

Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	(37 798)	56 645
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	(37 798)	56 645
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	(37 798)	56 645

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	30.06.2023	30.06.2022
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. szt.	108 334	108 334
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w tys. szt.	108 334	108 334

Zysk/(strata) netto na jedną akcję (w PLN)	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
Podstawowy za okres obrotowy	(0,35)	0,52
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,35)	0,52

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

Nota 22. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej. Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik zadłużenia

netto, który jest liczony jako stosunek zobowiązań netto do sumy aktywów.

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	30.06.2023	31.12.2022
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz instrumenty finansowe (aktywa i zobowiązania)	976 213	1 098 953
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(88 023)	(99 307)
Zadłużenie netto	888 190	999 646
Aktywa razem z wyłączeniem MSSF 16 - PWUG	2 386 626	2 548 778
Zadłużenie netto do aktywów razem	37,22%	39,22%

Nota 23. ROZLICZENIA PODATKOWE

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

państwowymi i przedsiębiorstwami powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów.

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

Nota 24. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Typ powiązania	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	9 342	10 083	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	18 154	17 566	-	-
Polski Hak Sp. z o.o.	jednostka współzależna	1 220	1 220	-	-
Typ powiązania		Pozostałe należności od podmiotów powiązanych		Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	

		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	39	88	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	5	-	37	31
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	429	192	3	3
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	3	129	-	-
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	122	23	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	51	11	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	128	111	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	62	27	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	72	67	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	8	4	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	25	3	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	8	2	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	12	19	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	11	4	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	19	3	-	-
RM1 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	15	5	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	3	232	214
Marcin Paweł Juszczak	kluczowy personel kierowniczy	-	-	125	115
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	-	-	117	107
Marta Motz	powiązanie osobowe	-	-	11	48
Kamil Juszczak Music	powiązanie osobowe	-	-	1	12
FOOD FESTIVAL SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
BLACK SWAN SP. Z.O.O. ASI S. K. A.	powiązanie osobowe	1	1	-	-
BLACK SWAN SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	1	1	-	-
SFF Sp. z o.o. SPÓŁKA KOMANDYTOWA	powiązanie osobowe	347	-	1	-
OEX E-Business Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	(2)	-	-
REAL MANAGEMENT CONSTRUCTION Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	6	4	-	-
Archidoc S.A.	powiązanie osobowe	-	-	1	1
STAJNIA NAD PILICĄ Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
Polski Hak Sp. z o.o.	jednostka współzależna	(8)	129	-	-
Projekt I sp. z o.o.	jednostka współzależna	11	5	-	-
BEP MEDICA S.A.	powiązanie osobowe	168	-	55	-
EQUILIBRE S.A.	powiązanie osobowe	2	--	-	-
DEKADA S.A.	powiązanie osobowe	240	-	-	-
Ishikawa, Broclawik, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	-	26	24
UWAGA PIWO Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	3	-	-	-

	Typ powiązania	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek oraz dywidendy		Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek	
		6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	151	388	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	710	538	-	-
	Typ powiązania	Przychody z tytułu sprzedaży usług		Koszty z tytułu nabycia usług	
		6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	496	487	-	-

Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	1 511	1 031
Marcin Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	977	562
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	8	929	514
Marta Motz	powiązanie osobowe	0	40	50
Ishikawa, Broclawik, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	121	114
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	639	207	49
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	25	22	157
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	242	72	40
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	81	72	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	94	90	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	83	81	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	55	53	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	50	45	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-
CP Racławicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	19	19	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	108	112	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	28	28	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	41	46	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	33	301	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	16	14	-
RM1 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	143	98	-
FOOD FESTIVAL SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	1	1	-
BLACK SWAN SP. Z.O.O. ASI S. K. A.	powiązanie osobowe	2	1	-
BLACK SWAN SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	1	-	26
SFF Sp. z o.o. SPÓŁKA KOMANDYTOWA	powiązanie osobowe	3 117	1 467	79
OEX E-Business Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	5
REAL MANAGEMENT CONSTRUCTION Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	944	866	1
Archidoc S.A.	powiązanie osobowe	-	-	5
STAJNIA NAD PILICĄ Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-
Polski Hak Sp. z o.o.	jednostka współzależna	20	-	-
Projekt I sp. z o.o.	jednostka współzależna	10	-	-
HOME MADE GAME Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-
BEP MEDICA S.A.	powiązanie osobowe	142	-	389
EQUILIBRE S.A.	powiązanie osobowe	2	-	-
DEKADA S.A.	powiązanie osobowe	956	-	-
IPOS S.A.	powiązanie osobowe	-	-	1
Kamil Juszczyk Music	powiązanie osobowe	-	-	66
UWAGA PIWO Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	158	-	-

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

Nota 25. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16

KAPITALIZACJA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W WARTOŚCI AKTYWÓW ZGODNIE Z MSSF 16 NA DZIEŃ RAPORTOWY	30.06.2023	31.12.2022
Nieruchomości inwestycyjne	45 584	49 385
Zapasy	740	740
Aktywa dostępne do sprzedaży	10 657	10 657
Razem aktywa	56 981	60 782
Zobowiązania z tyt. leasingu – część długoterminowa	43 757	47 463
Zobowiązania z tyt. leasingu – część krótkoterminowa	13 224	13 319
Razem zobowiązania	56 981	60 782

Nota 26. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

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

AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	30.06.2023	31.12.2022
Royal Wilanów, Warszawa:	537 162	564 206
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>537 162</i>	<i>564 206</i>
Total	537 162	564 206
ZOBOWIĄZANIA DO ZBYCIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	30.06.2023	31.12.2022
Zobowiązania z tytułu leasingów	10 657	10 657
Total	10 657	10 657

Nota 27. UTRATA KONTROLI

21 marca 2023 roku CP SA sprzedało udziały CP Gdańsk za 7,3 mln EUR (w tym 2 mln EUR zostało alokowane do udziałów, a 5,3 mln EUR do pożyczek) spółce Polskie Projekty Inwestycyjne Sp. z o.o. Grupa rozpoznała 4 mln zysku na sprzedaży spółki CP Gdańsk.

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.

Nota 28. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

7 lipca 2023 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, i które podjęło uchwałę w sprawie wycofania z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie akcji spółki dopuszczonych do tego obrotu oraz w sprawie umorzenia 903.067 akcji własnych Spółki i obniżenia kapitału zakładowego o kwotę 903.067 PLN.

Spółka złożyła wniosek o wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowanym. Na dzień publikacji sprawozdania, obrót akcjami Spółki został zawieszony i Spółka czeka na zezwolenie KNF na wycofanie z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, akcji spółki dopuszczonych do tego obrotu.

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

II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 6 MIESIĘCY 2023 ROKU

WYBRANE DANE FINANSOWE*

	30.06.2023		31.12.2022	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 306 980	293 684	1 346 679	287 144
Inwestycje w jednostki zależne	550 260	123 646	596 269	127 139
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 652	5 989	29 694	6 331
Kapitał własny	1 157 836	260 170	1 199 425	255 746
Zobowiązania długoterminowe	148 507	33 370	147 012	31 347
Zobowiązania krótkoterminowe	636	143	242	52

	01.01.2023-30.06.2023		01.01.2022-30.06.2022	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	(22 161)	(4 804)	57 387	12 361
Zysk/Strata brutto	(39 765)	(8 620)	62 301	13 419
Zysk/Strata netto	(41 587)	(9 015)	58 968	12 701
		-		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 724)	(807)	(1 141)	(246)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	12 829	2 781	(16 904)	(3 641)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 000)	(217)	900	194

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

1. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2023 /niebadane, przegląd/	31.12.2022 /badane/
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych	1	550 260	596 269
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	3	66 617	50 453
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	513 030	533 777
Pozostałe aktywa trwałe		39	-
Pozostałe należności długoterminowe	4	3 290	3 290
		1 133 236	1 183 789
Aktywa obrotowe			
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	135 756	131 806
Należności handlowe i pozostałe należności	4	1 807	1 277
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		26	113
Krótkoterminowe pozostałe aktywa finansowe		9 503	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5	26 652	29 694
		173 744	162 890
AKTYWA RAZEM		1 306 980	1 346 679

PASYWA	Nota	30.06.2023 /niebadane, przegląd/	31.12.2022 /badane/
Kapitały własne			
Kapitał zakładowy	6	108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		775 299	775 299
Kapitał zapasowy pozostały		4 853	4 853
Kapitał rezerwowy		294 760	224 333
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego		16 178	16 178
Niepodzielony wynik finansowy		(41 587)	70 427
		1 157 836	1 199 425
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	7	113 825	111 959
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	34 682	35 054
		148 507	147 012
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania handlowe		126	70
Pozostałe zobowiązania		510	172
		636	242
PASYWA RAZEM		1 306 980	1 346 679

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

	Nota	6 miesięcy 2023 /niebadane, przegląd/	3 miesiące zakończone 30.06.2023 /niepodlega- jące badaniu	6 miesięcy 2022 /niebadane, przegląd/	3 miesiące zakończone 30.06.2022 /niepodlega- jące badaniu
Przychody ze sprzedaży		47	23	39	19
Wycena inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej	1	(39 677)	(37 217)	45 122	14 548
Zyski/straty ze sprzedaży udziałów		1 813	518	-	-
Przychody z tytułu odsetek	9	20 682	10 035	17 041	8 651
Koszty z tytułu odsetek	10	(2 866)	(1 339)	(3 412)	(1 897)
Koszty osobowe		(689)	(342)	(536)	(270)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne		(1 452)	(828)	(867)	(305)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych		(18)	(298)	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		(22 161)	(29 448)	57 387	20 750
Pozostałe przychody finansowe		4	2	5 213	1 871
Pozostałe koszty finansowe		(17 608)	(15 490)	(299)	(543)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		(39 765)	(44 936)	62 301	22 078
Podatek dochodowy	8	(1 822)	667	(3 333)	(1 518)
Zysk (strata) netto		(41 587)	(44 269)	58 968	20 560
Suma dochodów całkowitych		(41 587)	(44 269)	58 968	20 560
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)					
Podstawowy za okres obrotowy		(0,38)		0,54	
Rozwodniony za okres obrotowy		(0,38)		0,54	

3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny no- minalnej	Kapitał zapasowy pozo- stały	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Niepodzielony wy- nik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej na dzień 01.01.2023	108 334	775 299	4 853	224 333	16 178	70 427	1 199 425
Podział zysku netto	-	-	-	70 427	-	(70 427)	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	70 427	-	(70 427)	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	(41 587)	(41 587)
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	(41 587)	(41 587)
Kapitał własny na dzień 30.06.2023	108 334	775 299	4 853	294 760	16 178	(41 587)	1 157 836

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny no- minalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał rezerwowy	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Niepodzielony wy- nik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej na dzień 01.01.2022	108 334	775 299	91 719	-	16 178	244 718	1 236 248
Podział zysku netto	-	-	198 134	-	-	(198 134)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-	(46 584)	(46 584)
Razem transakcje z właścicielami	-	-	198 134	-	-	(244 718)	(46 584)
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	58 968	58 968
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	-	58 968	58 968
Kapitał własny na dzień 30.06.2022	108 334	775 299	289 853	-	16 178	58 968	1 248 632

4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	6 miesięcy 2023 /niebadane, przegląd/	6 miesięcy 2022 /niebadane, przegląd/
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Inne wydatki i wpływy operacyjne	(2 040)	(1 427)
Odsetki otrzymane	509	286
Gotówka z działalności operacyjnej	(1 530)	(1 141)
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(2 194)	-
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 724)	(1 141)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Nabycie udziałów	(16 760)	(14 560)
Odsetki otrzymane	6 390	806
Zbycie udziałów, zwrot dopłat	9 330	1 710
Wpływy z tytułu dywidendy	-	1 100
Nabycie wartości niematerialnych	(32)	-
Splata udzielonych pożyczek	14 186	16 999
Udzielone pożyczki	(285)	(22 960)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	12 829	(16 904)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływ pożyczek	-	1 100
Odsetki i inne wydatki finansowe	-	(63)
Przelew środków na wykup akcji własnych	(9 503)	-
Splaty pożyczek	(1 000)	(137)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(10 503)	900
D. Przepływy pieniężne netto razem	(1 398)	(17 146)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(3 042)	(16 080)
– niezrealizowane różnice kursowe od środków pieniężnych	(1 644)	1 066
F. Środki pieniężne na początek okresu	29 694	92 112
G. Środki pieniężne na koniec okresu	26 652	76 032
- w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

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:	• 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 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku, składające się z:

- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 30 czerwca 2023 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 306 980 tys. PLN,
- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku, wykazującego stratę netto 41 587 tys. PLN,
- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia

2023 roku do 30 czerwca 2023 roku, wykazującego spadek stanu kapitału własnego o kwotę 41 587 tys. PLN,

- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku, wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o kwotę 3 042 tys. PLN,
- Wprowadzenia do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień

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

Poprzez dzień raportowy uważa się 30 czerwca 2023 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku.

4. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku.

Dane porównawcze śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- według stanu na 31 grudnia 2022 roku dla śródrocznego skróconego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku oraz za II kwartał 2022 r. dla śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku dla śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz dla sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

5. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ RAPORTOWY:

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

Zarząd:

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

Rada Nadzorcza:

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

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nastąpiła jedna zmiana w składzie Rady Nadzorczej. Pan Carey Flaherty został odwołany,

a Pan Harry Peppiatt został powołany na członka 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 śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% akcji lub głosów, byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	79 923 911	74,40%	79 923 911	74,40%
Europi Property Group AB	23 853 631	22,20%	23 853 631	22,20%
Pozostali	3 653 389	3,40%	3 653 389	3,40%
Razem	107 430 931	100,00%	107 430 931	100,00%

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	79 923 911	73,78%	79 923 911	73,78%
Europi Property Group AB	23 853 631	22,02%	23 853 631	22,02%
Pozostali	4 556 456	4,21%	4 556 456	4,21%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2022 r. przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V.	79 923 911	73,78%	79 923 911	73,78%
Europi Property Group AB	23 853 631	22,02%	23 853 631	22,02%
Pozostali	4 556 456	4,21%	4 556 456	4,21%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Na dzień 30 czerwca 2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

beneficjentem rzeczywistym jest Pan Ronald Dickerman osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty MIRELF IV B.V. posiadającej 74,40% 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			
ArtN Sp. z o. o.	100%	Hazel Investments Sp. z o. o.	100%
Fundacja Fabryki Norblina	100%	Krynica Investments Sp. z o. o.	100%
Oberhausen Sp. z o. o.	100%	Diamante Investments Sp. z o. o.	100%
SO SPV 50 Sp. z o. o. *	60%	Alferno Investments Sp. z o. o.	100%
Wilanów Investments S. à r.l.*	50%	Aspire Investments Sp. z o. o.	100%
Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o.*	100%	Sander Investments Sp. z o. o.	100%
RM1 Sp. z o. o.*	100%	CP Property 6 Sp. z o. o.	100%
CP RETAIL B.V.	100%	CP Property 7 Sp. z o. o.	100%
Silesia Nova Sp. z o.o.*	10%	CP Management Sp. z o. o.	100%
		CP Retail („SPV 2”) Sp. z o.o. w likwidacji	100%
		Sporty Department Store Sp. z o. o.	100%
		Capital Park Kraków Sp. z o. o.	100%
		Emir 30 Sp. z o. o.	100%
		Kinogram Sp. z o.o.	100%
		Polski Hak Sp. z o.o. *	26%
		Projekt I Sp. z o.o.*	100%

*jednostki współkontrolowane

Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r.:

17 marca 2023 roku CP SA nabyło 10% udziałów spółki Silesia Nova Sp. z o.o. 21 marca CP SA sprzedało udziały spółki CP Gdańsk. 18 sierpnia 2023 roku CP SA i CP Retail

B.V. podpisały plan połączenia – CP SA jest spółką przejmującą.

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	01.01.2023- 30.06.2023	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2022- 30.06.2022
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,4503	4,6899	4,6806
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,6130	4,6883	4,6427

14. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd 7 września 2023 roku i opublikowane 8 września 2023 roku.

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 6 miesięcy 2023 roku Spółka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2022.

Zmiany do standardów i nowe standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2023 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 wycenianych obligacji wycenianych według zamortyzowanego

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

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

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

24 lutego 2022 roku 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 5,11 lat. W chwili obecnej żadna z nieruchomości Spółek, w których Capital Park ma udziały 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 26 mln zł wolnych środków pieniężnych, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań gospodarczych, spowodowanych aktualnym konfliktem zbrojnym.

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

Konflikt na Ukrainie – szczegóły zostały opisane w punkcie 3 powyżej

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

Działalność Spółki nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

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

Na dzień 30 czerwca 2023 r. Grupa nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu obligacji, jak również w 2023 roku nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

7. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

Spółka nie wypłaciła ani nie zadeklarowała wypłaty dywidendy w pierwszym półroczu 2023 roku.

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.

Ryzyko zmiany stóp procentowych

Narażenie Spółki na zmiany stóp procentowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności i stosowanych źródeł finansowania (płatności rat kapitałowo-odsetkowych). Kredyty i pożyczki 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.

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	30.06.2023	31.12.2022
Udziały lub akcje w wartości godziwej	550,260	596,269
Razem	550,260	596,269

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ	30.06.2023	31.12.2022
CP Retail B. V.	2 174	2 381
CP Management Sp. z o. o.	91 337	93 677
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	31 452	30 598
Hazel Investments Sp. z o. o.	77 822	82 533
Diamante Investments Sp. z o. o.	1 296	1 450
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.*	-	7 960
Sander Investments Sp. z o. o.	2 032	1 983
Alferno Investments Sp. z o. o.	226	249
Aspire Investments Sp. z o. o.	4 090	4 301
Emir 30 Sp. z o. o.	3 800	3 849
CP Retail ("SPV 2") Sp. z o. o.	467	484
Krynica Investments Sp. z o.o.	2 217	2 529
CP Property 6 Sp. z o.o.	205	205
CP Property 7 Sp. z o.o.	205	205
Oberhausen Sp. z o.o.	3 657	5 568
Art Norblin Sp. z o. o.	329 280	358 295
Razem	550 260	596 269

	30.06.2023	31.12.2022
Wartość godziwa udziałów 01.01	596 269	607 550
Dodatkowe wpłaty na udziały	1 200	20 451
Umorzenie udziałów	(7 960)	(1 693)
Wycena do wartości godziwej	(39 250)	(6 227)
Zmiana formy własności - udziały	-	(23 810)
Razem	550 260	596 269

* 21 marca Capital Park S.A. sprzedało udziały spółki CP Gdańsk.

Nota 2. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	30.06.2023	31.12.2022
CP Retail B. V.	8% WIBOR 3M + marża	2023	194 126	190 673
ArtN Sp. z o.o.	4,35% - 8%	2027	270 687	275 522
Diamante Investments Sp. z o. o.	8%	2024-2025	8 313	8 097
Oberhausen Sp. z o.o.	8%	2024	9 419	9 623
Aspire Investments Sp. z o. o.	8%	2024	1 511	1 581
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	8%	2024-2033	-	16 032
Sporty Department Sp.z o.o.	8%	2024-2025	150	124
Emir 30 Sp. z o. o.	8%	2024	464	391
Kinogram Sp. z o.o.	8%	2024-2025	2 691	5 019
Krynica Investments Sp. z o.o.	8%	2024	4 560	4 409
CP Property 6 Sp. z o. o.	8%	2024-2025	20 680	21 889
CP Property 7 Sp. z o. o.	8%	2025	430	415
Razem			513 030	533 777

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	30.06.2023	31.12.2022
Hazel Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 6M + marża	2023	135 756	131 806
Razem			135 756	131 806

Żadna z udzielonych pożyczek nie jest przeterminowana. W odniesieniu do odpisu z tytułu udzielonych pożyczek Zarząd po obliczeniu odpisu przy zastosowaniu metodologii oczekiwanych strat kredytowych ustalił jego wartość na poziomie 1,7 mln PLN i ujął w sprawozdaniu finansowym w pozostałych kosztach finansowych.

Oprocentowanie pożyczek wynosi od 4,35% do 8% lub WIBOR 3M/6M powiększony o marżę wahającą się w przedziale od 5,55% do 5,75%. Terminy spłat przypadają w latach 2023-2027. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

	2023	2022
Na początek okresu	665 582	638 503
Udzielone pożyczki	285	35 183
Spłata udzielonych pożyczek	(15 150)	(18 746)
Konwersja pożyczek na kapitał zakładowy	-	(5 886)
Naliczone odsetki	16 018	32 550
Spłata naliczonych odsetek	(6 390)	(1 876)
Konwersja odsetek na kapitał zakładowy	-	(8)
Odpis aktualizacyjny	(3 155)	(13 849)
Wycena w zamortyzowanym koszcie	3 373	(3 361)
Niezrealizowane różnice kursowe	(11 777)	4 292
Zmiana formy własności	-	(1 220)
Na koniec okresu	648 786	665 582
<i>Pożyczki długoterminowe</i>	<i>513 030</i>	<i>533 777</i>
<i>Pożyczki krótkoterminowe</i>	<i>135 756</i>	<i>131 806</i>

Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

Spółka prezentuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach, wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową wspólnych przedsięwzięć składają się wartość udziałów w

tych jednostkach, jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem skutków wyceny bilansowej.

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

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA	30.06.2023	31.12.2022
Wartość udziałów	46 268	30 447
Udział w zysku/stracie z lat ubiegłych	11 377	7 792
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	(18)	3 585
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(19 726)	(19 298)
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw	37 901	22 526

Udzielone pożyczki	35 316	33 632
Odpis aktualizujący od pożyczki	(6 600)	(5 705)
Razem wartość bilansowa pożyczki udzielonej	28 716	27 927
Razem	66 617	50 453

ZMIANA STANU WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA	30.06.2023	31.12.2022
Na początek okresu	50 453	15 428
Zakup udziałów	15 560	-
Zmiana formy własności - udziały	-	23 810
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	(18)	3 585
Odpis aktualizujący od udziałów	(428)	(4 869)
Udzielone pożyczki	964	-
Zmiana formy własności - udzielone pożyczki	-	11 750
Spłata pożyczek	-	(8 634)
Odpis aktualizujący od pożyczki	(895)	3 094
Naliczenie odsetek od pożyczek	851	709
Zmiana formy własności - naliczone odsetki	-	5 832
Wpływ wyceny pożyczek w zamortyzowanym koszcie	(70)	(253)
Niezrealizowane różnice kursowe	(62)	-
Rezerwa	261	-
Na koniec okresu	66 617	50 453

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

	Grupa Wilanów Investments	SO SPV 50	Polski Hak	Nowy Wełnowiec
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.	Silesia Nova Sp. zo.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	10% udziałów w kapitale zakładowym spółki Silesia Nova Sp. z o.o.; 10% 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, rekonstrukcja, renowacja, modernizacja, remonty 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.	Umowa zawarta w lutym 2023 roku z Silesia House Fundusz Inwestycyjny zamknięty, Galicja Fundusz Inwestycyjny Zamknięty i panem Tomaszem Kasperczykiem. Celem porozumienia jest budowa wielofunkcyjnego projektu (budynki mieszkalne, biura, powierzchnie handlowe i magazyny) na gruncie w Katowicach, w dzielnicy Nowy Wełnowiec.

Nota 4. NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE	30.06.2023	31.12.2022
Należności handlowe	519	2
Należności publiczno-prawne	764	756
Pozostałe należności	3 814	3 808
Razem	5 097	4 566
<i>Należności długoterminowe</i>	<i>3 290</i>	<i>3 290</i>
<i>Należności krótkoterminowe</i>	<i>1 807</i>	<i>1 277</i>

Nota 5. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	30.06.2023	31.12.2022
Środki na rachunkach bankowych	26 652	9 694
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	-	20 000
Razem	26 652	29 694

Na 30 czerwca 2023 r., tak samo jak na 31 grudnia 2022r.

Spółka nie posiadała środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania.

Nota 6. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień raportowy niniejszego śródcznego 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 VI.10 Informacji ogólnych.

Nota 7. POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK ZALEŻNYCH

DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie	Terminy spłaty	30.06.2023	31.12.2022
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	8%	2024-2025	31 979	31 016
Sander Investments Sp. z o. o.	8%	2025	993	969
CP Management Sp. z o.o.	8%	2024-2025	80 853	79 974
Razem			113 825	111 959

Żadna z pożyczek nie jest przeterminowana. Oprocentowanie pożyczek wynosi 8%. Terminy spłat przypadają na

31.12.2024-31.12.2025. Udzielone pożyczki nie zostały w żaden sposób zabezpieczone.

	2023	2022
Na początek okresu	111 959	106 102
Uruchomienie pożyczek	-	1 100
Splata pożyczek	(1 000)	(637)
Naliczone odsetki	3 065	6 196
Splata odsetek	-	(1 063)
Wycena w zamortyzowanym koszcie	(199)	260
Na koniec okresu	113 825	111 959
<i>Pożyczki długoterminowe</i>	<i>113 825</i>	<i>111 959</i>
<i>Pożyczki krótkoterminowe</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

Nota 8. **PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCONY**

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
Bieżący podatek dochodowy	(2 194)	(2)
Odroczony podatek dochodowy	371	(3 331)
(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(1 822)	(3 333)

PODATEK DOCHODOWY	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2021
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	(39 765)	62 301
Podatek dochodowy	(1 822)	(3 333)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)	(4,58%)	5,35%

Nota 9. **PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK**

PRZYCHODY Z ODSETEK	30.06.2023	30.06.2022
Odsetki od udzielonych pożyczek	16 870	16 835
Odsetki od pożyczek udzielonych - wycena SCN	3 303	(81)
Odsetki od lokat i depozytów	509	286
Razem	20 682	17 041

Nota 10. **KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK**

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	30.06.2023	30.06.2022
Odsetki od pożyczek	3 065	3 412
Odsetki od pożyczek otrzymanych - wycena SCN	(199)	-
Razem	2 866	3 412

Nota 11. **ZYSK/STRATA PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ**

Zysk podstawowy przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za okres przypadający na

zwykłych akcjonariuszy Spółki przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu

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

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

WYLICZENIE STRATY (ZYSKU) NA JEDNĄ AKCJĘ - ZAŁOŻENIA	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	(41 587)	58 968
Zysk/strata na działalności zaniechanej		
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	(41 587)	58 968
Efekt rozwodnienia		
Strata (zysk) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	(41 587)	58 968

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w szt.	108 334	108 334
Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych		
Warranty pozostałe do realizacji		
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w szt.	108 334	108 334
Strata (zysk) netto na jedną akcję (w PLN)		
Podstawowy za okres obrotowy	(0,38)	0,54
Rozwodniony za okres obrotowy	(0,38)	0,54

Nota 12. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	30.06.2023	31.12.2022
Oprocentowane dłużne papiery wartościowe, kredyty i pożyczki	113 825	111 959
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(26 652)	(29 694)
Zadłużenie netto	87 173	82 265
Kapitał razem	1 157 836	1 199 425
Kapitał i zadłużenie netto	1 245 009	1 281 690
Wskaźnik zadłużenia netto	7,0%	6,4%

Nota 13. INFORMACJE O TRANSAKCIACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Jednostki zależne	Typ powiązania	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	62	62
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	3 814	519	14	-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1	1	14	-

Jednostki zależne	Typ powiązania	Należności z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych		Zobowiązania z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	80 853	79 974
CP GDAŃSK Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	16 032	-	-
SANDER INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	993	969
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	270 687	278 812	-	-
ASPIRE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1 511	1 581	-	-
CP KRAKÓW Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	31 979	31 016
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	194 126	190 673	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	8 313	8 097	-	-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	135 756	131 806	-	-
EMIR 30 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	464	391	-	-
OBERHAUSEN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	9 419	9 623	-	-
SPORTY DEPARTMENT STORE Sp. z o.o.	Jednostka zależna	150	124	-	-
SPV 50 Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	18 154	16 624	-	-
WILANÓW INWESTMENTS S.a.r.l	Jednostka współzależna	9 342	15 788	-	-
POLSKI HAK Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	1 220	1 220	-	-
KINOGRAM Sp. z o.o.	Jednostka zależna	2 691	5 019	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	20 680	21 889	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	430	415	-	-
Krynica Investments Sp. z o.o.	Jednostka zależna	4 560	4 409	-	-

Typ powiązania		Przychody operacyjne od podmiotów powiązanych		Koszty operacyjne od podmiotów powiązanych	
		6 miesięcy 2023	6miesiący 2022	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	35	35	343	142
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	7	-	3	3
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	-	-	-	3

		Przychody z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych		Koszty z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych	
Typ powiązania		6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022	6 miesięcy 2023	6 miesięcy 2022
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	1 879	2 461
ASPIRE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	29	73	-	-
SPORTY DEPARTMENT STORE Sp. z o.o.	Jednostka zależna	61	57	-	-
OBERHAUSEN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	298	16	-	-
CP GDAŃSK Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1 944	412	-	-
CP KRAKÓW Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	963	927
SO SPV 50 Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	628	1 324	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	272	199	-	-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	4 451	2 881	-	-
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	5 492	4 958	-	(513)
WILANÓW INWESTMENTS S.a.r.l	Jednostka współzależna	153	220	-	-
SANDER INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	24	24
EMIR 30 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	13	10	-	-
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	5 107	5 735	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	791	5	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	15	3	-	-
Polski Hak Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	-	255	-	-
Krynica Investments Sp. z o.o.	Jednostka zależna	151	132	-	-
KINORBLIN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	771	476	-	-

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy Capital Park S.A. a jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

Nota 14. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE

Wszystkie zobowiązania warunkowe i pozabilansowe wykazane w sprawozdaniu finansowym za okres kończący się 31 grudnia 2022 r. pozostają w mocy na dzień 30 czerwca

2023 r. W okresie zakończonym 30 czerwca 2023 r. nie wystąpiły nowe zobowiązania warunkowe i pozabilansowe dotyczące umów kredytowych.

Nota 15. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

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

Na 30 czerwca 2023 r. szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela:

Zastawca	Dłużnik	Liczba udziałów objętych zastawem	Wartość nominalna udziału	Wysokość kapitału zakładowego obciążonego zastawem przez Spółkę
Capital Park S.A.	Diamante Investments Sp. z o. o.	13 022	500,00 PLN	6 511 000,00 PLN
	Oberhausen Sp. z o.o.	300	50,00 PLN	15 000,00 PLN
	ArtN Sp. z o. o.	1 000	50,00 PLN	50 000,00 PLN
	SO SPV 50 Sp. z o.o.	177	50,00 PLN	8 850,00 PLN
	Hazel Investments Sp. z o. o.	102 748	500,00 PLN	51 374 000,00 PLN

Nota 16. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

7 lipca 2023 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które podjęło uchwałę w sprawie wycofania z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie akcji spółki dopuszczonych do tego obrotu, oraz w sprawie umorzenia 903.067 akcji własnych Spółki i obniżenia kapitału zakładowego o kwotę 903.067 PLN.

Spółka złożyła wniosek o wycofanie akcji z obrotu na rynku regulowanym. Na dzień publikacji sprawozdania, obrót akcjami Spółki został zawieszony i Spółka czeka na zezwolenie KNF na wycofanie z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, akcji spółki dopuszczonych do tego obrotu.

IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTRONICZNY NA SPRAWZDANIU FINANSOWYM:

Jan Motz - Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska - Członek Zarządu

Marcin Juszczyk - Członek Zarządu

Anna Wziętek-Cybartowska - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

III. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI CAPITAL PARK S.A. I GRUPY CAPITAL PARK ZA 6 MIE- SIECY 2023 ROKU

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

20 lat

doświadczenia na pol-
skim rynku nieruchomości

2,7 mld PLN

wartość portfela
nieruchomości w zarzą-
dzeniu

163 300 m²

wysokiej jakości po-
wierzchnia
najmu w zarządzaniu

„Biuro +”

Pomysłodawca koncepcji oferu-
jącej najwyższej jakości po-
wierzchnie biurowe uzupeł-
nione wachlarzem usług

1 GRUPA CAPITAL PARK

1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Grupa Capital Park, w której jednostką dominującą jest spółka Capital Park S.A., jest uznanym inwestorem, deweloperem i zarządcą nieruchomości działającym na rynku nieruchomości w Polsce od ponad 20 lat, od 10 lat notowanym na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Grupa ma bogate doświadczenie w tworzeniu wysokiej jakości nowoczesnych nieruchomości biurowych i handlowych klasy A, w tym Eurocentrum Office Complex i Royal Wilanów, oraz Fabryka Norblina - flagowy projekt rewitalizacyjny w centrum Warszawy. Grupa zarządza portfelem nieruchomości o łącznej powierzchni 163,3 tys. m² i war-

tości rynkowej 2,7 mld zł. 91% nieruchomości posiadanych przez grupę Capital Park zlokalizowanych jest w Warszawie – najbardziej perspektywicznym rynku nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej

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

1.2 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY

Portfel nieruchomości Grupy na koniec czerwca 2023 roku, konsolidowany w 100%, obejmował łączną powierzchnię 118,1 tys. m², a jego wartość wynosiła 2,1 mld zł.

W portfelu Grupy znajdowały się:

- **Nieruchomości strategiczne** o łącznej powierzchni 103 tys. m² w 2 projektach ukończonych zapewniających bieżące przychody z najmu, do których zaliczają się projekty wielofunkcyjne Royal Wilanów i Fabryka Norblina, wynajętych w 98%, o WAULT wynoszącym 5,3 lat,
- **Pozostałe nieruchomości** o łącznej powierzchni 15,1 tys. m² w 7 projektach, w tym 4 ukończonych generujących bieżące przychody z najmu, wynajętych w 96%, o WAULT wynoszącym 4

lata, 1 projekt mieszkaniowy w przygotowaniu oraz 2 pozostałe nieruchomości (głównie grunty)

Ponadto pod zarządzaniem Grupy, na dzień 30 czerwca 2023 r., znajdowało się:

- **25 tys. m²** powierzchni w 2 ukończonych projektach handlowych oraz w 2 projekty mieszkaniowe w przygotowaniu w ramach **joint-venture**,
- **20 tys. m²** powierzchni w dwóch funduszach inwestycyjnych zamkniętych, tj.:
 - REIA FIZAN – 29 nieruchomości typu „high street”,
 - REIA II FIZAN – 4 nieruchomości komercyjne (handlowe i biurowe).

1.3 Charakterystyka wybranych inwestycji:

NIERUCHOMOŚCI STRATEGICZNE

- **Fabryka Norblina** – flagowy projekt wielofunkcyjny Grupy, oddany do użytku najemców we wrześniu 2021 roku. Inwestycja zrewitalizowanej dawnej fabryki Norblina, zlokalizowany w Warszawie u zbiegu ulic Żelaznej i Prostej, posiada 65.881 m² powierzchni najmu, w tym 41.492 m² nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A oraz 24.389 m² usługowo-handlowo-rozrywkowo-kulturalnej. W inwestycji znajduje się nowoczesne kino, muzea, liczne restauracje i kluby oraz największy food hall w Warszawie. Budynek otrzymał w 2022 roku certyfikat BRE-EAM „Excellent” dla powierzchni biurowej na

etapie powykonawczym. Z kolei część handlowa projektu otrzymała certyfikację BREEAM na poziomie Very Good. Inwestycja została doceniona w wielu prestiżowych konkursach, m.in. 2022 ULI Global i Europe Awards for Excellence, CEEQA Awards 2022; Retail Development of the Year, European Property Awards 2022-2023 – Five Stars – Best Commercial Renovation / Redevelopment Poland.

- **Royal Wilanów** – budynek biurowo-handlowy klasy A o łącznej powierzchni 36.822 m², oddany do użytku w sierpniu 2015 roku, jeden z najbardziej charakterystycznych punktów w Wilanowie

i ulubione miejsce spotkań okolicznych mieszkańców. W obiekcie znajduje się 25 833 m² nowoczesnej i funkcjonalnej powierzchni biurowej oraz 10.990 m² powierzchni handlowo-usługowej z licznymi sklepami, punktami usługowymi, restauracjami i kawiarniami. Budynek certyfikowany jest w systemie BREEAM na poziomie Very Good. Na dzień raportowy Zarząd jednostki dominującej prezentuje Royal Wilanów, jako aktywo trwałe przeznaczone do sprzedaży.

POZOSTAŁE INWESTYCJE

- Gdańsk Zaspą – pierwsze centrum handlowe trójmiasta – ETC, zlokalizowane w dzielnicy Zaspą przy Al. Rzeczypospolitej w Gdańsku, zakupione w 2015 roku wspólnie z JV partnerem – Grupą Akron, zmodernizowane i oddane do użytku w kwietniu 2016 roku. Od 2017 roku Grupa jest jedynym właścicielem inwestycji. Centrum handlowe po przebudowie oferuje 50 sklepów i punktów usługowych na dwóch kondygnacjach oraz 215 bezpłatnych miejsc postojowych.

INWESTYCJE JOINT-VENTURE

Grupa posiada trzy inwestycje realizowane w ramach wspólnych przedsięwzięć, które konsolidowane są metodą praw własności. Należą do nich:

- ETC Swarzędz – pierwsze centrum handlowe w Wielkopolsce otwarte w 1994 roku. Grupa wspólnie z JV partnerem – Grupą Akron w lipcu

2016 roku rozpoczęła przebudowę budynku. Centrum zostało oddane do użytku w październiku 2017 roku a jego powierzchnia handlowa po przebudowie wyniosła 20.757 m². W centrum handlowym funkcjonuje obecnie 80 lokali handlowo-usługowych, których najemcami są znane, zarówno ogólnopolskie jak i międzynarodowe sieci handlowe, jak i lokalne marki.

- Street Mall Vis à Vis Wilanów – to już czwarte centrum handlowe typu “convenience” pod szyldem Vis à Vis, otwarte w grudniu 2018 roku. Na powierzchni 4.129 m² znajduje się 17 lokali, w których dostępna jest oferta sklepów spożywczych, punktów usługowych i restauracji. Wyjątkowa lokalizacja warszawskiego projektu, w sąsiedztwie Wilanowa, przy głównej drodze prowadzącej do Konstancina-Jeziornej, w otoczeniu licznych terenów rekreacyjnych oraz przede wszystkim ciekawa i zdywersyfikowana oferta sprawiają, że Vis à Vis Wilanów stał się ulubionym miejscem codziennych zakupów i odpoczynku dla mieszkańców tej części Warszawy.
- Polski Hak – inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana w jednej z najbardziej prestiżowych obecnie lokalizacji w Gdańsku będąca w fazie przygotowania, zlokalizowana na działce o powierzchni 1,3 ha przy zbiegu rzek: Motławy i Martwej Wisły, wzdłuż nabrzeża Polskiego Haka. Dla projektu Grupa opracowała projekt koncepcyjny oraz pozyskała partnera strategicznego.

Nieruchomość	Miasto	Rodzaj obiektu	GLA (tys. m ²)	Wskaźnik obłożenia	Wartość księgową (mln EUR)	Wartość księgową (mln zł)	WAULT (w latach)	Zadłużenie (mln zł)	Docelowe NOI (mln zł)	Capex do poniesienia (mln zł)	Udział Grupy (%)
KLUCZOWE INWESTYCJE											
Fabryka Norblina	Warszawa	Biurowo-handlowy	66	99%	333	1482	6	701	83	10	100%
Royal Wilanów	Warszawa	Biurowo-handlowy	37	98%	118	527	4	290	42	5	100%
Suma			103		451	2 008		991	125	16	
POZOSTAŁE INWESTYCJE											
Gdańsk Zaspa	Gdańsk	Handlowy	9	98%	12	53	3	32	5	1	100%
Vis à Vis Łódź	Łódź	Handlowy	6	95%	7	33	4	22	3	1	100%
Warszawa Aleja KEN	Warszawa	Handlowy	0	66%	1	6	3	0	0	0	100%
Bydgoszcz Krasińskiego	Bydgoszcz	Handlowy	0	100%	0	1	2	0	0	0	100%
Szczecin, al. Fontann	Szczecin	Mieszkaniowy	n/a	n/a	4	18	n/a	0	n/a	n/a	100%
Pozostałe	5 miast	-			3	12	n/a	0	n/a	0	100%
Suma			15		27	122		54	8	1	
Razem – nieruchomości konsolidowane w 100%			118		479	2 131		1 046	133	17	
INWESTYCJE JOINT-VENTURE											
ETC Swarzędz	Swarzędz	Handlowy	21	96%	34	152	4	115	12	1	60%
Vis à Vis Wilanów	Warszawa	Handlowy	4	98%	11	47	6	27	4	0	66%
Polski Hak	Gdańsk	Mieszkaniowy	n/a	-	12	55	n/a	0	n/a	n/a	26%
Nowy Wełnowiec	Katowice	Mixed-use	n/a	n/a	36	158	n/a	0	n/a	n/a	10%
Suma			25		93	414		142	16	1	
RAZEM			143		572	2 544		1 188	149	18	

Źródło: Capital Park; Raporty z wyceny sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych na dzień 31 grudnia 2022 roku. Dane prezentowane są w mln złotych na dzień 30 czerwca 2023 roku, o ile nie wskazano inaczej.

Objaśnienia:

1. Wartości księgowe w PLN, EUR zaprezentowane zostały z wyłączeniem wpływu MSSF 16
2. Zadłużenie finansowe prezentowane w kwotach nominalnych, tj. z wyłączeniem wpływu amortyzowanego kosztu.
3. Capex do poniesienia stanowi nakłady inwestycyjne do poniesienia na danym projekcie po 30 czerwca 2023 roku
4. Zaprezentowano 100% wartości nieruchomości i kredytów podmiotów joint-venture.
5. Budżet dla Szczecina i Polskiego Haka jest w trakcie przygotowania

1.4 KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W I PÓŁROCZU 2023 ROKU

W I półroczu 2023 roku działalność Spółki i Grupy koncentrowała się przede wszystkim na komercjalizacji ukończonych nieruchomości oraz przygotowaniu do realizacji projektów. Dążąc do maksymalizacji wartości projektów ukończonych i wzrostu przychodów z wynajmu, Grupa ak-

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

Do kluczowych osiągnięć Spółki i Grupy w I półroczu 2023 roku zaliczają się:

Komercjalizacja Fabryki Norblina

Do dnia publikacji raportu, Grupa zawarła umowy najmu z najemcami handlowymi na łączną powierzchnię 4.500 m². Na dzień publikacji wynajęte było 100% powierzchni biurowej i 99% powierzchni handlowej.

Zawarcie umowy JV

17 marca 2023 roku Spółka Capital Park SA nabyła 10% akcji spółki Silesia Nova sp. z o.o. Silesia Nova zrealizuje projekt wielofunkcyjny Nowy Wełnowiec, w skład którego

wejdą lokale mieszkalne, biurowe, handlowe i magazynowe na działce o powierzchni 44 ha zlokalizowanej w Katowicach i Siemianowicach Śląskich.

Sprzedaż udziałów w spółce CP Gdańsk

21 marca 2023 roku CP SA sprzedało udziały CP Gdańsk za 7,3 mln EUR (w tym 2 mln EUR zostało alokowane do udziałów, a 5,3 mln EUR do pożyczek) spółce Polskie Projekty Inwestycyjne Sp. z o.o. Grupa rozpoznała 4 mln zysku na sprzedaży spółki CP Gdańsk.

1.5 STRUKTURA GRUPY, W KTÓREJ SPÓŁKA JEST JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ

Na dzień 30 czerwca 2023 roku w skład Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK wchodziły 26 podmiotów, w tym spółka Capital Park S.A. jako jednostka dominująca, 24 spółki celowe, oraz Fundacja Fabryki Norblina. Funkcje jednostki zarządzającej nieruchomościami i projektami Grupy pełni spółka CP Management Sp. z o.o. Grupa konsoliduje metodą praw własności następujące spółki:

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

- Silesia Nova Sp. z o.o.

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

Zmiany w strukturze grupy kapitałowej:

17 marca 2023 roku CP SA nabyło 10% udziałów spółki Silesia Nova Sp. z o.o. 21 marca CP SA sprzedało udziały spółki CP Gdańsk. 18 sierpnia 2023 roku CP SA i CP Retail B.V. podpisały plan połączenia – CP SA jest spółką przejmującą.

Poniżej przedstawiono schemat struktury Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2023 roku:

CAPITAL PARK SA					
ArtN Sp. z o. o.	100%	Hazel Investments Sp. z o. o.	100%	CP Management Sp. z o. o.	100%
Fundacja Fabryki Norblina	100%	Krynica Investments Sp. z o. o.	100%	CP Retail („SPV 2”) Sp. z o. o. w likwidacji	100%
Oberhausen Sp. z o. o.	100%	Diamante Investments Sp. z o. o.	100%	Sporty Department Store Sp. z o. o.	100%
SO SPV 50 Sp. z o. o. *	60%	Alferno Investments Sp. z o. o.	100%	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	100%
Wilanów Investments S. à r.l.*	50%	Aspire Investments Sp. z o. o.	100%	Emir 30 Sp. z o. o.	100%
Rezydencje Pałacowa Sp. z o. o. *	100%	Sander Investments Sp. z o. o.	100%	Kinogram Sp. z o. o.	100%
RM1 Sp. z o. o. *	100%	CP Property 6 Sp. z o. o.	100%	Polski Hak Sp. z o. o. *	26%
CP RETAIL B.V.	100%	CP Property 7 Sp. z o. o.	100%	Projekt I Sp. z o. o. *	100%
Silesia Nova Sp. z o. o. *	10%				

1.6 WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY

	30.06.2023		31.12.2022	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	1 631 850	366 683	1 787 960	381 236
-Nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej	1 586 266	356 440	1 738 575	370 706
-MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	45 584	10 243	49 385	10 530
Zapasy	18 698	4 202	17 910	3 819
-Produkcja w toku według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	17 958	4 035	17 170	3 661
-MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	740	166	740	158
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	88 023	19 779	99 307	21 175
Aktywa dostępne do sprzedaży	537 162	120 702	564 206	120 302
-Aktywa dostępne do sprzedaży w wartości godziwej	526 505	118 308	553 549	118 030
-MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	10 657	2 395	10 657	2 272
Aktywa razem	2 443 607	549 088	2 609 835	556 480
Zobowiązania oprocentowane, w tym instrumenty finansowe	976 213	219 359	1 098 953	234 323
Zobowiązania razem	1 292 922	290 525	1 421 352	303 067
Aktywa netto (NAV)	1 150 686	258 564	1 188 484	253 414
Liczba akcji	108 333 998		108 333 998	
NAVPS	10,62	2,39	10,97	2,34
Zobowiązania netto do aktywów razem	37,22%		39,22%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,77		0,84	
	6 miesięcy 2023		6 miesięcy 2022	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	85 149	18 458	57 334	12 349
Zysk operacyjny netto	61 489	13 329	38 136	8 214
Marża	72%		67%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(14 840)	(3 217)	(8 964)	(1 931)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	51 933	11 258	42 070	9 062
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	(119 456)	(25 895)	21 006	4 525
Zysk/strata z działalności operacyjnej	(67 522)	(14 637)	63 076	13 586
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	(37 798)	(8 194)	56 645	12 201
EPS	(0,35)	(0,08)	0,52	0,11
Przepływy z działalności operacyjnej	36 999	8 021	(2 152)	(464)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	5 279	1 144	(59 048)	(12 719)
Przepływy z działalności finansowej	(8 216)	(1 781)	31 452	6 775

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

1.7 WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI

	30.06.2023		31.12.2022	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 306 980	293 684	1 346 679	287 144
Inwestycje w jednostki zależne	550 260	123 646	596 269	127 139
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 652	5 989	29 694	6 331
Kapitał własny	1 157 836	260 170	1 199 425	255 746
Zobowiązania długoterminowe	148 507	33 370	147 012	31 347
Zobowiązania krótkoterminowe	636	143	242	52

	01.01.2023-30.06.2023		01.01.2022-30.06.2022	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	(22 161)	(4 804)	57 387	12 361
Zysk/Strata brutto	(39 765)	(8 620)	62 301	13 419
Zysk/Strata netto	(41 587)	(9 015)	58 968	12 701
		-		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(3 724)	(807)	(1 141)	(246)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	12 829	2 781	(16 904)	(3 641)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 000)	(217)	900	194

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

1.8 ZARZĄD I RADA NADZORCZA**ZARZĄD**

Imię i Nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok upływu obecnej kadencji
Jan Motz	Prezes Zarządu	2010	2022	2024
Marcin Juszczyk	Członek Zarządu	2010	2022	2024
Kinga Nowakowska	Członek Zarządu	2016	2022	2024

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Podział kompetencji Członków Zarządu Spółki

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

RADA NADZORCZA

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

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nastąpiła jedna zmiana w składzie Rady Nadzorczej. Pan Carey Flaherty został odwołany, a Pan Harry Peppiatt został powołany na członka Rady Nadzorczej.

1.9 AKCJONARIAT

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

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość nominalna	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	107 430 931	1,0	107 430 931	wkład pieniężny	2010-12-17
Razem	107 430 931		107 430 931		

7 lipca 2023 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które podjęło uchwałę w sprawie wycofania z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie akcji

spółki dopuszczonych do tego obrotu oraz w sprawie umorzenia 903.067 akcji własnych Spółki i obniżenia kapitału zakładowego o kwotę 903.067 PLN.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	79 923 911	74,40%	79 923 911	74,40%
Europi Property Group AB	23 853 631	22,20%	23 853 631	22,20%
Jan Motz	2 726 910	2,54%	2 726 910	2,54%
Marcin Juszczyk	926 479	0,86%	926 479	0,86%
Razem	107 430 931	100,00%	107 430 931	100,00%

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

raportu MIRELF VI posiadał 74,40% akcji i głosów na WZA Spółki.

Na dzień publikacji niniejszego raportu 22,20% akcji i głosów na WZA Spółki należało do Europi Property Group.

3,4% akcji Spółki reprezentujących taką samą liczbę głosów na WZA posiada Zarząd Capital Park, w tym Jan Motz 2,54%, a Marcin Juszczyk, 0,86% akcji Spółki i głosów na WZA.

2 DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W I PÓŁROCZU 2023 ROKU

W I półroczu 2023 roku spółki z Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK zarówno kontynuowały działalność rozpoczętą w latach poprzednich jak i poszukiwały nowych projektów inwestycyjnych.

2.1 PROJEKTY INWESTYCYJNE ZAKOŃCZONE W I PÓŁROCZU 2023 ROKU

W I półroczu 2023 roku nie zostały oddane do użytku nowe inwestycje.

2.2 PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI

Na dzień 30 czerwca 2023 nie ma żadnych projektów w trakcie realizacji.

2.3 ZNA CZĄCE UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ I GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2023 ROKU

2.3.1 KREDYTY I POŻYCZKI

W I półroczu 2023 roku nie były zawierane żadne nowe umowy kredytowe ani pożyczek przez jednostkę dominującą ani spółki z Grupy.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu kredytów Grupy znajdują się w Nocie 11 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

W okresie kończącym się 30 czerwca 2023 r. ani po dniu bilansowym nie wystąpiły przypadki naruszenia warunków umów kredytowych.

2.3.2 OBLIGACJE

Na dzień 30 czerwca 2023 r. Grupa nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu obligacji, jak również w 2023 roku nie

emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

2.3.3 UDZIELONE I OTRZYMANE POŻYCZKI

W I półroczu 2023 roku Grupa nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej. Informacje na temat pożyczek udzielonych i otrzymanych przez spółkę Capital Park SA znajdują się w jednostkowym sprawozdaniu finansowym w nocie 2.

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

2.3.4 UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA

Na dzień 30 czerwca 2023 roku spółki z Grupy posiadały następujące udzielone poręczenia:

Poręczyciel	Korzystający	Tytułem	Termin ważności
Capital Park SA	ArtN sp. z o.o. (spółka zależna)	Gwarancja pokrycia kosztów działalności Fundacji.	Gwarancja wygasa w dniu całkowitej spłaty kredytu

2.3.5 INNE ISTOTNE UMOWY

17 marca 2023 roku, CP SA nabyło 10% udziałów w Spółce Silesia Nova. Silesia Nova wybuduje wielofunkcyjny projekt, zawierający budynki mieszkalne, biura, powierzchnie

handlowe i magazyny na gruncie w Wełnowcu, w Katowicach.

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

W I półroczu 2023 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Zestawienie transakcji z jednostkami powiązanymi w I półroczu 2023 roku znajduje się

w nocy 24 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park za I półrocze 2023 roku.

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

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

zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

2.6 INNE ISTOTNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY W I PÓŁROCZU 2023 ROKU

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

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

Ekonomiczne skutki konfliktu w Ukrainie mają i mogą obejmować:

- znaczące wzrosty cen surowców, w tym ropy naftowej i gazu ziemnego, które mogą negatywnie wpłynąć na sektory budowlany, hutniczy czy chemiczny,
- zwiększona niepewność gospodarcza na świecie, może znaleźć odzwierciedlenie w bardziej niestabilnych cenach aktywów oraz kursach wymiany walut,
- rosnące koszty kredytu i premie za ryzyko oraz rosnąca inflacja i wyższe stopy procentowe,
- dużą rotację personelu, niedobory pracowników i wynikające podwyżkami płac.

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

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

- spadek aktywności najemców skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu w szczególności powierzchni handlowych i gastronomicznych
- brak możliwości rozpoczęcia a co za tym idzie również ukończenia projektów zgodnie z ustalonym harmonogramem i / lub budżetem z powodu przestojów w działalności kontrahentów, niedoborów siły roboczej, zakłóceń łańcucha dostaw, przedłużenia terminów uzyskania pozwoleń i innych procedur administracyjnych
- pogorszenie sytuacji gospodarczej i niepewność na rynku nieruchomości wpływające na czasowe zawieszenie / wydłużenie rozpoczętych procesów sprzedażowych i inwestycyjnych
- wzrost zmienności na rynkach finansowych i rosnące stopy procentowe może w dalszej perspektywie ograniczyć aktywność inwestycyjną na rynku nieruchomości oraz wpłynąć na pogorszenie dostępności do finansowania

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

- zdywersyfikowana baza nieruchomości, zarówno biurowych, handlowych jak i w formie mixed-use,
- długoterminowe umowy – nieruchomości posiadane przez grupę są wynajęte w 96% z WAULT wynoszącym 5,11 lat,
- instrumenty zabezpieczające stopę procentową zawierane przy zaciąganiu finansowania

- indeksacja czynszów wynajmowanych nieruchomości o wskaźnik inflacji
- naturalny hedging poprzez finansowanie projektów w walucie, w której pobierane są czynsze za wynajem nieruchomości.

Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu minimalizację negatywnego wpływu spowodowanego pogorszeniem koniunktury. Na dzień sporządzenia

niniejszego raportu sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Grupa posiada obecnie 60 mln zł wolnych środków pieniężnych, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań gospodarczych, spowodowanych aktualnym konfliktem zbrojnym.

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

Poza zdarzeniami wymienionymi w punkcie 2.6 niniejszego sprawozdanie nie wystąpiły.

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

Nie dotyczy.

2.9 INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY)

Emitent (jednostka dominująca) nie wypłaciła, ani nie zadeklarowała dywidendy w pierwszym półroczu 2023 r.

2.10 SPORY SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Spółka lub jednostki od niej zobowiązanych albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależne nie były stroną jednego pojedynczego postępowania zależnych, którego lub których wartość stanowiłaby co najmniej dwa lub więcej postępowań toczących się przed mniej niż 10% kapitałów własnych Spółki. sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących

2.11 ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu raportowym nie wystąpiły istotne zdarzenia podlegające ujawnieniu.

2.12 ISTOTNE POZYCJE POZABILANSOWE

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

W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

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

2.13 PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI

Spółka ani Grupa nie publikowały prognoz na 2023 rok.

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

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

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

2.15 REALIZACJA ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Grupa posiada 60 mln zł gotówki. Grupa posiada stabilną sytuację finansową oraz zabezpieczone środki zarówno bieżącą działalność, jak i na realizację przyszłych inwestycji.

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

2.16 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROZEŃ

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

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

związane z zaangażowaniem znacznych nakładów podlegają też weryfikacji Komitetu Inwestycyjnego.

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

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

2.16.1 ZEWNĘTRZNE CZYNNIKI RYZYKA

RYZYSKO ZWIĄZANE Z WOJNĄ W UKRAINIE		
Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
- Spadek aktywności inwestorów na rynku nieruchomości; niestabilność cen nieruchomości - Ryzyko cyberataku - Ryzyko upadłości lub pogorszenia sytuacji finansowej najemców i kontrahentów - Wysokie koszty dostawy energii elektrycznej, ropy naftowej i gazu ziemnego - Rosnące koszty kredytu i premie za ryzyko oraz rosnąca inflacja i wyższe stopy procentowe	- Spadek aktywności najemców skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu w szczególności powierzchni handlowych i gastronomicznych - Brak możliwości rozpoczęcia a co za tym idzie również ukończenia projektów zgodnie z ustalonym harmonogramem i / lub budżetem z powodu przestojów w działalności kontrahentów, niedoborów siły roboczej, zakłóceń łańcucha dostaw, przedłużenia terminów uzyskania pozwoleń i innych procedur administracyjnych - Pogorszenie sytuacji gospodarczej i niepewność na rynku nieruchomości wpływające na czasowe zawieszenie / wydłużenie rozpoczętych procesów sprzedażowych i inwestycyjnych - Wzrost zmienności na rynkach finansowych i rosnące stopy procentowe może w dalszej perspektywie ograniczyć aktywność inwestycyjną na rynku nieruchomości oraz wpłynąć na pogorszenie dostępności do finansowania	- Aktywne zarządzanie nieruchomościami, w tym stosowanie rozwiązań optymalizujących zużycie energii elektrycznej i ciepła - Utrzymywanie bezpośrednich i bliskich relacji z najemcami w celu wypracowania najlepszych rozwiązań, zawieranie porozumień z najemcami, którzy doświadczyli pogorszenia sytuacji finansowej (udzielanie czasowych rabatów w czynszu w zamian za wydłużenie umów najmu) oraz aktywne poszukiwanie nowych najemców - Instrumenty zabezpieczające stopę procentową zawierane przy zaciąganiu finansowania - Indeksacja czynszów wynajmowanych nieruchomości o wskaźnik inflacji - Naturalny hedging poprzez finansowanie projektów w walucie, w której pobierane są czynsze za wynajem nieruchomości - Wysoki poziom stosowanych zabezpieczeń przetwarzanych danych, dalszy rozwój bezpieczeństwa teleinformatycznego
RYZYSKO ZMIENNEJ SYTUACJI MAKROEKONOMICZNEJ		
Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
- Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych na świecie oraz w Polsce - Pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości i w branży deweloperskiej - Cykliczność rynku nieruchomości	Pogorszenie sytuacji w branży finansowej	- Odpowiedni dobór nieruchomości wchodzących w skład portfela. Staranna analiza lokalizacji i jakości nieruchomości - Podnoszenie wartości nieruchomości poprzez systematyczne remonty i modernizacje oraz aktywne zarządzanie - Dobór najemców o stabilnej sytuacji finansowej i silnym brandzie. Zawieranie umów z najemcami sieciowymi i renomowanymi instytucjami - Wykorzystywanie zróżnicowanych rodzajów finansowania dłużnego - Dywersyfikacja źródeł finansowania i utrzymywanie dobrych relacji z wiodącymi instytucjami finansowymi - Rozbudowa przychodów o element dywidendowy i zarządzanie nieruchomościami
RYZYSKO KURSOWE		
Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko

• Wahania kursów walut, w szczególności EUR/PLN	• Mniejsze wpływy ze sprzedaży nieruchomości wyrażone w PLN • Mniejsze przychody z najmu • Spadek kursu EUR/PLN prowadzi z kolei do spadku wyceny bilansowych nieruchomości	• Stosowanie naturalnego hedgingu poprzez dostosowanie waluty najmu do waluty kredytu. Ze względu jednak na fakt, że walutą bazową wyceny nieruchomości jest EUR a hedging bilansowy jest niepełny, Grupa ma i będzie miała profil „eksportera”. Całkowite wyeliminowanie ryzyka kursowego jest niemożliwe • Stosowanie w ograniczonym zakresie dostępnych na rynku instrumentów pochodnych
---	---	--

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
• Wzrost stóp procentowych • Spadek stóp procentowych	• Wzrost kosztów obsługi długu spowodowany wzrostem stóp procentowych • Wzrost stóp kapitalizacji, (czyli spadek wartości nieruchomości będących w posiadaniu Grupy). Stopy kapitalizacji są w dużym stopniu skorelowane z tzw. stopami wolnymi od ryzyka i mogą rosnąć wraz ze wzrostem stóp procentowych • Odwrotna sytuacja: spadek stóp kapitalizacji w wyniku spadku stóp procentowych powodujący wzrost cen nieruchomości, które Grupa chce nabywać	• Stosowanie długoterminowej strategii zarządzania aktywami generującymi dochód • Ciągłe monitorowanie rynku nieruchomości oraz sytuacji gospodarczej i odpowiednie dostosowywanie przyjętej strategii • Wykorzystywanie transakcji zamiany stóp procentowych (swapy). Transakcje te nie pokrywają jednak 100% ekspozycji. Stopień pokrycia ekspozycji jest kompromisem pomiędzy mniejszym ryzykiem a wyższym kosztem

RYZIKO KLIMATYCZNE

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
• Zagrożenia fizyczne spowodowane zmianami klimatu, w tym wzrost emisji gazów cieplarnianych, wzrost temperatury, pogorszenie jakości powietrza itp. • Rosnąca świadomość zmian klimatu w społeczeństwie, powodująca wzrost presji na firmy by dbały o związki między klimatem, zrównoważonym rozwojem i społeczeństwem • Przejście na technologie i modele niskoemisyjne, odporność na zmiany klimatu • Wprowadzenie regulacji prawnych wymagających dostosowanie działalności biznesowej do wymagań zrównoważonego rozwoju i zarządzania ryzykiem klimatycznym • Działania UE zmierzające do stworzenia systemu finansowego wspierającego zrównoważony rozwój	• Wzrost kosztów realizacji inwestycji i / lub konieczność poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych w istniejących budynkach • Ograniczenia w pozyskiwaniu finansowania • Ograniczenia w nabywaniu nowych gruntów inwestycyjnych	• Zielona” certyfikacja budynków, jako potwierdzenie działania zgodnie z zasadami zrównoważonego budownictwa na wszystkich etapach inwestycji, tj. projektowania, budowy i eksploatacji. Royal Wilanów i Norblin Factory otrzymały certyfikaty BRE-EAM z oceną „Very Good” • Promowanie odpowiedzialnych postaw wśród pracowników, najemców i mieszkańców (tj. skuteczne zarządzanie odpadami) • Opracowanie Programu Edukacji Ekologicznej oraz specjalnego „zielonego” przewodnika dla najemców w kluczowych budynkach Grupy, w celu promocji angażowanie się w inicjatywy na rzecz ochrony środowiska i rozwijania ekologicznych nawyków w ich codziennym życiu • Bieżąca ocena ryzyka związanego z klimatem w toku działalności Grupy, jej dostawców, partnerów biznesowych i we wszystkich społecznościach, w których działa

2.16.2 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PORTFELEM NIERUCHOMOŚCI

RYZIKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ NAJEMCÓW		
Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
• Utrata najemców biurowych i handlowych lub trudności w ich pozyskaniu • Niepozyskanie najemców biurowych w Warszawie ze względu na dużą podaż powierzchni biurowej • Utrata kluczowego najemcy („anchor tenant”) • Bankructwa najemców	• Utrata przychodów i płynności poprzez m.in.: • Spadek przychodu z najmu • Brak możliwości sprzedaży nieruchomości — Brak możliwości uruchomienia finansowania bankowego	• Staranny dobór najemców • Współpraca z renomowanymi zewnętrznymi firmami specjalizującymi się w usługach pośrednictwa w najmie • Atrakcyjna oferta dla najemców • Aktywny asset management i dbanie o bliskie relacje z najemcami • Systematyczny monitoring zadowolenia najemców i podejmowanie działań naprawczych
RYZIKO ZWIĄZANE Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI		
Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
• Spadek wartości nieruchomości rozpoznawany, jako strata z aktualizacji wyceny • Przyjęcie błędnych założeń prowadzących do błędów w wycenie nieruchomości i wdrożenie błędnych strategii dla danego projektu	• Niższe od zakładanych wpływy z czynszów i ze sprzedaży nieruchomości • Wartość bilansowa nieruchomości nieodzwierciedlająca wartości godziwej	• Współpraca z niezależnymi rzeczoznawcami majątkowymi • Staranny dobór metod wyceny • Stosowanie kilkuetapowej procedury akceptacji wyceny • Systematyczny przegląd nieruchomości i monitoring głównych założeń
RYZIKO ZWIĄZANE Z PROJEKTAMI W PRZYGOTOWANIU		
Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
• Brak decyzji administracyjnych (decyzji środowiskowych, pozwolenia na budowę, decyzji konserwatorskich) • Ryzyko związane z zakupem projektu • Metarializacja ryzyk prawnych związanych z tytułem do nieruchomości • Ryzyka dot. wykonania umów przez sprzedających lub JV Partnera	• Wzrost kosztów realizacji inwestycji i / lub konieczność poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych w istniejących budynkach • Ograniczenia w pozyskiwaniu finansowania • Ograniczenia w nabywaniu nowych gruntów inwestycyjnych	• Współpraca z renomowanymi wykonawcami o stabilnej sytuacji finansowej • Zabezpieczenia zawarte w umowach o generalne wykonawstwo inwestycji • Stały monitoring i nadzór nad realizacją prac budowlanych przez inspektorów lub specjalistyczne firmy zewnętrzne
RYZIKO PROCEDUR ADMINISTRACYJNYCH		
Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
• Opieszałość działania krajowej administracji i urzędów • Działania organizacji społecznych lub właścicieli nieruchomości sąsiednich oraz okolicznych mieszkańców • Brak lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego.	• Nieuzyskanie lub opóźnienie w uzyskaniu pozwoleń i decyzji prowadzące do opóźnienia lub zaniechania realizacji projektu inwestycyjnego • Wydłużenie procesu pozyskania pozwoleń prowadzące do obniżenia rentowności inwestycji • Cofnięcie uzyskanych pozwoleń	• Wykorzystanie doświadczenia w przeprowadzaniu procedur administracyjnych • Zatrudnianie specjalistów w wielu dziedzinach, w tym: w zakresie finansów, prawa, budowy i procedur administracyjnych
RYZIKO KONKURENCJI		
Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
• Działania firm konkurencyjnych • Działania lokalnych inwestorów indywidualnych	• Spadek czynszów i cen sprzedaży nieruchomości • Wzrost poziomu pustostanów • Wzrost cen i kosztów zakupu nieruchomości • Utrudnienie i wydłużenie procesu inwestycyjnego	• Staranny dobór nieruchomości oraz wykorzystanie możliwości związanych z „distressed assets” • Wykorzystanie doświadczenia w realizacji projektów i znajomości rynku do realizacji unikalnych projektów • Wykorzystanie potencjału finansowego i organizacyjnego Grupy

- Aktywne zarządzanie nieruchomościami
- Opracowanie Unikalnych koncepcji wyróżniających projektu Capital Park na rynku, m.in. Biuro+, Office Doctor czy „The place to be, the place to work”

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

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

Zmiany kursu EUR/PLN

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

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

3 KLUCZOWE MIEJSCA WPŁYWU ZMIAN PLN/EUR NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE

PRZYCHODY	AKTYWA	ZOBOWIĄZANIA
• 99% przychodów z najmu Grupy oparta jest o czynsze w euro, a wyniki sprzedaży raportowane są w PLN.	• 99% nieruchomości Grupy wycenianych jest w euro. Wynik na rewaluacji projektów (aktywów w bilansie) wynika z oszacowania wartości projektów w euro, a następnie przeliczenia ich na PLN.	• Zadłużenie bilansowe jest w 100% w euro. Wartość kredytów jest przeliczana na datę bilansową na PLN, a różnica pokazywana w RZiS.

Utrzymanie się wysokiego kursu EUR/PLN lub jego dalszy wzrost/spadek może przyczynić się istotnie do wzrostu/spadku przychodów Grupy z wynajmu – czynsze wyrażone w euro stanowią zdecydowaną większość przychodów Grupy. Z drugiej strony, może mieć istotny wpływ na strukturę zobowiązań finansowych Grupy wyrażoną w PLN, ponieważ 100% kredytów bankowych na dzień 30 czerwca 2023 roku była denominowana w euro.

Niemniej jednak, Grupa dzięki finansowaniu w euro oraz wycenie nieruchomości w euro w naturalny sposób ogranicza skutki wyceny wynikające z niezrealizowanych różnic kursowych na wynik Grupy.

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

IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTRONICZNY NA SPRAWOZDANIU ZARZĄDU

Jan Motz - Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska - Członek Zarządu

Marcin Juszczak - Członek Zarządu

GRUPA CAPITAL PARK



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

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