

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 3 MIESIĄCE 2023 ROKU



I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*

	31.03.2023		31.12.2022	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	1 706 909	365 075	1 787 960	381 236
-Nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej	1 661 325	355 326	1 738 575	370 706
-MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	45 584	9 750	49 385	10 530
Zapasy	18 471	3 951	17 910	3 819
-Produkcja w toku według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	17 731	3 792	17 170	3 661
-MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	740	158	740	158
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	106 698	22 821	99 307	21 175
Aktywa dostępne do sprzedaży	563 541	120 531	564 206	120 302
-Aktywa dostępne do sprzedaży w wartości godziwej	552 884	118 251	553 549	118 030
-MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów	10 657	2 279	10 657	2 272
Aktywa razem	2 561 736	547 906	2 609 835	556 480
Zobowiązania oprocentowane, w tym instrumenty finansowe	1 046 669	223 862	1 098 953	234 323
Zobowiązania razem	1 369 377	292 884	1 421 352	303 067
Aktywa netto (NAV)	1 192 359	255 023	1 188 484	253 414
Liczba akcji	108 333 998		108 333 998	
NAVPS	11,01	2,35	10,97	2,34
Zobowiązania netto do aktywów razem	37,53%		39,22%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,79		0,84	
	3 miesiące 2023		3 miesiące 2022	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	41 952	8 925	27 384	5 893
Zysk operacyjny netto	30 055	6 394	18 109	3 897
Marża	72%		66%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(6 278)	(1 336)	(4 253)	(915)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	28 290	6 019	25 556	5 499
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	(8 567)	(1 823)	16 625	3 577
Zysk/strata z działalności operacyjnej	19 723	4 196	42 181	9 077
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	3 875	824	38 897	8 370
EPS	0.04	0.01	0.36	0.08
Przepływy z działalności operacyjnej	19 363	4 119	6 887	1 482
Przepływy z działalności inwestycyjnej	9 903	2 107	(40 862)	(8 793)
Przepływy z działalności finansowej	(21 910)	(4 661)	26 328	5 665

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

II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 3 MIESIĄCE 2023 ROKU

SPIS TREŚCI

I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*	2
II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 3 MIESIĄCE 2023 ROKU	3
1. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	6
3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM	7
4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	9
6. INFORMACJE OGÓLNE	10
7. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	13
8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	16
NOTA 1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE	16
NOTA 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	18
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE	22
NOTA 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	22
NOTA 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	23
NOTA 6. ZAPASY	23
NOTA 7. NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	23
NOTA 8. AKTYWA FINANSOWE OBROTOWE	24
NOTA 9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	24
NOTA 10. KAPITAŁY WŁASNE	24
NOTA 11. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	24
NOTA 12. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE	26
NOTA 13. PRZYPADAJĄCE PRZYPADAJĄCE PRZYPADAJĄCE PRZYPADAJĄCE	26
NOTA 14. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	26
NOTA 15. POZOSTAŁE PRZYPADAJĄCE PRZYPADAJĄCE PRZYPADAJĄCE	27
NOTA 16. PRZYPADAJĄCE PRZYPADAJĄCE PRZYPADAJĄCE PRZYPADAJĄCE	27
NOTA 17. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	28
NOTA 18. UDZIELONE PORĘCZENIA	28
NOTA 19. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY	28
NOTA 20. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE	28
NOTA 21. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	28
NOTA 22. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	29
NOTA 23. ROZLICZENIA PODATKOWE	29
NOTA 24. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	29
NOTA 25. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16	31
NOTA 26. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	32
NOTA 27. UTRATA KONTROLI	32
NOTA 28. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	32
III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 3 MIESIĄCE 2023 ROK	33
1. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	34
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	35
3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITAŁE WŁASNYM	36
4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	37
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	38
6. WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	39
7. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	44
8. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA	47
NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	47
NOTA 2. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM	48
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE	49
NOTA 4. POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK ZALEŻNYCH	51
NOTA 5. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	51
NOTA 6. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	53

1. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.03.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe		1 840 459	1 910 635
Nieruchomości inwestycyjne	2	1 706 909	1 787 960
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	65 399	48 747
Aktywa finansowe	4	61 858	67 950
Pozostałe aktywa trwałe	5	6 292	5 978
Aktywa obrotowe		721 277	699 200
Zapasy	6	18 471	17 910
Należności i pozostałe aktywa obrotowe	7	31 338	16 952
Aktywa finansowe	8	1 230	825
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9	106 698	99 307
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2,26	563 541	564 206
AKTYWA RAZEM		2 561 736	2 609 835
PASYWA	Nota	31.03.2023	31.12.2022
Kapitały własne przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej		1 192 359	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		46 740	42 865
Zobowiązania długoterminowe		1 266 773	1 327 476
Kredyty bankowe	11	1 031 439	1 086 910
Inne zobowiązania finansowe	11	884	376
Zobowiązania z tytułu leasingów	11, 25	43 757	47 463
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	12	16 246	13 778
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		174 447	178 949
Zobowiązania krótkoterminowe		102 604	93 875
Kredyty bankowe	11	57 864	60 138
Inne zobowiązania finansowe	11	25	11
Zobowiązania z tytułu leasingów	11, 25	2 567	2 662
Zobowiązania handlowe i pozostałe	12	31 491	20 407
Zobowiązania Grupy do zbycia klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	26	10 657	10 657
PASYWA RAZEM		2 561 736	2 609 835

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

	Nota	3 m-ce 2023 /Dane niebadane/	3 m-ce 2022 /Dane niebadane/
Przychody z wynajmu	13	30 315	21 737
Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości	13	11 637	5 647
Przychody operacyjne		41 952	27 384
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(11 897)	(9 275)
Zysk operacyjny netto (NOI)		30 055	18 109
Pozostałe przychody, w tym z tytułu usług zarządzania	15	836	10 216
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(1 057)	(995)
Koszty ogólnego zarządu		(5 221)	(3 258)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	14	(8 567)	16 625
Pozostałe koszty		(104)	(788)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		275	994
Utrata kontroli	27	3 506	1 278
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		19 723	42 181
Przychody z tytułu odsetek	16	916	507
Koszty odsetek	16	(12 599)	(8 057)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	16	(3 755)	13 196
Zysk/Strata przed opodatkowaniem		4 285	47 827
Podatek dochodowy	17	(410)	(8 930)
Zysk/Strata netto		3 875	38 897
Suma dochodów całkowitych netto		3 875	38 897
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		3 875	38 897
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy	21	0,04	0,36
Rozwodniony za okres obrotowy	21	0,04	0,36

3. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 01.01.2023	108 334	826 398	210 887	-	42 865	1 188 484
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	3 875	3 875
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	3 875	3 875
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 31.03.2023	108 334	826 398	210 887	-	46 740	1 192 359

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 01.01.2022	108 334	826 398	73 420	-	221 984	1 230 136
Podział zysku netto	-	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	38 897	38 897
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	-	38 897	38 897
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 31.03.2022	108 334	826 398	73 420	-	260 881	1 269 033

4. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	3 miesiące 2023	3 miesiące 2022
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Wpływy ze sprzedaży	49 800	25 201
Płatność zobowiązań (dostawy i usługi)	(29 000)	(18 363)
Płatności dotyczące zapasów	(372)	-
Odsetki od depozytów	483	58
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(1 548)	(9)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	19 363	6 887
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Wydatki z tytułu nakładów na inwestycje inwestycji w nieruchomości	(6 098)	(40 134)
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek współkontrolowanych	-	858
Utrata kontroli w jednostkach zależnych	31 559	(1 587)
Odsetki	2	1
Nabycie udziałów	(15 560)	-
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	9 903	(40 862)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Wpływy z tytułu kredytów	-	48 766
Odsetki	(11 911)	(4 576)
Spłaty kredytów i pożyczek	(7 656)	(17 020)
Płatności z tytułu leasingów	(2 343)	(842)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(21 910)	26 328
D. Przepływy pieniężne netto razem	7 356	(7 647)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	7 391	(6 787)
<i>-różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych</i>	<i>35</i>	<i>860</i>
F. Środki pieniężne na początek okresu	99 307	172 382
G. Środki pieniężne na koniec okresu	106 698	165 595

5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

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

6. INFORMACJE OGÓLNE

6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Nazwa:	Capital Park S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	• 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 31 marca 2023 roku i składa się z:

- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 31 marca 2023 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 561 736 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku wykazującego zysk netto w wysokości 3 875 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 3 875 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku wykazującego wzrost stanu środków pieniężnych netto o 7 391 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 31 marca 2022 r. dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2022 roku do 31 marca 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 31 marca 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 31 marca 2023 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 31 marca 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- 31.03.2023	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2022- 31.03.2022
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,6755	4,6899	4,6525
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,7005	4,6883	4,6472

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	73,78%	79 923 911	73,78%
Europi Property Group AB	23 853 631	22,02%	23 853 631	22,02%
Pozostali	4 556 456	4,20%	4 556 456	4,20%
Razem	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Według stanu na dzień 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 31 marca 2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

wego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Ronald Dickerman, osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty spółki MIRELF VI B.V. posiadającej 73,78% akcji Capital Park S.A.

6.8. STRUKTURA GRUPY

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

CAPITAL PARK SA					
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. w likwidacji	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 31 marca 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.

6.9. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostanie podpisane przez Zarząd jednostki dominującej 11 maja 2023 roku i opublikowane 12 maja 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 3 miesiące kończący się 31 marca 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 3 MIESIĄCE 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 97% z WAULT wynoszącym 6 lat,
- instrumenty zabezpieczające stopę procentową zawierane przy zaciąganiu finansowania
- indeksacja czynszów wynajmowanych nieruchomości o wskaźnik inflacji
- naturalny hedging poprzez finansowanie projektów w walucie, w której pobierane są czynsze za wynajem nieruchomości.

Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu minimalizację negatywnego wpływu spowodowanego pogorszeniem koniunktury. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Grupa posiada obecnie 64 mln zł wolnych środków pieniężnych, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań gospodarczych, spowodowanych aktualnym konfliktem zbrojnym.

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

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

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

Działalność Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

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

Na dzień 31 marca 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 kwartale 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.

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

Grupa identyfikuje obecnie dwa segmenty sprawozdawcze:

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

Zarząd analizuje segmenty operacyjne według poniższych ogólnych zasad:

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

Segment kluczowych inwestycji

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

Segment pozostałych inwestycji

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

Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za Q1.2023

DANE FINANSOWE	Kluczowe inwestycje	Pozostałe inwestycje	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości, w tym przeznaczonych do sprzedaży	2 148 430	122 020	-	2 270 450
Zapasy	-	18 471	-	18 471
Zobowiązania oprocentowane	1 031 376	58 836	-	1 090 212
Aktywa razem	2 263 346	184 197	114 193	2 561 736
Zobowiązania razem	1 244 200	118 851	6 326	1 369 377
Przychody z tytułu najmu	23 234	7 081	-	30 315
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	10 992	645	-	11 637
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	<i>10 992</i>	<i>645</i>	-	<i>11 637</i>
Razem przychody operacyjne	34 226	7 726	-	41 952
Koszty dotyczące nieruchomości	(10 675)	(1 222)	-	(11 897)
Zysk operacyjny netto (NOI)	22 358	7 697	-	30 055

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	17 927	3 810	-	21 737
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	5 074	573	-	5 647
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	<i>5 074</i>	<i>573</i>	-	<i>5 647</i>
Razem przychody operacyjne	23 001	4 383	-	27 384
Koszty dotyczące nieruchomości	(8 159)	(1 116)	-	(9 275)
Zysk operacyjny netto (NOI)	14 842	3 267	-	18 109

Dane bilansowe prezentowane są wg stanu na dzień 31.12.2022 r., natomiast dane dotyczące przychodów i kosztów prezentowane są za okres od 01.01-31.03.2022 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 31.03.2023	31.03.2023	31.12.2022
Inwestycje wyceniane metodą dochodową	5	99%	1 695 069	1,776,120
Pozostałe metody wyceny	3	1%	11 840	11,840
Razem	8	100%	1 706 909	1,787,960
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			1 661 325	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	31.03.2023	31.12.2022
Wartość bilansowa na początek okresu	1 787 960	1 684 206
Zwiększenia stanu, z tytułu:	559	103 754
Aktywowanie późniejszych nakładów ¹	5 622	64 341
Uśrednienie czynszu	2 000	30 652
Zysk/(strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	(7 063)	8 591
MSSF 16 – kapitalizacja prawa użytkowania wieczystego	-	170
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	(81 610)	-
Sprzedaż jednostki zależnej	(81 610)	-
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. PLN]	1 706 909	1 787 960
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. EUR]	365 075	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 31.03.2023	31.03.2023	31.12.2022
Aktywa dostępne do sprzedaży	1	100%	563 541	564 206
Razem	1	100%	563 541	564 206
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			552 884	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	31.03.2023	31.12.2022
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	564 206	565 896
Zwiększenia/zmniejszenia stanu, z tytułu:	(665)	(1 690)
Aktywowanie późniejszych nakładów	1 034	3 083
Uśrednienie czynszu	(195)	203
Zysk/(Strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	(1 504)	(4 976)
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]	563 541	564 206
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]	120 531	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 31 marca 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 31 marca 2023 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie***	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 31.03.2023 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)**
Fabryka Norblina	Warszawa	zakończony	66	94%	84 188	18 700	1 552 021
Galeria Zaspas	Gdańsk	zakończony	9	97%	4 883	747	56 128
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	95%	2 670	563	34 454
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	66%	412	-	5 891
Rubinowy Dom, Bydgoszcz	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	79	-	991
Razem							1 649 485
PWUG zgodnie z MSSF 16							45 584
Nieruchomości inwestycyjne – Inwestycje wyceniane metodą dochodową							1 695 069

* 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 31 marca 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 31 marca 2023 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Nakłady do poniesienia po 31.03.2023 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	98%	40 407	5,329	552 884
Razem								552 884
PWUG zgodnie z MSSF 16								10 657
Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16								563 541

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	555 549
Razem								555 549
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	31.03.2023	31.12.2022
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Wilanów Investments	10 548	10 083
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	23 663	23 032
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Polski Hak	15 628	15 632
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Silesia Nova	15 560	-
Razem	65 399	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, sprzeżenie 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, rezykcjonowanie 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	31.03.2023	31.12.2022
Certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN	11 215	11 697
Certyfikaty inwestycyjne REIA II FIZ AN	8 330	8 597

Wycena instrumentów finansowych	42 313	47 656
Razem	61 858	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	31.03.2023	31.12.2022
Rzeczowe aktywa trwałe	3 725	3 718
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	913	1 118
Wartości niematerialne	196	170
Należności długoterminowe	1 458	972
Razem	6 292	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	31.03.2023	31.12.2022
Produkcja w toku według ceny nabycia/kosztu wytworzenia	17 731	17 170
Prawo wieczystego użytkowania gruntu	740	740
Razem	18 471	17 910

Zapasy dotyczą projektu deweloperskiego w Szczecinie.

Nota 7. NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	31.03.2023	31.12.2022
Należności publiczno-prawne	6 514	6 102
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 389	440
Pozostałe należności	774	908
Należności handlowe	17 661	9 502
Razem	31 338	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	31.03.2023	31.12.2022
Należności handlowe brutto	22 835	15 060
Odpisy aktualizujące	(5 174)	(5 558)
Należności handlowe netto	17 661	9 502

Wzrost należności handlowych wynika głównie z rozliczenia opłat eksploatacyjnych za 2022 rok oraz bieżących opłat dotyczących mediów.

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

Nota 8. AKTYWA FINANSOWE OBROTOWE

AKTYWA FINANSOWE	31.03.2023	31.12.2022
Wycena pochodnych instrumentów finansowych	1 230	825
Razem	1 230	825

Nota 9. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	31.03.2023	31.12.2022
Środki na rachunkach bankowych	52 139	72 875
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesiące	54 559	26 432
Razem	106 698	99 307

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 31 marca 2023 r. wynosiły one 37 127 tys. PLN (odpowiednio na 31 grudnia 2022 r. 43 558 tys. PLN). Środki te są uloko-

wane 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	31.03.2023	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	31.03.2023	31.12.2022
Kredyty bankowe	1 089 303	1 147 048
Zobowiązania leasingowe*	56 981	60 782
Pochodne instrumenty finansowe (IRS, forward)**	909	387
Razem	1 147 193	1 208 217
Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(10 657)	(10 657)
Razem	1 136 536	1 197 560
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	1 076 080	1 134 749
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	71 113	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	31.03.2023	31.12.2022
Zobowiązania poniżej roku, w tym:	71 113	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	82 718	87 150
Płatne od 3 do 5 lat	956 913	1 007 823
Płatne powyżej 5 lat	36 449	39 776
Razem	1 147 193	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

31 marca 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 31 marca 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 31.03.2023*	Kwota kredytu w walucie na dzień 31.03.2023*	Kwota kredytu w tys. PLN na dzień 31.12.2022*	Kwota kredytu wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Przeznaczenie kredytu
BNP Paribas Bank Polska S.A. / ING Bank Śląski S.A.	304 467	65 120	307 433	66 500	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2027	inwestycyjny
BOŚ Bank S.A.	-	-	51 514	11 756	EUR	3M EURIBOR + marża	-	Utrat kontroli nad jednostką zależną
Alior Bank S.A.	34 396	7 357	35 199	9 656	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2023	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	23 568	5 041	23 928	6 972	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2025	inwestycyjny
Bank PEKAO S.A./EBI	726 872	155 464	732 412	159 300	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2023 do 2026	budowlany inwestycyjny
Total	1 089 303		1 147 048					

* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

** Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu kredytów wynosi 1 105 551 tys. PLN (236 456 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	31.03.2023	31.12.2022
Zobowiązania handlowe i pozostałe	21 483	16 612
Kaucje od najemców	12 954	11 911
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	8 974	1 683
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	4 326	3 979
Razem	47 737	34 185
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	16 246	13 778
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	31 491	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	3 miesiące 2023	3 miesiące 2022
Kluczowe inwestycje	77%	23 234	17 927
Pozostałe inwestycje	23%	7 081	3 810
Razem	100%	30 315	21 737

B. PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI

PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI	Udział 2023	3 miesiące 2023	3 miesiące 2022
Przychody z tytułu service charge			
Kluczowe inwestycje	94%	10 992	5 074
Pozostałe inwestycje	6%	645	573
Razem	100%	11 637	5 647

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	3 miesiące 2023	3 miesiące 2022
Kluczowe inwestycje	(8 554)	14 276
Pozostałe inwestycje	(13)	2 349
Razem	(8 567)	16 625

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.

Nota 15. **POZOSTAŁE PRZYCHODY**

POZOSTAŁE PRZYCHODY	3 miesiące 2023	3 miesiące 2022
Otrzymana kara	-	9 700
Pozostałe	836	516
Razem	836	10 216

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	3 miesiące 2023	3 miesiące 2022
Odsetki od lokat i depozytów	486	62
Odsetki od udzielonych pożyczek	430	445
Razem	916	507

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	3 miesiące 2023	3 miesiące 2022
Odsetki od kredytów	(11 126)	(7 363)
Odsetki od leasingu	(588)	(588)
Pozostałe odsetki	(885)	(106)
Razem	(12 599)	(8 057)

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	3 miesiące 2023	3 miesiące 2022
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	2,923	(10,634)
Wycena instrumentów pochodnych	(5,461)	25,023
Pozostałe	(1,217)	(1,193)
Razem	(3,755)	13,196

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	3 miesiące 2023	3 miesiące 2022
Bieżący podatek dochodowy	(2 243)	(15)
Odroczony podatek dochodowy	1 833	(8 915)
(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(410)	(8 930)
PODATEK DOCHODOWY	3 miesiące 2023	3 miesiące 2022
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	4 284	47 827
Podatek dochodowy	(410)	(8 930)
Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)	9,56%	18,67%

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 31 marca 2023 r. Grupa posiadała zobowiązanie inwestycyjne wynikające z zawartego kontraktu dotyczącego realizacji budowy projektu Fabryka Norblina w wysokości 7 625 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 rozładniających oraz rozładniających umarżanych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

WYLICZENIE ZYSKU/(STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ – ZAŁOŻENIA	3 miesiące 2023	3 miesiące 2022
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	3 875	38 897

Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję	3 875	38 897
Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję	3 875	38 897

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	31.03.2023	31.03.2022
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)	3 miesiące 2023	3 miesiące 2022
Podstawowy za okres obrotowy	0,04	0,36
Rozwodniony za okres obrotowy	0,04	0,36

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	31.03.2023	31.12.2022
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz instrumenty finansowe (aktywa i zobowiązania)	1 046 669	1 098 953
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(106 698)	(99 307)
Zadłużenie netto	939 971	999 646
Aktywa razem z wyłączeniem MSSF 16 - PWUG	2 504 755	2 548 778
Zadłużenie netto do aktywów razem	37,53%	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	
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	10 548	10 083	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	17 918	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	
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	15	88	-	-

Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	31	31
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	245	192	1
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	35	129	-
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	-	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	23	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	73	11	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	68	111	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	127	27	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	62	67	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	4	4	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	3	3	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	2	2	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	4	19	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	4	4	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	10	3	-
RM1 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	5	5	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	3	214
Marcin Paweł Juszczak	kluczowy personel kierowniczy	-	-	115
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	-	-	107
Marta Motz	powiązanie osobowe	-	-	48
Kamil Juszczak Music	powiązanie osobowe	-	-	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	494	-	3
OEX E-Business Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	(2)	(2)	2
REAL MANAGEMENT CONSTRUCTION Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	31	4	-
Archidoc S.A.	powiązanie osobowe	-	-	-
STAJNIA NAD PILICĄ Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-
Polski Hak Sp. z o.o.	jednostka współzależna	(34)	129	-
Projekt I sp. z o.o.	jednostka współzależna	1	5	-
BEP MEDICA S.A.	powiązanie osobowe	118	-	-
EQUILIBRE S.A.	powiązanie osobowe	2	-	-
DEKADA S.A.	powiązanie osobowe	191	-	-
Ishikawa, Broclawik, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	-	12
UWAGA PIWO Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	4	-	-

	Typ powiązania	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek oraz dywidendy		Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek	
		3 miesiące 2023	3 miesiące 2022	3 miesiące 2023	3 miesiące 2022
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	75	197	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	355	248	-	-
	Typ powiązania	Przychody z tytułu sprzedaży usług		Koszty z tytułu nabycia usług	
		3 miesiące 2023	3 miesiące 2022	3 miesiące 2023	3 miesiące 2022
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	228	257	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	-	597	516

Marcin Juszczak	kluczowy personel kierowniczy	-	323	279
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	8	300	254
Marta Motz	powiązanie osobowe	0	30	30
Ishikawa, Broctawik, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	64	57
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	303	54	8
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	(4)	11	81
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	123	27	40
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	40	32	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	47	45	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	41	41	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	28	25	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	25	17	-
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	9	9	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	54	58	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	14	14	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	20	21	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	17	47	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	8	6	-
RM1 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	80	45	-
FOOD FESTIVAL SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	1	-	-
BLACK SWAN SP. Z.O.O. ASI S. K. A.	powiązanie osobowe	1	1	-
BLACK SWAN SP. ZO.O.	powiązanie osobowe	-	-	-
SFF Sp. z o.o. SPÓŁKA KOMANDYTOWA	powiązanie osobowe	1 445	-	47
OEX E-Business Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-
REAL MANAGEMENT CONSTRUCTION Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	481	438	-
Archidoc S.A.	powiązanie osobowe	(2)	-	2
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	88	-	201
EQUILIBRE S.A.	powiązanie osobowe	2	-	-
DEKADA S.A.	powiązanie osobowe	487	-	-
IPOS S.A.	powiązanie osobowe	-	-	-
Kamil Juszczak Music	powiązanie osobowe	-	-	30
UWAGA PIWO Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	73	-	-

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	31.03.2023	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	31.03.2023	31.12.2022
Royal Wilanów, Warszawa:	563 541	564 206
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>563 541</i>	<i>564 206</i>
Total	563 541	564 206
ZOBOWIĄZANIA DO ZBYCIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31.03.2023	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 7,2 mln EUR (w tym 1,9 mln EUR zostało alokowane do udziałów, a 5,3 mln EUR do pożyczek) spółce Polskie Projekty Inwestycyjne Sp. z o.o. Grupa rozpoznała 3,5 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

5 maja 2023 roku CP SA zawarło Umowę o działaniu w porozumieniu z Europi Property Group A.B., MIRELF VI B.V., Janem Motzem oraz Marcinem Juszczykiem, mającą na celu

doprowadzenie do wycofania akcji CP SA z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTRONICZNY NA SPRAWOZDANIU FINANSOWYM:

Jan Motz - Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska - Członek Zarządu

Marcin Juszczyk- Członek Zarządu

Anna Wziątek-Cybartowska - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 3 MIESIĄCE 2023 ROK

1. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.03.2023	31.12.2022
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych	1	585 849	596 269
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	3	68 051	50 453
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	374 803	533 777
Pozostałe aktywa finansowe		6	-
Pozostałe należności długoterminowe		3 290	3 290
		1 031 999	1 183 789
Aktywa obrotowe			
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	277 578	131 806
Należności handlowe i pozostałe należności		1 288	1 277
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		87	113
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		42 629	29 694
		321 582	162 890
AKTYWA RAZEM		1 353 580	1 346 679

PASYWA	Nota	31.03.2023	31.12.2022
Kapitały własne			
Kapitał zakładowy		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		224 333	224 333
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego		16 178	16 178
Niepodzielony wynik finansowy		73 106	70 427
		1 202 103	1 199 425
Zobowiązania długoterminowe			
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	4	53 166	111 959
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego		35 350	35 054
		88 516	147 012
Zobowiązania krótkoterminowe			
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	4	60 321	-
Zobowiązania handlowe		120	70
Pozostałe zobowiązania		2 521	173
		62 962	242
PASYWA RAZEM		1 353 580	1 346 679

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

	Nota	3 miesiące 2023 /niebadane/	3 miesiące 2022 /niebadane/
Przychody ze sprzedaży		24	20
Wycena inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej	1	(2 461)	30 574
Zyski/straty ze sprzedaży udziałów		1 295	-
Przychody z tytułu odsetek		10 647	8 390
Koszty z tytułu odsetek		(1 528)	(1 517)
Koszty osobowe		(348)	(268)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne		(625)	(562)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych		280	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		7 284	36 637
Pozostałe przychody finansowe		-	3 342
Pozostałe koszty finansowe		(2 116)	244
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		5 168	40 223
Podatek dochodowy		(2 490)	(1 815)
Zysk (strata) netto		2 678	38 408
Suma dochodów całkowitych		2 678	38 408
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)			
Podstawowy za okres obrotowy		0,02	0,35
Rozwodniony za okres obrotowy		0,02	0,35

3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Niepodzielny wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2023	108 334	775 299	245 364	70 427	1 199 424
Podział zysku netto	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	2 678	2 678
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	2 678	2 678
Kapitał własny na dzień 31.03.2023	108 334	775 299	245 364	73 106	1 202 103

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Skumulowany wynik finansowy	Razem kapitały własne
Kapitał własny na dzień 01.01.2022	108 334	775 299	107 897	244 718	1 236 248
Podział zysku netto	-	-	-	-	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	-
Razem transakcje z właścicielami	-	-	-	-	-
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	38 408	38 408
Suma dochodów całkowitych	-	-	-	38 408	38 408
Kapitał własny na dzień 31.03.2022	108 334	775 299	107 897	283 126	1 274 656

4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	3 miesiące 2023 /niebadane, przegląd/	3 miesiące 2022 /niebadane, przegląd/
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA		
Inne wydatki i wpływy operacyjne	(882)	(786)
Odsetki otrzymane	357	56
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(525)	(729)
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA		
Nabycie udziałów	(15 560)	(14 560)
Odsetki otrzymane	6 390	-
Zbycie udziałów	9 330	-
Spłata udzielonych pożyczek	13 686	13 708
Udzielone pożyczki	(245)	(1 100)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	13 601	(1 952)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA		
Odsetki i inne wydatki finansowe	-	(63)
Spłaty pożyczek	-	(137)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	(200)
D. Przepływy pieniężne netto razem	13 076	(2 881)
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	12 935	(2 075)
-różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych	(141)	806
F. Środki pieniężne na początek okresu	29 694	92 112
G. Środki pieniężne na koniec okresu	42 629	90 037

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 31 marca 2023 roku, składające się z:

- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 31 marca 2023 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 353 580 tys. PLN,
- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku, wykazującego zysk netto 2 678 tys. PLN,
- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku, wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 2 678 tys. PLN,
- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia

2023 roku do 31 marca 2023 roku, wykazującego wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę 12 935 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 31 marca 2023 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku.

4. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 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 31 marca 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 31 marca 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:

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

Rada Nadzorcza:

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

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

6. NOTOWANIA NA RYNKU REGULOWANYM

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

7. BIEGLI REWIDENCI

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

8. PRAWNICY

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

9. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

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

10. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE SPÓŁKI

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego akcjonariuszami Spółki posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy byli:

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

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	79 923 911	73,78%	79 923 911	73,78%
Europi Property Group AB	23 853 631	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 31 marca 2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

wego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Ronald Dickerman osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty MIRELF IV B.V. posiadającej 73,78% akcji Capital Park S.A.

11. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

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

CAPITAL PARK SA					
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. w likwidacji	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 31 marca 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.

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- 31.03.2023	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2022- 31.03.2022
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,6755	4,6899	4,6525
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,7005	4,6883	4,6472

14. ZATWIERDZENIE ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd 11 maja 2023 roku i opublikowane 12 maja 2023 r.

7. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

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

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

Sporządzając śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za 3 miesiące 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 wycemowanych 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 3 MIESIĄCE ROKU

Wpływ wojny w Ukrainie na działalność Spółki

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. 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.

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 31 marca 2023 r. Spółka 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 dywidendy w pierwszym kwartale 2023 r.

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

9. SPRAWY SĄDOWE

Przed sądem organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej nie toczą się żadne 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 RE-AUZACJI ZOBOWIĄZAŃ EMITENTA

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

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

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

Zmiany kursu EUR/PLN

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

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

Zmiany stóp procentowych

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

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

Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

Konflikt na Ukrainie

Ujawnienie w punkcie 3

8. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – W WARTOŚCI GODZIWEJ	31.03.2023	31.12.2022
Udziały lub akcje w wartości godziwej	585 849	596 269
Razem	585 849	596 269

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ	31.03.2023	31.12.2022
CP Retail B. V.	2 185	2 381
CP Management Sp. z o. o.	92 611	93 677
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	31 050	30 598
Hazel Investments Sp. z o. o.	84 463	82 533
Diamante Investments Sp. z o. o.	1 663	1 450
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	-	7 960
Sander Investments Sp. z o. o.	2 001	1 983
Alferno Investments Sp. z o. o.	237	249
Aspire Investments Sp. z o. o.	4 295	4 301
Emir 30 Sp. z o. o.	3 824	3 849
CP Retail ("SPV 2") Sp. z o. o.	475	484
Krynica Investments Sp. z o.o.	2 422	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.	5 847	5 568
ArtN Sp. z o. o.	354 362	358 295
Razem	585 849	596 269

	31.03.2023	31.12.2022
Wartość godziwa udziałów 01.01	596 269	607 550
Dodatkowe wpłaty na udziały	-	20 451
Umorzenie udziałów	-	(1 693)
Wycena do wartości godziwej	(2 461)	(6 227)
Zmiana formy własności - udziały	-	(23 810)
Sprzedaż udziałów	(7 960)	-
Razem	585 849	596 269

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

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.03.2023	31.12.2022
CP Retail B. V.	8% WIBOR 3M + marża	2024	47 985	190 673
ArtN Sp. z o.o.	4,35% - 8%	2027	277 780	275 522
Diamante Investments Sp. z o. o.	8%	2024-2025	8 213	8 097
Oberhausen Sp. z o.o.	8%	2024	9 718	9 623
Aspire Investments Sp. z o. o.	8%	2024	1 502	1 581
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	8%	2024-2033	-	16 032
Sporty Department Sp.z o.o.	8%	2024	142	124
Emir 30 Sp. z o. o.	8%	2024	418	391
Polski Hak Sp. z o.o.	8%	2024	-	-
Kinogram Sp. z o.o.	8%	2024-2024	3 837	5 019
Krynica Investments Sp. z o.o.	8%	2024	4 489	4 409
CP Property 6 Sp. z o. o.	8%	2024	20 296	21 889
CP Property 7 Sp. z o. o.	8%	2024	423	415
Razem			374 803	533 777

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	31.03.2023	31.12.2022
CP Retail B. V.	8% WIBOR 3M + marża	2023	143 910	-
Hazel Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 3M + marża	2023	133 668	131 806
Razem			277 578	131 806

Żadna z udzielonych pożyczek nie jest przeterminowana. Oprocentowanie pożyczek wynosi od 4,35% do 8% lub WIBOR 3M/3M powiększony o marżę wahającą się w przedziale od 5,55% do 5,75%.

Terminy spłat przypadają w latach 2023-2033. Na udzielonych pożyczkach nie zostało ustanowione zabezpieczenie.

	31.03.2023	31.12.2022
Bilans otwarcia	665 582	638 503
Udzielone pożyczki	245	35 183
Spłata udzielonych pożyczek	(14 650)	(18 746)
Konwersja pożyczek na kapitał zakładowy	-	(5 886)
Naliczone odsetki	8 131	32 550
Spłata naliczonych odsetek	(6 390)	(1 876)
Konwersja odsetek na kapitał zakładowy	-	(8)
Odpis aktualizacyjny	(1 574)	(13 849)
Wycena w zamortyzowanym koszcie	1 739	(3 361)
Różnice kursowe	(703)	4 292
Zmiana formy własności	-	(1 220)
Bilans zamknięcia	652 381	665 582
<i>Pożyczki długoterminowe</i>	<i>374 803</i>	<i>533 777</i>
<i>Pożyczki krótkoterminowe</i>	<i>277 578</i>	<i>131 806</i>

NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE

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

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

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIA	31.03.2023	31.12.2022
Wartość udziałów	46 007	30 447
Udział w zysku/stracie z lat ubiegłych	11 377	7 792
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	648	3 585
Odpis aktualizujący wartość udziałów	(19 667)	(19 298)
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw	38 366	22 526
Udzielone pożyczki długoterminowe/Zmiana formy własności - naliczone odsetki	35 001	33 632
Odpis aktualizujący od pożyczki	(5 315)	(5 705)
Razem wartość bilansowa pożyczki udzielonej	29 685	27 927
Razem	68 051	50 453

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 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, rekomercjalizacja, rezykcjonowanie 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. POŻYCZKI OTRZYMANE OD JEDNOSTEK ZALEŻNYCH**DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH**

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie	Terminy spłaty	31.03.2023	31.12.2022
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	8%	2024-2025	31 525	31 016
Sander Investments Sp. z o. o.	8%	2024	982	969
CP Management Sp. z o.o.	8%	2024	20 660	79 974
Razem			53 166	111 959

KRÓTKOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI ZACIĄGNIĘTE	Oprocentowanie	Terminy spłaty	31.03.2023	31.12.2022
CP Management Sp. z o. o.	8%	2023	60 321	-
Razem			60 321	-

	31.03.2023	31.12.2022
Bilans otwarcia 01.01.	111 959	106 102
Uruchomienie pożyczek	-	1 100
Spłata pożyczek	-	(637)
Naliczone odsetki	1 528	(1 063)
Spłata odsetek	-	6 196
Wycena w zamortyzowanym koszcie	-	260
Bilans zamknięcia 31.12.	113 487	111 959
<i>Pożyczki długoterminowe</i>	<i>53 166</i>	<i>111 959</i>
<i>Pożyczki krótkoterminowe</i>	<i>60 321</i>	<i>-</i>

NOTA 5. INFORMACJE O TRANSAKCIACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Jednostki zależne	Typ powiązania	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	51	62
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	524	519	-	-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	2	1	-	-

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	
		31.03.2023	31.12.2022	31.03.2023	31.12.2022
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	80 980	79 974
ALFERNO INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	-	-
CP GDAŃSK Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	16 032	-	-
SANDER INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	982	969
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	281 070	278 812	-	-
ASPIRE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1 502	1 581	-	-
CP KRAKÓW Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	31 525	31 016
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	191 895	190 673	-	-

DIAMANTE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	8 213	8 097	-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	133 668	131 806	-
EMIR 30 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	418	391	-
OBERHAUSEN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	9 718	9 623	-
SPORTY DEPARTMENT STORE Sp. z o.o.	Jednostka zależna	142	124	-
SPV 50 Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	17 918	16 624	-
WILANÓW INWESTMENTS S.a.r.l	Jednostka współzależna	10 548	15 788	-
POLSKI HAK Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	1 220	1 220	-
KINOGRAM Sp. z o.o.	Jednostka zależna	3 837	5 019	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	20 296	21 889	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	423	415	-
Krynica Investments Sp. z o.o.	Jednostka zależna	4 489	4 409	-

Jednostki zależne	Typ powiązania	Przychody operacyjne od podmiotów powiązanych		Koszty operacyjne od podmiotów powiązanych	
		3 miesiące 2023	3 miesiące 2022	3 miesiące 2023	3 miesiące 2022
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	17	35	167	114
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	2	-	-	-
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	4	-	2	3

Jednostki zależne	Typ powiązania	Przychody z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych		Koszty z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych	
		3 miesiące 2023	3 miesiące 2022	3 miesiące 2023	3 miesiące 2022
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	1 006	2 091
ALFERNO INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	526	-	-
ASPIRE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	21	66	-	-
SPORTY DEPARTMENT STORE Sp. z o.o.	Jednostka zależna	32	58	-	-
OBERHAUSEN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	125	245	-	-
CP DEVELOPMENT S.a.r.l	Jednostka zależna	-	6 479	-	-
CP GDAŃSK Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1 944	500	-	-
CP KRAKÓW Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	509	954
SPV 50 Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	345	358	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	119	294	-	-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1 862	4 550	-	-
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	2 692	5 424	(2)	-
CP RETAIL ("SPV2") Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	2 132	-	135
WILANÓW INWESTMENTS S.a.r.l	Jednostka współzależna	75	408	-	-
SANDER INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	13	26
EMIR 30 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	7	7	-	-
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	2 216	491	-	135
CP Property 6 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	407	416	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	8	80	-	-
POLSKI HAK Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	-	-	-	-
KINOGRAM Sp. z o.o.	Jednostka zależna	357	-	-	-

Krynica Investments Sp. z o.o.	Jednostka zależna	80	-	-	-
--------------------------------	-------------------	----	---	---	---

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 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 6. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

5 maja 2023 roku CP SA zawarło Umowę o działaniu w porozumieniu z Europi Property Group A.B., MIRELF VI B.V., Janem Motzem oraz Marcinem Juszczykiem, mającą na

celu doprowadzenie do wycofania akcji CP SA z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie.

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

