

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

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

2021

# SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT FINANSOWY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 6 MIESIĘCY 2021 ROKU



## I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE\*

	30.06.2021		31.12.2020	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	1 306 594	289 018	1 171 354	253 826
<i>Nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej</i>	1 257 379	278 132	1 120 821	242 875
<i>MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	49 215	10 886	50 533	10 950
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	110 471	24 436	148 853	32 256
Aktywa dostępne do sprzedaży	576 383	127 496	582 469	126 218
<i>Aktywa dostępne do sprzedaży w wartości godziwej</i>	547 817	121 177	555 738	120 425
<i>MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	10 657	2 357	10 657	2 309
<i>Środki pieniężne w ramach aktywów dostępnych do sprzedaży</i>	17 909	3 961	16 074	3 483
Aktywa razem	2 127 450	470 591	2 019 830	437 685
Zobowiązania oprocentowane, w tym instrumenty finansowe	890 111	196 892	808 278	175 149
Zobowiązania razem	1 131 728	250 338	1 030 253	223 250
Aktywa netto (NAV)	995 722	220 253	989 577	214 435
Liczba akcji	108 333 998		108 333 998	
NAVPS	9,19	2,03	9,13	1,98
Zobowiązania netto do aktywów razem	36,84%		32,85%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,77	0,17	0,65	0,14
	6 miesięcy 2021		6 miesięcy 2020	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	28 334	6 231	28 720	6 467
Zysk operacyjny netto	19 496	4 288	20 524	4 621
Marża	69%		71%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(7 659)	(1 684)	(8 297)	(1 868)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	24 468	5 381	13 029	2 934
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	(24 890)	(5 474)	8 553	1 926
Zysk/strata z działalności operacyjnej	(422)	(93)	21 582	4 859
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	6 310	1 388	(30 016)	(6 758)
EPS	0,06	0,01	(0,28)	(0,06)
Przepływy z działalności operacyjnej	4 314	949	6 818	1 535
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(128 350)	(28 226)	(100 061)	(22 530)
Przepływy z działalności finansowej	89 198	19 616	(352 940)	(79 469)

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

## II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 6 MIESIĘCY 2021 ROKU

## SPIS TREŚCI

I. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE*	2
II. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 6 MIESIĘCY 2021 ROKU	3
1. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	7
3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM	8
4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	9
5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	10
6. INFORMACJE OGÓLNE	11
7. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	14
8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	16
NOTA 1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE	16
NOTA 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	17
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	22
NOTA 4. POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY 22	22
NOTA 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	22
NOTA 6. NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	23
NOTA 7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	23
NOTA 8. KAPITAŁY WŁASNE	23
NOTA 9. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	24
NOTA 10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI	25
NOTA 11. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE	25
NOTA 12. PRZYCHODY OPERACYJNE	26
NOTA 13. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	26
NOTA 14. POZOSTAŁE PRZYCHODY	26
NOTA 15. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE	27
NOTA 16. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	27
NOTA 17. UDZIELONE PORĘCZENIA	28
NOTA 18. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY	28
NOTA 19. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE	28
NOTA 20. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	28
NOTA 21. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	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	31
NOTA 27. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	32
III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 6 MIESIĘCY 2021 ROKU	33
1. WYBRANE DANE FINANSOWE*	34
2. SKRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	35
3. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	36
4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	37
5. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	38
6. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	39
7. WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	40
8. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	45
NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	48
NOTA 2. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM	49
NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE	50

NOTA 4. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI .....	51
NOTA 5. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY .....	51
NOTA 6. PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK .....	52
NOTA 7. KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK .....	52
NOTA 8. ZYSK/STRATA PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ .....	52
NOTA 9. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....	52
NOTA 10. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI .....	53
NOTA 11. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE .....	54
NOTA 12. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI .....	54
NOTA 13. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM .....	55
<b>IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI CAPITAL PARK S.A. I GRUPY</b>	
<b>CAPITAL PARK ZA 6 MIESIĘCY 2021 ROKU .....</b>	<b>56</b>
<b>1 GRUPA CAPITAL PARK .....</b>	<b>57</b>
1.2 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY .....	58
1.3 KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W I PÓŁROCZU 2021 ROKU .....	61
1.4 STRUKTURA GRUPY, W KTÓREJ SPÓŁKA JEST JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ .....	61
1.5 WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY .....	63
1.6 WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI .....	64
1.7 ZARZĄD I RADA NADZORCZA .....	65
1.8 AKCJONARIAT .....	65
<b>2 DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W I PÓŁROCZU 2021 ROKU .....</b>	<b>67</b>
2.1 PROJEKTY INWESTYCYJNE ZAKOŃCZONE W I PÓŁROCZU 2021 ROKU .....	67
2.2 PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI .....	67
2.3 ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ I GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2021 ROKU .....	67
2.4 INNE ISTOTNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY W I PÓŁROCZU 2021 ROKU ...	69
2.5 OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE .....	70
2.6 OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI AKCJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI .....	70
2.7 INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY) .....	70
2.8 SPORY SĄDOWE .....	70
2.9 ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM .....	70
2.10 ISTOTNE POZYCJE POZABILANSOWE .....	70
2.11 PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI .....	71
2.13 REALIZACJA ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH .....	71
2.14 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ .....	71
2.15 STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH NA DANY ROK .....	75
2.16 CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO PÓŁROCZA .....	75

## 1. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2021	31.12.2020
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>1 394 479</b>	<b>1 248 285</b>
Nieruchomości inwestycyjne	2	1 306 594	1 171 354
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	3	43 192	40 999
Aktywa finansowe	4	21 100	21 554
Pozostałe aktywa trwałe	5	23 593	14 378
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>732 971</b>	<b>771 545</b>
Należności i pozostałe aktywa obrotowe	6	39 587	31 755
Aktywa finansowe		6 530	8 468
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7	110 471	148 853
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	26	576 383	582 469
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>2 127 450</b>	<b>2 019 830</b>
<b>PASYWA</b>	<b>Nota</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>Kapitały własne przypadające na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>995 722</b>	<b>989 577</b>
Kapitał zakładowy	8	108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		826 398	852 525
Pozostałe kapitały rezerwowe	8	73 420	73 420
Różnice kursowe z przeliczenia		4 854	5 019
Niepodzielony wynik finansowy		(17 284)	(49 721)
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>684 255</b>	<b>530 232</b>
Kredyty bankowe	9	525 160	374 021
Inne zobowiązania finansowe	9	18 853	24 122
Zobowiązania z tytułu leasingów	9, 25	47 297	48 545
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	11	9 204	8 910
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego		83 741	74 634
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>447 473</b>	<b>500 021</b>
Kredyty bankowe	9	98 647	114 424
Inne zobowiązania finansowe	9	1 258	7 447
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	10	-	32 007
Zobowiązania z tytułu leasingów	9, 25	1 918	1 988
Zobowiązania handlowe i pozostałe	11	44 074	31 423
Zobowiązania Grupy do zbycia klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	26	301 576	312 732
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>2 127 450</b>	<b>2 019 830</b>

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

	Nota	6 m-cy 2021 /Dane niebadane/	3 m-ce zakończone 30.06.2021 /Dane niebadane/	6 m-cy 2020 /Dane niebadane/	3 m-ce zakończone 30.06.2020 /Dane niebadane/
Przychody z wynajmu	12	22 966	11 660	23 638	11 723
Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości	12	5 368	2 709	5 082	2 611
<b>Przychody operacyjne</b>		<b>28 334</b>	<b>14 369</b>	<b>28 720</b>	<b>14 334</b>
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami		(8 838)	(4 445)	(8 196)	(3 796)
<b>Zysk operacyjny netto (NOI)</b>		<b>19 496</b>	<b>9 924</b>	<b>20 524</b>	<b>10 538</b>
Pozostałe przychody, w tym z tytułu usług zarządzania	14	12 762	761	2 007	634
Koszty funkcjonowania spółek celowych		(1 508)	(615)	(1 708)	(690)
Koszty ogólnego zarządu		(6 151)	(3 092)	(6 592)	(3 409)
Zyski/straty z aktualizacji wyceny nieruchomości	13	(24 890)	(43 723)	8 553	(83 021)
Pozostałe koszty		(200)	(36)	(1 964)	(90)
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności		69	(147)	762	(412)
<b>Zysk/Strata z działalności operacyjnej</b>		<b>(422)</b>	<b>(36 928)</b>	<b>21 582</b>	<b>(76 451)</b>
Przychody z tytułu dywidend	15	-	-	190	-
Przychody z tytułu odsetek	15	1 204	762	1 735	1 111
Koszty odsetek	15	(8 291)	(4 574)	(9 673)	(5 010)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	15	21 838	31 820	(40 115)	9 136
<b>Zysk/Strata przed opodatkowaniem</b>		<b>14 329</b>	<b>(8 920)</b>	<b>(26 281)</b>	<b>(71 213)</b>
Podatek dochodowy	16	(8 019)	1 881	(3 735)	9 879
<b>Zysk/Strata netto</b>		<b>6 310</b>	<b>(7 039)</b>	<b>(30 016)</b>	<b>(61 334)</b>
<b>Pozostałe całkowite dochody netto</b>		<b>(165)</b>	<b>(83)</b>	<b>29</b>	<b>(331)</b>
- pozycje, które mogą zostać przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat - różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą		(165)	(83)	29	(331)
<b>Suma dochodów całkowitych netto</b>		<b>6 145</b>	<b>(7 122)</b>	<b>(29 987)</b>	<b>(61 621)</b>
Zysk/Strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej		6 310	(7 039)	(30 016)	(61 334)
<b>Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)</b>					
Podstawowy za okres obrotowy	21	0,06		(0,28)	
Rozwodniony za okres obrotowy	21	0,06		(0,28)	

## 3. ŚRODROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 01.01.2021</b>	<b>108 334</b>	<b>852 525</b>	<b>73 420</b>	<b>5 019</b>	<b>(49 721)</b>	<b>989 577</b>
Podział zysku netto	-	(26 127)	-	-	26 127	-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>(26 127)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26 127</b>	<b>-</b>
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	6 310	<b>6 310</b>
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	(165)	-	<b>(165)</b>
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(165)</b>	<b>6 310</b>	<b>6 145</b>
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 30.06.2021</b>	<b>108 334</b>	<b>826 398</b>	<b>73 420</b>	<b>4 854</b>	<b>(17 284)</b>	<b>995 722</b>
	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Pozostałe kapitały	Różnice kursowe z przeliczenia	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 01.01.2020</b>	<b>108 334</b>	<b>778 139</b>	<b>73 420</b>	<b>5 007</b>	<b>275 906</b>	<b>1 240 806</b>
Podział zysku netto	-	74 386	-	-	(74 386)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(227 501)	<b>(227 501)</b>
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>74 386</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(301 887)</b>	<b>(227 501)</b>
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	(30 016)	<b>(30 016)</b>
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	29	-	<b>29</b>
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>(30 016)</b>	<b>(29 987)</b>
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej na 30.06.2020</b>	<b>108 334</b>	<b>852 525</b>	<b>73 420</b>	<b>5 036</b>	<b>(55 997)</b>	<b>983 318</b>



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

	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
Wpływy ze sprzedaży	37 068	34 250
Płatność zobowiązań (dostawy i usługi)	(32 649)	(27 357)
Odsetki od depozytów	40	185
Podatek dochodowy zwrócony/(zapłacony)	(145)	(260)
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>4 314</b>	<b>6 818</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
Wydatki z tytułu nakładów na inwestycje inwestycji w nieruchomości	(178 352)	(106 191)
Spłata udzielonych pożyczek do jednostek współkontrolowanych	29	5 940
Dywidendy otrzymane	-	190
Utrata kontroli w jednostkach zależnych	2 000	-
Odsetki	210	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości	36 607	-
Pozostałe wpływy inwestycyjne	11 156	-
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(128 350)</b>	<b>(100 061)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
Wypłata dywidendy	-	(227 501)
Wpływy z tytułu kredytów	190 784	84 752
Odsetki	(7 999)	(11 134)
Wykup obligacji	(31 700)	(173 083)
Spłaty kredytów i pożyczek	(58 504)	(24 469)
Płatności z tytułu leasingów	(3 383)	(1 505)
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>89 198</b>	<b>(352 940)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(34 838)</b>	<b>(446 183)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym dotyczących aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>(36 547)</b>	<b>(421 334)</b>
<i>- różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych</i>	<i>(1 709)</i>	<i>24 849</i>
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu, w tym dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>164 927</b>	<b>604 250</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu, w tym dotyczące aktywów przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>128 380</b>	<b>182 916</b>

## 5. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

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

## 6. INFORMACJE OGÓLNE

### 6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

### 6.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

### 6.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku i składa się z:

- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 30 czerwca 2021 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 2 127 450 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku wykazującego zysk netto w wysokości 6 310 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 6 145 tys. PLN,
- śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o kwotę 36 547 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 2020 roku do 30 czerwca 2020 r. dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 r. dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych,
- według stanu na 31 grudnia 2020 roku dla śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej,
- za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku śródrocznego skróconego sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym

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

Poprzez dzień raportowy uważa się 30 czerwca 2021 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku.

#### 6.4. WYCENA POZYCJI WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano następujące kursy wymiany walut:

Kurs EUR/PLN	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2020- 30.06.2020
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,5208	4,6148	4,4660
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,5472	4,4742	4,4413

#### 6.5. PRAWNICY

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

#### 6.6. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank PEKAO S.A. PKO BP S.A., Alior Bank S.A., Getin Noble Bank S.A., mBank S.A., BOŚ Bank S.A., ING Bank Śląski S.A.; ABN AMRO Bank N.V., BNP Paribas Bank Polska S.A., Erste 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	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	23 716 161	21,89%	23 716 161	21,89%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	5 600 488	5,17%	5 600 488	5,17%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	23 683 138	21,86%	23 683 138	21,86%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	5 633 511	5,20%	5 633 511	5,20%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	15 291 536	14,12%	15 291 536	14,12%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	14 025 113	12,95%	14 025 113	12,95%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

Na dzień 30 czerwca 2021 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Ronald Dickerman, osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty

spółki MIRELF VI B.V. posiadającej 66,43 % akcji Capital Park S.A.

## 6.8. STRUKTURA GRUPY

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

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

\*jednostki współkontrolowane

Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 r oraz do dnia publikacji niniejszego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

W okresie zakończonym 30 czerwca 2021 r. Capital Park S.A. utworzył nową spółkę - Krynica Investments Sp. z o.o. 30 czerwca 2021 r. CP Development S.a r.l. and CP Retail B.V. złożyły do sądu wnioski o połączenie.

## 6.9. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostanie podpisane przez Zarząd jednostki dominującej 2 września 2021 roku i opublikowane 3 września 2021 roku.

## 7. INFORMACJA DODATKOWA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 7.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

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

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

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2021 roku jednostka dominująca stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2020.

Zmiany do standardów i nowe standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 r. nie miały istotnego wpływu na prezentowane informacje finansowe.

### 7.2. ZASADY PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu

historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz pochodnych instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

### 7.3. NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA JAKIE MIAŁY MIEJSCE W OKRESIE 3 MIESIĘCY 2021 ROKU

#### Pandemia Covid-19

W pierwszym kwartale 2021 r. Polska zmagająca się z najtrudniejszą trzecią falą pandemii w okresie ostatnich 12 miesięcy a rząd zdecydował się na wprowadzenie kolejnego lockdown'u i zaostrzenie dotychczasowych restrykcji. W celu ograniczenia rozprzestrzeniania się wirusa w Polsce administracja rządowa podjęła szereg działań zapobiegawczych, w tym m.in. wprowadziła czasowe zakazy prowadzenia działalności dla pewnych typów podmiotów gospodarczych a także czasowo wygasła umowy najmu w galeriach handlowych o powierzchni powyżej 2.000 m<sup>2</sup>.

#### Wpływ Covid-19 na wyniki finansowe

W związku z zakazami i ograniczeniami wprowadzonymi dla poszczególnych działalności, a także pogorszeniem sytuacji gospodarczej najemców, epidemia Covid-19 miała negatywny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 6 miesięcy 2021 roku. Na skutek redukcji opłat z tytułu najmu w wyniku czasowego wygaszenia umów przez tzw. Tarczę Antykryzysową a także w wyniku porozumień z najemcami, na mocy których zostały udzielone czasowe obniżki w czynszu w zamian za m.in. wydłużenie umów najmu, nastąpiło obniżenie skonsolidowanych

przychodów z wynajmu Grupy za pierwsze półrocze 2021 roku o 11% w stosunku do założeń sprzed pandemii.

Ponieważ zgodnie z MSSF 16 Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu (tzw. „straight-line rent”), co oznacza, że zmiany stawek czynszu w okresie najmu (w tym redukcje w wyniku Covid-19, rabaty czy wakacje czynszowe) są ujmowane memoriałowo, negatywny wpływ koronawirusa na przychody zrealizowane w 2021 roku został rozłożony („wypłaszczony”) w całym okresie trwania umów najmu.

#### Wpływ Covid-19 na przyszłą sytuację firmy

Grupa przeprowadziła testy/ analizy wykazujące, że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

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 blisko 180 mln PLN dostępnej gotówki,

dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań spowodowanych epidemią koronawirusa.

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

*Pandemia Covid-19 – 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

W czerwcu 2021 roku Grupa wykupiła obligacje serii N o wartości 7.000 tys. EUR (31.670 tys. PLN). Na dzień 30 czerwca 2021 r. Grupa nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu obligacji, jak również w 2021 roku nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

#### 7.7. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ LUB ZADEKLAROWANEJ DYWIDENDY

Emitent (jednostka dominująca) nie wypłaciła, ani nie zadeklarowała dywidendy w pierwszym półroczu 2021 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.

##### Pandemia Covid-19

Ujawnienie w punkcie 7.3

## 8. DODATKOWE NOTY I OBJAŚNIENIA DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### Nota 1. SEGMENTY SPRAWOZDAWCZE

Grupa wyodrębnia 4 zaprezentowane poniżej segmenty sprawozdawcze. Segmenty reprezentują nieruchomości inwestycyjne na innym etapie procesu inwestycyjnego. Wyodrębniając segmenty operacyjne Zarząd jednostki dominującej wziął pod uwagę zgodnie z MSSF 8 dwa istotne czynniki: pomoc użytkownikom jej sprawozdań finansowych w ocenie rodzaju i skutków finansowych działań gospodarczych, w które jest zaangażowana, oraz środowiska gospodarczego, w którym prowadzi działalność oraz system raportowania zarządczego ustalony w ramach Grupy.

Obecnie działalność Grupy podzielona jest na: (i) Segment Inwestycji ukończonych, to znaczy takich, które są funkcjonującymi nieruchomościami i przynoszą stabilny dochód, (ii) Segment Inwestycji w budowie, czyli inwestycje bądź to na etapie budowy bądź na etapie przygotowania do budowy, (iii) Segment pozostałych inwestycji, w którym zgrupowane są nieruchomości, które nie stanowią podstawowej działalności Grupy oraz (iv) Aktywa dostępne do sprzedaży, które zgodnie z MSSF 5 zostały

zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w tej linii.

Zarząd analizuje segmenty operacyjne według poniższych ogólnych zasad:

- przy inwestycjach zakończonych w oparciu o NOI (zysk operacyjny netto, którego uzgodnienie do zysku brutto jest zaprezentowane w ramach Skonsolidowanego sprawozdania z zysków i strat i innych całkowitych dochodów) oraz możliwość generowania nadwyżek finansowych,
- przy inwestycjach w budowie w oparciu w wskaźniki opłacalności realizacji projektu, wynikające z możliwej do uzyskania marży po zakończeniu realizacji budowy,
- inwestycje pozostałe są to projekty nie stanowiące głównego biznesu z punktu widzenia strategii Grupy,
- aktywa dostępne do sprzedaży są to projekty z zamiarem sprzedaży w okresie do 12 miesięcy.

#### Segment inwestycji ukończonych

Spółka	Inwestycja
Oberhausen Sp. z o.o.	Galeria Zaspą, Gdańsk
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Hampton by Hilton Old Town Gdańsk
Diamante Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis à Vis, Łódź
Aspire Investments Sp. z o.o.	KEN, Warszawa
Sander Investments Sp. z o.o.	Rubinowy Dom, Bydgoszcz

#### Segment inwestycji w budowie

Spółka	Inwestycja
ArtN Sp. z o. o.	Fabryka Norblina, Warszawa

#### Segment pozostałych inwestycji

Spółka	Inwestycja
CP Management Sp. z o.o.	Kościuszki, Łódź
CP Management Sp. z o.o.	Słomińskiego, Gdańsk
Emir 30 Sp. z o.o.	Unieście

#### Segment aktywów dostępnych do sprzedaży

Spółka	Inwestycja
Hazel Investments Sp. z o. o.	Royal Wilanów, Warszawa
CP Retail SPV 2 Sp. z o.o.	Eurocentrum Hotel i Rezydencje, Warszawa



## Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 6 miesięcy 2021 roku

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe Inwestycje	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości, w tym przeznaczonych do sprzedaży	186 672	1 109 254	10 668	558 474	-	<b>1 865 068</b>
Zobowiązania oprocentowane	131 122	517 027	-	256 850	44 983	<b>949 982</b>
Aktywa razem	206 443	1 147 666	21 733	581 226	170 382	<b>2 127 450</b>
Zobowiązania razem	136 718	593 298	9 513	295 883	96 316	<b>1 131 728</b>
Przychody z tytułu najmu	7 427	-	828	14 711	-	<b>22 966</b>
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	1 035	-	50	4 283	-	<b>5 368</b>
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	<i>1 035</i>	<i>-</i>	<i>50</i>	<i>4 283</i>	<i>-</i>	<i><b>5 368</b></i>
Razem przychody operacyjne	8 462	-	878	18 994	-	<b>28 334</b>
Koszty dotyczące nieruchomości	(2 201)	-	(586)	(6 051)	-	<b>(8 838)</b>
Zysk operacyjny netto (NOI)	6 261	-	292	12 943	-	<b>19 496</b>

## Zestawienie danych poszczególnych segmentów z danymi całej Grupy za 2020 rok

DANE FINANSOWE	Inwestycje ukończone	Inwestycje w budowie	Pozostałe Inwestycje	Aktywa przeznaczone do sprzedaży	Kwoty nie alokowane do segmentów	RAZEM
Wartość nieruchomości, w tym przeznaczonych do sprzedaży	220 650	940 047	10 657	566 395	-	<b>1 737 749</b>
Zobowiązania oprocentowane	154 888	369 675	-	266 914	77 990	<b>869 468</b>
Aktywa razem	238 534	969 272	23 484	587 330	201 210	<b>2 019 830</b>
Zobowiązania razem	161 405	436 171	9 090	307 012	116 575	<b>1 030 253</b>
Przychody z tytułu najmu	14 678	-	1 830	30 142	-	<b>46 650</b>
Przychody dotyczące funkcjonowania nieruchomości	2 195	-	121	8 655	-	<b>10 971</b>
<i>Obowiązek świadczenia spełniany w czasie</i>	<i>2 195</i>	<i>-</i>	<i>121</i>	<i>8 655</i>	<i>-</i>	<i><b>10 971</b></i>
Razem przychody operacyjne	16 873	-	1 951	38 797	-	<b>57 621</b>
Koszty dotyczące nieruchomości	(3 842)	-	(2 017)	(11 369)	-	<b>(17 228)</b>
Zysk operacyjny netto (NOI)	13 031	-	(66)	27 428	-	<b>40 393</b>

W 2021 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy segmentami operacyjnymi. Wszystkie aktywa i zobowiązania w ramach

segmentów operacyjnych są zlokalizowane na terytorium Polski.

## Nota 2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Na potrzeby podatku dochodowego od osób prawnych spółki zależne amortyzują wartość nieruchomości inwestycyjnych,

zgodnie z zasadami dotyczącymi środków trwałych w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Amortyzacja podatkowa ma charakter pozabilansowy.

Zarząd ściśle monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy.

Nieruchomości inwestycyjne są wrażliwe na wiele elementów w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz

wyrażony w EURO. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości.

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 30.06.2021	30.06.2021	31.12.2020
Inwestycje ukończone	5	14%	186 672	220 650
Inwestycje w budowie	1	85%	1 109 254	940 047
Pozostałe inwestycje	3	1%	10 668	10 657
<b>Razem</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>	<b>1 306 594</b>	<b>1 171 354</b>
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			1 257 379	1 120 821
<i>Wdrożenie MSSF 16 – ujęcie prawa do użytkownika aktywa z tytułu wieczystego użytkowania gruntów</i>			49 215	50 533

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	30.06.2021	31.12.2020
<b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>	<b>1 171 354</b>	<b>890 770</b>
<b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>	<b>166 078</b>	<b>280 584</b>
Aktywowanie późniejszych nakładów <sup>1</sup>	179 387	250 159
- w tym aktywowane koszty finansowania	12 455	21 340
Uśrednienie czynszu	1 028	5 586
Zysk/(strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	(14 337)	13 182
MSSF 16 – kapitalizacja prawa użytkowania wieczystego	-	11 657
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	<b>(30 838)</b>	<b>-</b>
Zbycie nieruchomości	(30 838)	-
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. PLN]</b>	<b>1 306 594</b>	<b>1 171 354</b>
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. EUR]</b>	<b>289 018</b>	<b>253 826</b>

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

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 30.06.2021	30.06.2021	31.12.2020
Aktywa dostępne do sprzedaży	2	100%	558 474	566 395
<b>Razem</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>	<b>558 474</b>	<b>566 395</b>
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>			547 817	555 738
<i>MSSF 16 – ujęcie prawa do użytkownika aktywa z tytułu wieczystego użytkowania gruntów</i>			10 657	10 657

ZMIANA WARTOŚCI AKTYWÓW DOSTĘPNYCH DO SPRZEDAŻY	30.06.2021	31.12.2020
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>566 395</b>	<b>530 088</b>
<b>Zwiększenia/zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	<b>(7 921)</b>	<b>36 307</b>
Aktywowanie późniejszych nakładów	1 660	3 273
Uśrednienie czynszu	972	(45)
Zysk/(Strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	(10 553)	33 079
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. PLN]</b>	<b>558 474</b>	<b>566 395</b>
<b>Wartość bilansowa brutto na koniec okresu [tys. EUR]</b>	<b>123 534</b>	<b>122 734</b>

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

Na podstawie zasad MSSF 13 Zarząd jednostki dominującej przeprowadził analizę metodologii ustalenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych na 30 czerwca 2021 r. oraz na 31 grudnia 2020 r., która doprowadziła do wniosku, że metodologia ta została ustalona w oparciu o 3 poziom hierarchii wyceny do wartości godziwej. Wynika to z faktu, że nie stwierdzono bieżących transakcji o podobnych warunkach, a do wyceny nieruchomości inwestycyjnych przyjęto liczne założenia, które w istotny sposób wpłynęły na ustalenie wartości godziwej. Jednym z najistotniejszych czynników mających wpływ na wycenę nieruchomości jest stopa kapitalizacji (yield), która kształtuje się następująco dla nieruchomości posiadanych przez grupę:

- Nieruchomości biurowe: 4,75%-6,50%
- Nieruchomości handlowe: 5,40%-8,25%
- Nieruchomości hotelowe: 7,50%-8,50%

Dla ustalenia wartości godziwej nieruchomości niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednio 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

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 30 czerwca 2021 r.

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 14% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 30.06.2021 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)**
Galeria Zaspą	Gdańsk	zakończony	9	89%	5 222	1 065	61 035
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	zakończony	9	100%	5 850	-	68 825
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	92%	2 737	323	33 962
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	100%	382	-	5 457
Rubinowy Dom, Bydgoszcz	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	69	-	863
<b>Razem</b>							<b>170 142</b>
PWUG zgodnie z MSSF 16							16 530
<b>Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje ukończone”</b>							<b>186 672</b>

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

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

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

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 grudnia 2020 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 31.12.2020 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)**
Galeria Zaspa	Gdańsk	zakończony	9	87%	5 330	1 087	62 300
Hampton by Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	zakończony	9	100%	5 972	-	70 256
Vis à Vis Łódź	Łódź	zakończony	6	91%	2 794	320	34 602
Warszawa, Belgradzka	Warszawa	zakończony	3	80%	2 189	-	29 193
Warszawa, KEN	Warszawa	zakończony	<1	100%	390	-	5 570
Rubinowy Dom, Bydgoszcz	Bydgoszcz	zakończony	<1	100%	71	-	881
<b>Razem</b>							<b>202 802</b>
PWUG zgodnie z MSSF 16							17 848
<b>Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje ukończone”</b>							<b>220 650</b>

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

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

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

Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową

Najczęściej stosowana przy wycenie wartości nieruchomości w trakcie budowy, uwzględniająca jej wartość docelową (oszacowaną w podejściu dochodowym lub porównawczym), pomniejszoną o wielkość nakładów inwestycyjnych pozostających do poniesienia na dany dzień wyceny. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości z rozpoczętym lecz niezakończonym procesem inwestycyjnym tj.: obiekty o przeznaczeniu komercyjnym, biurowym oraz mieszanym

komercyjno-biurowym. Wartość docelową, tj. po zrealizowaniu rozwoju, określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 85% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 30 czerwca 2021 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	Pre-let 30.06.2021	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 30.06.2021	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Fabryka Norblina	Warszawa	w budowie	65	73%	79 566	224 019	1 076 569
<b>Razem</b>							<b>1 076 569</b>
PWUG zgodnie z MSSF 16							32 685
<b>Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje w budowie”</b>							<b>1 109 254</b>

\* NOI – została określony w oparciu o zawarte umowy najmu oraz przyjęty czynsz rynkowy dla powierzchni niewynajętej.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 grudnia 2020 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	Pre-let 31.12.2020	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 31.12.2020	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Fabryka Norblina	Warszawa	w budowie	65	66%	81 220	401 044	907 362

<b>Razem</b>	<b>907 362</b>
PWUG zgodnie z MSSF 16	32 685
<b>Nieruchomości inwestycyjne – segment „Inwestycje w budowie”</b>	<b>940 047</b>

\* NOI – został określony w oparciu o zawarte umowy najmu oraz przyjęty czynsz rynkowy dla powierzchni niewynajętej.

#### 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 1% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

#### Nieruchomości inwestycyjne zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 30 czerwca 2021 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Nakłady do poniesienia po 30.06.2021 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	100%	36 166	5 753	462 327
Eurocentrum Hotel i Rezydencje	Warszawa	Grunt przeznaczony na sprzedaż	W oparciu o cenę ofertową	-	-	-	-	85 490
<b>Razem</b>								<b>547 817</b>
PWUG zgodnie z MSSF 16								10 657
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16</b>								<b>558 474</b>

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 grudnia 2020 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Metoda wyceny	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	Obłożenie	Docelowy NOI (w tys. PLN)	Nakłady do poniesienia po 31.12.2020 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Royal Wilanów	Warszawa	zakończony	Podejście dochodowe	37	98%	36 918	5 872	470 248
Eurocentrum Hotel i Rezydencje	Warszawa	Grunt przeznaczony na sprzedaż	W oparciu o cenę ofertową	-	-	-	-	85 490
<b>Razem</b>								<b>555 738</b>
PWUG zgodnie z MSSF 16								10 657
<b>Aktywa przeznaczone do sprzedaży, w tym PWUG zgodnie z MSSF 16</b>								<b>566 395</b>

## Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	30.06.2021	31.12.2020
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Wilanów Investments	21 619	20 676
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	21 573	20 323
<b>Razem</b>	<b>43 192</b>	<b>40 999</b>

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

Grupa prezentuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach w wartości netto, to znaczy pomniejszone o zobowiązania z tytułu udziału w tych przedsięwzięciach, które odpowiadają oszacowanym przyszłym przepływom pieniężnym z tytułu pokrycia strat we wspólnych przedsięwzięciach.

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

	Grupa Wilanów Investments	SO SPV 50
Spółki wspólnie kontrolowane	Wilanów Investments S. à r. l. z siedzibą w Luksemburgu oraz jej jednostki zależne: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o.	SO SPV 50 Sp. z o.o.
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 % zysku/stracie udziałów w zysku/stracie	60 % udziałów w kapitale zakładowym spółki SO SPV 50 Sp. z o.o. i 60 % udziałów w o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 66 % zysku/stracie udziałów w zysku/stracie
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 r. z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie Wilanowa.	Porozumienie zawarte 3 lutego 2016 roku z Galaxy Sp. z o.o. Celem porozumienia jest przebudowa, rekompensacja, rekomercjalizacja, reorganizacja oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu.

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

POZOSTAŁE FINANSOWE AKTYWA TRWAŁE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ PRZEZ WYNIK FINANSOWY	30.06.2021	31.12.2020
Certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN	11 711	12 077
Certyfikaty inwestycyjne REIA II FIZ AN	9 389	9 477
<b>Razem</b>	<b>21 100</b>	<b>21 554</b>

## Nota 5. POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE

POZOSTAŁE AKTYWA TRWAŁE	30.06.2021	31.12.2020
Rzeczowe aktywa trwałe	10 894	1 524
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 245	1 194
Wartości niematerialne	467	470
Należności długoterminowe	10 987	11 190
<b>Razem</b>	<b>23 593</b>	<b>14 378</b>

Wzrost rzeczowych aktywów trwałych wynika głównie z nakładów poniesionych przez Kinogram w związku z inwestycją w kino w Fabryce Norblina. W długoterminowych rozliczeniach międzyokresowych Grupa prezentuje

długoterminowe przedpłaty oraz gwarancje dobrego wykonania umowy. W pozycji należności długoterminowych Grupa prezentuje zapłacony zaatek na zakup udziałów w Spółce Projekt I Sp. z o.o. oraz długoterminowe kaucje.

## Nota 6. NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE

NALEŻNOŚCI I POZOSTAŁE AKTYWA OBROTOWE	30.06.2021	31.12.2020
Należności publiczno-prawne	29 760	24 089
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 847	359
Pozostałe należności	384	121
Należności handlowe	6 596	7 187
<b>Razem</b>	<b>39 587</b>	<b>31 755</b>

W należnościach publiczno-prawnych Grupa prezentuje przede wszystkim należności z tytułu podatku od towarów i usług, które spółki z Grupy odzyskują na bieżąco w toku prowadzonej działalności inwestycyjnej. Należności publiczno-prawne związane są z należnościami z tytułu podatku VAT rozpoznanymi przez ArtN w związku z trwającym procesem budowy Fabryki Norblina.

Wzrost krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych wynika głównie z rozpoznanej opłaty z tytułu prawa wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości za 2021 rok.

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	30.06.2021	31.12.2020
Należności handlowe brutto	12 657	13 321
Odpisy aktualizujące	(6 061)	(6 134)
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>6 596</b>	<b>7 187</b>

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

## Nota 7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	30.06.2021	31.12.2020
Środki na rachunkach bankowych	38 604	118 162
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	71 867	30 691
<b>Razem</b>	<b>110 471</b>	<b>148 853</b>
Środki na rachunkach bankowych aktywów przeznaczonych do sprzedaży	17 909	16 074
<b>Razem</b>	<b>128 380</b>	<b>164 927</b>

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 30 czerwca 2021 r. wynosiły one 19 894 tys. PLN (odpowiednio na 31 grudnia 2020 r. 19 699 tys. PLN). Środki te są ulokowane na rachunkach technicznych banku z tytułu

uruchomionych, lecz jeszcze niewydatkowanych środków z kredytu jak również na rachunkach zablokowanych na zabezpieczenie spłaty kredytów, jakie posiadają spółki z Grupy.

## Nota 8. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień raportowy i dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość nominalna serii / emisji	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	17.12.2010
Seria B akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	74 458 541	1,0	74 458 541	wkład pieniężny oraz niepieniężny	13.10.2011

Seria C akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	14.02.2014
Seria D akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	3 589 891	1,0	3 589 891	wkład pieniężny	03.03.2015
Seria E akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	Wkład niepieniężny	14.02.2014
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>		<b>108 333 998</b>		

Struktura akcjonariatu została przedstawiona w punkcie 6.7 Informacji ogólnych.

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	30.06.2021	31.12.2020
Kapitał wynikający ze zmian w strukturze Grupy	(3 423)	(3 423)
Kapitał wynikający z wyceny programu motywacyjnego dla uprawnionych osób	16 178	16 178
Pozostały kapitał rezerwowy (utworzony z zysków zatrzymanych)	60 665	60 665
<b>Razem</b>	<b>73 420</b>	<b>73 420</b>

#### Nota 9. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

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

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	30.06.2021	31.12.2020
Kredyty bankowe	868 258	741 964
Zobowiązania leasingowe*	59 871	61 190
Pochodne instrumenty finansowe (IRS, forward)**	21 853	34 307
<b>Razem</b>	<b>949 982</b>	<b>837 461</b>
Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(256 850)	(266 914)
<b>Razem</b>	<b>693 132</b>	<b>570 547</b>
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	591 310	446 688
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	358 672	390 773

\* Ujawnienie użytkowania wieczystego zgodnie z MSSF 16

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

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	30.06.2021	31.12.2020
Zobowiązania poniżej roku, w tym:	358 672	390 773
<i>Zobowiązania sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>(256 850)</i>	<i>266 914</i>
Płatne od 1 roku do 3 lat	61 403	88 948
Płatne od 3 do 5 lat	67 372	48 417
Płatne powyżej 5 lat	462 535	309 323
<b>Razem</b>	<b>949 982</b>	<b>837 461</b>

#### NAJISTOTNIEJSZE ZMIANY W KREDYTACH BANKOWYCH

Grupa współpracuje z większością banków działających w Polsce oraz kilkoma bankami zagranicznymi. Większość kredytów zaciągniętych przez spółki z Grupy to kredyty inwestycyjne lub budowlane. Większość kredytów jest denominowana w euro i wyceniana na dzień raportowy, w związku z tym zmiany kursu EUR/PLN mają istotny wpływ na strukturę bilansową Grupy wyrażoną w PLN. W czerwcu 2021 roku spółka Alferno Sp. z o.o.

splaciła kredyt inwestycyjny zaciągnięty w Alior Banku w wysokości 4.120 tys. EUR. Pozostałe umowy kredytowe wykazane w sprawozdaniu finansowym za okres kończący się 31 grudnia 2020 r. pozostają w mocy na dzień 30 czerwca 2021 r. W okresie zakończonym 30 czerwca 2021 r. nie podpisano nowych umów kredytowych. W okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 r. ArtN Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A. zaciągnął nowe transze kredytu budowlanego w banku Pekao S.A.



oraz Europejskim Banku Inwestycyjnym zgodnie z harmonogramem i stopniem zaawansowania budowy Fabryki Norblina zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej.

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

Nazwa banku	Kwota kredytu w tys. PLN na dzień 30.06.2021*	Kwota kredytu w walucie na dzień 30.06.2021*	Kwota kredytu w tys. PLN na dzień 31.12.2020*	Kwota kredytu wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Przeznaczenie kredytu
BNP Paribas Bank Polska S.A. / ING Bank Śląski S.A.	244 451	54 073	253 519	62 500	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
Getin Noble Bank S.A.	44 983	9 950	45 984	15 000	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022	operacyjny
BOŚ Bank S.A.	51 611	11 416	52 125	11 756	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2033	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	38 086	8 425	39 586	9 656	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	24 895	5 507	26 023	6 972	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2025	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	-	-	19 183	4 800	EUR	1M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
Bank PEKAO S.A./EBI	437 095	96 685	282 314	159 300	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021 do 2026	budowlany inwestycyjny
Bank PEKAO S.A. kredyt VAT	27 137	27 137	23 229	35 000	PLN	WIBOR 1M + marża	do 2021	VAT
<b>Total</b>	<b>868 258</b>		<b>741 964</b>					

\* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

\*\* Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zobowiązań z tytułu kredytów wynosi 885.391 tys. PLN (195.848 tys. EUR).

#### Nota 10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

W czerwcu 2021 roku Grupa wykupiła obligacje serii N o wartości 7.000 tys. EUR (31.670 tys. PLN). Na dzień 30 czerwca 2021 r. Grupa nie posiada żadnych zobowiązań z

tytułu obligacji, jak również w 2021 roku nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

#### Nota 11. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA I REZERWY	30.06.2021	31.12.2020
Zobowiązania handlowe i pozostałe	41 836	28 938
Kaucje od najemców	8 210	7 879
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	1 878	2 462
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	1 354	1 055
<b>Razem</b>	<b>53 278</b>	<b>40 334</b>
Długoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	9 204	8 910
Krótkoterminowe pozostałe zobowiązania i rezerwy	44 074	31 424

Wzrost zobowiązań handlowych wynika głównie ze wzrostu zobowiązań inwestycyjnych w związku z budową Fabryki Norblina.

## Nota 12. PRZYCHODY OPERACYJNE

## A. PRZYCHODY Z WYNAJMU

Przychody z najmu obejmują przychody uzyskiwane z wynajmu ukończonych nieruchomości inwestycyjnych. Grupa prezentuje przychody z wynajmu w podziale na segmenty sprawozdawcze. Portfel najemców jest bardzo zdywersyfikowany – tym samym udział w całości przychodów pojedynczego najemcy jest niewielki i nie przekracza kilku procent.

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

PRZYCHODY Z WYNAJMU	Udział 2021	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
Inwestycje ukończone	32%	7 427	7 618
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	64%	14 711	15 052
Pozostałe inwestycje	4%	828	968
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>22 966</b>	<b>23 638</b>

## B. PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI

PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI	Udział 2021	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
<b>Przychody z tytułu service charge</b>			
Inwestycje ukończone	19%	1 035	969
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	80%	4 283	4 050
Pozostałe inwestycje	1%	50	63
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>5 368</b>	<b>5 082</b>

## Nota 13. ZYSKI I STRATY Z AKTUALIZACJI WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Nie rzadziej niż na każdy dzień raportowy Grupa wycenia posiadane nieruchomości według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian tych wartości ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu. Wyniki Grupy zależą w dużym stopniu od zmian cen na rynkach nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki:

wysokość czynszów, poziom wynajętej powierzchni nieruchomości, zmiany stóp kapitalizacji, zmiany stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

AKTUALIZACJA WYCENY NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
Inwestycje ukończone	(4 277)	715
Inwestycje w budowie	(10 060)	(5 006)
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	(10 553)	12 844
<b>Razem</b>	<b>(24 890)</b>	<b>8 553</b>

Strata z aktualizacji wartości nieruchomości wynika głównie ze spadku kursu EUR, w stosunku do 31 grudnia 2020 r. Większość nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniana i finansowana w EURO, ponieważ aktywa te są aktualizowane

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

## Nota 14. POZOSTAŁE PRZYCHODY

POZOSTAŁE PRZYCHODY	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
Odszkodowanie od miasta	11 156	-

Pozostałe	1 606	2 007
<b>Razem</b>	<b>12 762</b>	<b>2 007</b>

W marcu 2021 roku, ArtN otrzymał odszkodowanie za grunt przekazany miastu w związku z przebudową ulicy Prostej. Zapłata odszkodowania nastąpiła na podstawie decyzji Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 5 marca 2021 r. Miasto

Warszawa odwołało się od decyzji przyznającej odszkodowanie ArtN do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Zarząd wierzy że prawdopodobieństwo negatywnego wyroku sądowego jest bardzo niewielkie.

#### Nota 15. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY Z DYWIDEND	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
REIA FIZ AN	-	-
REIA II FIZ AN	-	190
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>190</b>

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
Odsetki od lokat i depozytów	40	196
Odsetki od udzielonych pożyczek	1 164	1 539
<b>Razem</b>	<b>1 204</b>	<b>1 735</b>

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
Odsetki od kredytów	(7 079)	(5 341)
Odsetki od obligacji	(890)	(3 766)
Odsetki od leasingu	(296)	(559)
Pozostałe odsetki	(26)	(7)
<b>Razem</b>	<b>(8 291)</b>	<b>(9 673)</b>

POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	17 552	(12 004)
Koszty emisji	(90)	(733)
Wycena instrumentów pochodnych	6 053	(19 376)
Pozostałe	(1 677)	(8 002)
<b>Razem</b>	<b>21 838</b>	<b>(40 115)</b>

Grupa wycenia zobowiązania finansowe według amortyzowanego 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 zobowiązań walutowych. Instrumenty finansowe wyceniane są do wartości godziwej.

Wyceny instrumentów pochodnych obejmują wyceny instrumentów zabezpieczających IRS, forward oraz instrumenty opcyjnego typu CAP, które zabezpieczają przyszłe przepływy związane z planowanymi spłatami kredytów oraz ich przewalutowaniem.

#### Nota 16. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
Bieżący podatek dochodowy	(4)	(223)
Odroczony podatek dochodowy	(8 015)	(3 512)
<b>(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(8 019)</b>	<b>(3 735)</b>

PODATEK DOCHODOWY	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>14 329</b>	<b>(26 281)</b>
Podatek dochodowy	<b>(8 019)</b>	(3 735)
<b>Efektywna stawka podatku</b> (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)	<b>55,96%</b>	<b>(14,21%)</b>

Zmiana podatku odroczonego wynika głównie ze wzrostu rezerwy z tytułu podatku odroczonego związanego z wyceną udziałów.

Rozpoznanie podatku odroczonego na wycenie udziałów ma największy wpływ na efektywną stawkę podatkową

#### Nota 17. UDZIELONE PORĘCZENIA

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

#### Nota 18. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

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

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- hipoteki na nieruchomościach,

- cesje wierzytelności do istniejących i przyszłych umów najmu, umów ubezpieczenia, umów budowlanych i gwarancji dobrego wykonania,
- zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach zależnych,
- depozyty,
- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

#### Nota 19. INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE

Na 30 czerwca 2021 r. Grupa posiadała zobowiązanie inwestycyjne wynikające z zawartego kontraktu dotyczącego realizacji budowy projektu Fabryka Norblina w wysokości 221.651 tys. PLN.

Zobowiązanie te będzie sfinansowane z dostępnych środków pieniężnych Grupy oraz w ramach istniejących umów kredytowych z Bankiem PEKAO S.A. oraz Europejskim Bankiem Inwestycyjnym.

#### Nota 20. AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

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

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

AKTYWOWANE KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
Nieruchomości inwestycyjne	12 455	9 612
<b>Razem</b>	<b>12 455</b>	<b>9 612</b>

#### Nota 21. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto przypadającego na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu okresu (skorygowaną o wpływ opcji rozwadniających oraz rozwadniających

umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe).

WYLICZENIE ZYSKU/(STRATY) NA JEDNĄ AKCJĘ – ZAŁOŻENIA	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej	6 310	(30 016)
<b>Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>6 310</b>	<b>(30 016)</b>
<b>Zysk/(strata) wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku przypadającego na jedną akcję</b>	<b>6 310</b>	<b>(30 016)</b>

LICZBA WYEMITOWANYCH AKCJI	30.06.2021	30.06.2020
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości podstawowego zysku na jedną akcję w tys. szt.	108 334	108 334
Średnia ważona liczba akcji zwykłych wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości rozwodnionego zysku na jedną akcję w tys. szt.	108 334	108 334

Zysk/(strata) netto na jedną akcję (w PLN)	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
Podstawowy za okres obrotowy	0,06	(0,28)
Rozwodniony za okres obrotowy	0,06	(0,28)

Cały zysk dotyczy działalności kontynuowanej.

#### Nota 22. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO	30.06.2021	31.12.2020
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz instrumenty finansowe	890 111	808 278
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(128 380)	(164 927)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>761 731</b>	<b>643 351</b>
<b>Aktywa razem z wyłączeniem MSSF 16 - PWUG</b>	<b>2 067 578</b>	<b>1 958 640</b>
Zadłużenie netto do aktywów razem	<b>36,84%</b>	<b>32,85%</b>

#### Nota 23. ROZLICZENIA PODATKOWE

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

państwowymi i przedsiębiorstwami powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów.

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

#### Nota 24. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

	Typ powiązania	Należności od podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych z tytułu pożyczek	
		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	21 619	20 676	-	-

SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	15 344	14 164	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	6 530	6 465	-	-

	Typ powiązania	Pozostałe należności od podmiotów powiązanych		Pozostałe zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	37	12	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	43	-
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	9	-
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	-	11	-	-
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	2	-	-	-
CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	128	134	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	27	107	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	99	117	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	52	69	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	73	80	-	-
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	19	19	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	19	19	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	38	15	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	38	15	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	2	15	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	141	15	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	38	15	9	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	112	15	-	-
RM1 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	78	15	-	-
Marta Motz	powiązanie osobowe	-	-	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	-	196	174
Marcin Paweł Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	-	22	94
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	-	-	106	-
Ishikawa, Broclawik, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	-	95	24

	Typ powiązania	Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek oraz dywidendy		Koszty z tytułu odsetek od zaciągniętych pożyczek	
		6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
Wilanów Investments S.à r.l	jednostka współzależna	408	502	-	-
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	363	399	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	94	95	-	-

	Typ powiązania	Przychody z tytułu sprzedaży usług		Koszty z tytułu nabycia usług	
		6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
SO SPV 50 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	414	1 056	-	-
Jan Motz	kluczowy personel kierowniczy	-	-	1 002	887
Marcin Juszczyk	kluczowy personel kierowniczy	-	-	546	487
Kinga Nowakowska	kluczowy personel kierowniczy	-	-	487	428
Marta Motz	powiązanie osobowe	2	2	51	62
Ishikawa, Broclawik, Adwokaci i Radcowie Prawni, sp. p.	powiązanie osobowe	-	-	115	164
Myecolife Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	68	76
Varsovia Food Company Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	-	-	-	-
Beyond PR Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	20	26	141	149
Invipay S.A.	powiązanie osobowe	-	3	-	-
Mount TFI S.A.	powiązanie osobowe	173	136	-	-

CP Property 1 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	95	163	-	-
CP Property 2 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	81	107	-	-
CP Property 3 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	70	107	-	-
CP Property 4 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	72	94	-	-
CP Property 5 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	66	78	5	5
CP Property 6 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	15	19	-	-
CP Property 7 Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	15	19	-	-
CP Raclawicka Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	109	146	-	-
Marcel Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	84	124	-	-
Nerida Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	28	48	-	-
Orland Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	111	111	-	-
Sagitta Investments Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	72	119	-	-
CP Retail (SPV1) Sp. z o.o.	powiązanie osobowe	84	33	-	-
RM1 Sp. z o.o.	jednostka współzależna	194	102	-	-

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

#### Nota 25. KAPITALIZACJA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO ZGODNIE Z MSSF 16

KAPITALIZACJA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W WARTOŚCI AKTYWÓW ZGODNIE Z MSSF 16 NA DZIEŃ RAPORTOWY	30.06.2021	31.12.2020
Nieruchomości inwestycyjne	49 214	50 533
Aktywa dostępne do sprzedaży	10 657	10 657
<b>Razem aktywa</b>	<b>59 871</b>	<b>61 190</b>
Zobowiązania z tyt. leasingu – część długoterminowa	47 297	48 545
Zobowiązania z tyt. leasingu – część krótkoterminowa	12 574	12 645
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>59 871</b>	<b>61 190</b>

#### Nota 26. AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Na dzień raportowy Zarząd jednostki dominującej prezentuje Royal Wilanów oraz CP Retail „SPV2” Sp. z o.o. jako aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży.

AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	30.06.2021	31.12.2020
<b>Royal Wilanów, Warszawa:</b>	<b>490 724</b>	<b>496 781</b>
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	472 984	480 905
<i>Środki na rachunkach bankowych</i>	17 740	15 876
<b>Eurocentrum Hotel i Rezydencje, Warszawa</b>	<b>85 659</b>	<b>85 688</b>
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	85 490	85 490
<i>Środki na rachunkach bankowych</i>	169	198
<b>Total</b>	<b>576 383</b>	<b>582 469</b>
- w tym środki na rachunkach bankowych	17 909	16 074
<b>ZOBOWIĄZANIA DO ZBYCIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	244 451	253 520
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	1 742	2 738
Zobowiązania z tytułu leasingów	10 657	10 657
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	44 726	45 817
<b>Total</b>	<b>301 576</b>	<b>312 732</b>

#### Nota 27. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

W dniu 13 sierpnia 2021 r. CP Retail („SPV2”) Sp. z o.o. zawarła z Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Ochota, o łącznym obszarze około 6 tys. mkw. Cena sprzedaży wyniosła 20 mln euro netto. Środki ze sprzedaży nieruchomości w kwocie 10

mln EUR zostały przeznaczone na spłatę kredytu w Getin Banku.

26 sierpnia 2021 r. Fabryka Norblina uzyskała pozwolenie na użytkowanie nieruchomości.

#### IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTRONICZNY NA SPRAWOZDANIU FINANSOWYM:

**Jan Motz** - Prezes Zarządu

**Kinga Nowakowska** - Członek Zarządu

**Marcin Juszczak** - Członek Zarządu

**Anna Wziętek-Cybartowska** - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe



### III. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK S.A. ZA 6 MIESIĘCY 2021 ROKU

## 1. WYBRANE DANE FINANSOWE\*

	30.06.2021		31.12.2020	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 201 523	265 777	1 211 770	262 583
Inwestycje w jednostki zależne	416 455	92 120	409 158	88 662
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	79 422	17 568	125 355	27 164
Kapitał własny	1 002 176	221 681	991 530	214 859
Zobowiązania długoterminowe	175 886	38 906	105 928	22 954
Zobowiązania krótkoterminowe	23 461	5 190	114 313	24 771

	30.06.2021		31.12.2020	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Przychody z tytułu dywidend	-	-	-	-
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	22 156	4 872	(28 204)	(6 304)
Zysk/Strata brutto	17 749	3 903	(14 705)	(3 287)
Zysk/Strata netto	10 646	2 341	(26 127)	(5 840)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	353	78	(7 044)	(1 574)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(13 464)	(2 961)	397 749	88 899
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(31 142)	(6 849)	(422 219)	(94 368)

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

## 2. SKRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	30.06.2021 /niebadane, przeгляд/	31.12.2020 /badane/
Inwestycje w jednostkach zależnych	1	416 455	409 158
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	3	21 619	20 676
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	528 047	505 383
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie		14 521	14 164
Pozostałe należności długoterminowe		2 284	3 320
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>982 926</b>	<b>952 700</b>
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	2	138 604	132 950
Należności handlowe i pozostałe należności		419	745
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		151	20
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		79 422	125 355
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>218 596</b>	<b>259 070</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 201 523</b>	<b>1 211 770</b>
PASYWA		30.06.2021 /niebadane, przeгляд/	31.12.2020 /badane/
Kapitał zakładowy		108 334	108 334
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		775 299	801 426
Kapitał zapasowy pozostały		91 719	91 719
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego		16 178	16 178
Niepodzielony wynik finansowy		10 646	(26 127)
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>1 002 176</b>	<b>991 530</b>
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie		107 466	44 090
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie		22 516	23 036
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5	45 903	38 802
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>175 886</b>	<b>105 928</b>
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie		-	58 305
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	4	-	32 007
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie		22 467	22 948
Zobowiązania handlowe		141	140
Pozostałe zobowiązania i rezerwy		853	913
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>23 461</b>	<b>114 313</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 201 523</b>	<b>1 211 770</b>

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

	Nota	6 miesięcy 2021 /niebadane, przeгляд/	3 miesiące zakończone 30.06.2021 /niepodlegające badaniu	6 miesięcy 2020 /niebadane, przeгляд/	3 miesiące zakończone 30.06.2020 /niepodlegające badaniu
Przychody ze sprzedaży		35	18	-	-
Wycena inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej	1	5 630	(5 314)	(39 638)	(53 451)
Zyski/straty ze sprzedaży udziałów		-	-	-	-
Przychody z tytułu odsetek	6	21 375	12 476	16 200	7 760
Koszty z tytułu odsetek	7	(4 586)	(2 370)	(9 460)	(5 445)
Koszty osobowe		(631)	(307)	(589)	(296)
Pozostałe przychody/koszty operacyjne		(697)	(376)	(955)	(414)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	3	1 029	253	1 972	526
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>22 156</b>	<b>4 379</b>	<b>(32 470)</b>	<b>(51 319)</b>
Pozostałe przychody finansowe		699	(4 790)	19 285	(26 166)
Pozostałe koszty finansowe		(5 105)	(3 711)	(11 500)	14 965
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>17 749</b>	<b>(4 122)</b>	<b>(24 685)</b>	<b>(62 519)</b>
Podatek dochodowy	5	(7 103)	903	(4 213)	3 628
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>10 646</b>	<b>(3 218)</b>	<b>(28 898)</b>	<b>(58 891)</b>
<b>Suma dochodów całkowitych</b>		<b>10 646</b>	<b>(3 218)</b>	<b>(28 898)</b>	<b>(58 891)</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)</b>					
Podstawowy za okres obrotowy		0,10		(0,27)	
Rozwodniony za okres obrotowy		0,10		(0,27)	

## 4. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Kapitał zapasowy pozostały	Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	Niepodzielony wynik finansowy	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej na dzień 01.01.2021</b>	<b>108 334</b>	<b>778 139</b>	<b>40 620</b>	<b>16 178</b>	<b>301 888</b>	<b>1 245 157</b>
Podział zysku netto		23 287	51 099		(74 386)	-
Wypłata dywidendy	-	-	-	-	(227 501)	(227 501)
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>-</b>	<b>23 287</b>	<b>51 099</b>	<b>-</b>	<b>(301 888)</b>	<b>(227 501)</b>
Zysk/strata netto za okres sprawozdawczy					(28 898)	<b>(28 898)</b>
Inne całkowite dochody netto za okres sprawozdawczy						-
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(28 898)</b>	<b>(28 898)</b>
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej na dzień 30.06.2020</b>	<b>108 334</b>	<b>801 426</b>	<b>91 719</b>	<b>16 178</b>	<b>(28 898)</b>	<b>988 759</b>

## 5. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	6 miesięcy 2021 /niebadane, przeгляд/	6 miesięcy 2020 /niebadane, przeгляд/
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>		
Inne wydatki i wpływy operacyjne	313	(4 971)
Odsetki otrzymane	40	176
<b>Gotówka z działalności operacyjnej</b>	<b>353</b>	<b>(4 795)</b>
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>353</b>	<b>(4 795)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>		
Nabycie udziałów	(5)	-
Odsetki otrzymane	1 219	2 376
Zbycie udziałów, zwrot dopłat	-	315 173
Wpływy z tytułu dywidendy	-	125 050
Spłata udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych	6 370	3 564
Udzielone pożyczki wewnątrzgrupowe	(21 047)	(36 273)
Inne wpływy inwestycyjne	-	-
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(13 464)</b>	<b>409 890</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>		
Wpływ pożyczek od podmiotów powiązanych	2 000	-
Wykup dłużnych papierów wartościowych	(31 700)	(173 083)
Odsetki i inne wydatki finansowe	(1 442)	(6 749)
Spłaty pożyczek	-	(910)
Spłaty kredytów	-	(5 959)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	-	(227 501)
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(31 142)</b>	<b>(414 202)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(44 252)</b>	<b>(9 107)</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>(45 934)</b>	<b>15 414</b>
- różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych	(1 682)	24 521
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>125 355</b>	<b>129 538</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>79 422</b>	<b>144 953</b>
- w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania	1 356	1 340

## 6. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

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

## 7. WPROWADZENIE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

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

### 2. CZAS TRWANIA

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

### 3. IDENTYFIKACJA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku, składające się z:

- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 30 czerwca 2021 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 1 201 523 tys. PLN,
- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku, wykazującego zysk netto 10 646 tys. PLN,
- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od

1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku, wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 10 646 tys. PLN,

- Śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku, wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o kwotę 45 934 tys. PLN,
  - Wprowadzenia do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień
- i jest sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 – Śródroczna sprawozdawczość finansowa.

Poprzez dzień raportowy uważa się 30 czerwca 2021 roku. Poprzez okres raportowy rozumie się okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku.



#### 4. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku.

Dane porównawcze śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego prezentowane są:

- według stanu na 31 grudnia 2020 roku dla śródrocznego skróconego sprawozdania z sytuacji finansowej,

- za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku oraz za II kwartał 2020 r. dla śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów,
- za okres od 1 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku dla śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz dla sprawozdania ze zmian w kapitale własnym.

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

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

##### Zarząd:

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

##### Rada Nadzorcza:

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

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do 30 czerwca 2021 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

#### 6. NOTOWANIA NA RYNKU REGULOWANYM

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

#### 7. BIEGLI REWIDENCI

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

#### 8. PRAWNICY

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

#### 9. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank PEKAO S.A., Getin Noble Bank S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.

## 10. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE SPÓŁKI

Według stanu na dzień raportowy roku akcjonariuszami Spółki posiadającymi powyżej 5% akcji lub głosów, byli:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	23 716 161	21,89%	23 716 161	21,89%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	5 600 488	5,17%	5 600 488	5,17%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	23 683 138	21,86%	23 683 138	21,86%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	5 633 511	5,20%	5 633 511	5,20%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

Struktura akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2020 r. przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	15 291 536	14,12%	15 291 536	14,12%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Pozostali	14 025 113	12,95%	14 025 113	12,95%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

Na dzień 30 czerwca 2021 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Ronald Dickerman osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty MIRELF IV B.V. (spółka posiadająca 100% udziałów w Townsend Holding B.V.) posiadającej 66,43 % akcji Capital Park S.A.

## 11. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

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

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

\*jednostki współkontrolowane

### Zmiany w strukturze Grupy jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym tj. od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 r.:

W okresie zakończonym 30 czerwca 2021 r. Capital Park S.A. utworzył nową spółkę - Krynica Investments Sp. z o.o. 30 czerwca 2021 r. CP Development S.a r.l. and CP Retail B.V. złożyły do sądu wnioski o połączenie.

## 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	01.01.2021- 30.06.2021	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2020- 30.06.2020
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,5208	4,6148	4,4660
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,5472	4,4742	4,4413

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

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało opublikowane 3 września 2021 r. i podpisane przez Zarząd 2 września 2021 roku.

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

### 1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

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

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

Sporządzając śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za 6 miesięcy 2021 roku Spółka stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za rok 2020.

Zmiany do standardów i nowe standardy i interpretacje zatwierdzone przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 r. nie miały istotnego wpływu na prezentowane informacje finansowe.

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

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

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

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

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

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

#### Pandemia Covid-19

W pierwszym kwartale 2021 r. Polska zmagająca się z najtrudniejszą trzecią falą pandemii w okresie ostatnich 12 miesięcy a rząd zdecydował się na wprowadzenie kolejnego lockdown'u i zaostrzenie dotychczasowych restrykcji. W celu ograniczenia rozprzestrzeniania się wirusa w Polsce administracja rządowa podjęła szereg działań zapobiegawczych, w tym m.in. wprowadziła czasowe zakazy prowadzenia działalności dla pewnych typów podmiotów gospodarczych a także czasowo wygasła umowy najmu w galeriach handlowych o powierzchni powyżej 2.000 m<sup>2</sup>.

#### Wpływ Covid-19 na wyniki finansowe

W związku z zakazami i ograniczeniami wprowadzonymi dla poszczególnych działalności, a także pogorszeniem sytuacji gospodarczej najemców, epidemia Covid-19 miała negatywny wpływ na wyniki finansowe jednostek

zależnych od CP S.A. za 6 miesięcy 2021 roku. Na skutek redukcji opłat z tytułu najmu w wyniku czasowego wygaszenia umów przez tzw. Tarczę Antykryzysową a także w wyniku porozumień z najemcami, na mocy których zostały udzielone czasowe obniżki w czynszu w zamian za m.in. wydłużenie umów najmu, nastąpiło obniżenie przychodów z wynajmu jednostek zależnych od CP S.A. za pierwsze półrocze 2021 roku o 11% w stosunku do założeń sprzed pandemii. Spółka posiada udziały w jednostkach zależnych wyceniane według wartości godziwej. Jednostki zależne są spółkami celowymi z aktywem w postaci nieruchomości inwestycyjnej oraz zobowiązaniami finansowymi związanymi z finansowaniem inwestycji, w związku z tym szacowanie wartości godziwej bazuje na wartości aktywów netto tych jednostek zależnych, zatem na ich wartość istotny wpływ mają wyniki spółek.

#### Wpływ Covid-19 na przyszłą sytuację firmy

Spółka przeprowadziła testy/ analizy wykazujące, że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości.

Spółka na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu minimalizację negatywnego wpływu spowodowanego pogorszeniem koniunktury.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu sytuacja finansowa Spółki jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Spółka posiada obecnie blisko 76 mln PLN dostępnej gotówki, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań spowodowanych epidemią koronawirusa.

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

*Pandemia Covid-19 – 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**

W czerwcu 2021 roku Grupa wykupiła obligacje serii N o wartości 7.000 tys. EUR (31.670 tys. PLN). Na dzień 30 czerwca 2021 r. Grupa nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu obligacji, jak również w 2021 roku nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

W I półroczu 2021r. Spółka nie wypłaciła dywidendy.

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

#### **9. SPRAWY SĄDOWE**

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

Spółki, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Capital Park S.A..

##### **8.1.**

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

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

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

#### **Zmiany kursu EUR/PLN**

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

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

### **Pandemia Covid-19**

Ujawnienie w punkcie 3

## DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

## Nota 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH – W WARTOŚCI GODZIWEJ	30.06.2021	31.12.2020
Udziały lub akcje w wartości godziwej	416 455	409 158
<b>Razem</b>	<b>416 455</b>	<b>409 158</b>

UDZIAŁY W SPÓŁKACH ZALEŻNYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ	30.06.2021	31.12.2020
CP Retail B. V.	28 370	29 776
CP Development S. à r. l.	151 446	144 835
CP Management Sp. z o. o.	92 854	91 526
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	28 558	27 516
Hazel Investments Sp. z o. o.	76 781	76 954
Diamante Investments Sp. z o. o.	1 339	77
Sander Investments Sp. z o. o.	1 746	1 730
Alferno Investments Sp. z o. o.	2 015	1 477
Aspire Investments Sp. z o. o.	3 548	3 614
Emir 30 Sp. z o. o.	7 922	7 964
CP Retail ("SPV 2") Sp. z o. o.	21 861	23 679
Polski Hak Sp. z o.o.	5	5
Kinogram Sp. z o.o.	5	5
Krynica Investments Sp. z o.o.	5	-
<b>Razem</b>	<b>416 455</b>	<b>409 158</b>

	30.06.2021	31.12.2020
<b>Wartość godziwa udziałów 01.01</b>	<b>409 158</b>	<b>447 363</b>
Dodatkowe wpłaty na udziały	1 667	6 553
Wycena do wartości godziwej	5 630	(44 758)
<b>Razem</b>	<b>416 455</b>	<b>409 158</b>



## Nota 2. POŻYCZKI UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

## POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	30.06.2021	31.12.2020
Hazel Investments Sp. z o. o.	8% WIBOR 6M + marża	2023	127 281	122 731
CP Retail B. V.	8% WIBOR 3M + marża	2023	16 540	16 385
CP Development S. à r. l.	6% – 8,25% WIBOR 6M + marża	2023	30 438	29 510
ArtN Sp. z o.o.	4,35% - 8%	2027	238 734	228 563
Diamante Investments Sp. z o. o.	8%	2023-2025	7 019	7 887
Oberhausen Sp. z o. o.	8%	2023-2026	8 808	8 739
Aspire Investments Sp. z o. o.	8%	2023	2 141	2 075
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	8%	2023	-	-
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	8%	2023-2033	13 207	12 722
CP Retail ("SPV2") Sp. z o.o.	8%	2023	59 377	57 165
Alferno Investments Sp. z o.o.	8%	2023	22	7 221
Sporty Department Sp.z o.o.	8%	2023	1 456	1 506
Emir 30 Sp. z o. o.	8%	2023	218	171
Polski Hak Sp. z o.o.	8%	2023	11 524	10 358
Kinogram Sp. z o.o.	8%	2023	11 282	352
<b>Razem</b>			<b>528 047</b>	<b>505 383</b>

## POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM I WSPÓLKONTROLOWANYM

Udzielone pożyczki	Oprocentowanie	Termin wymagalności	30.06.2021	31.12.2020
CP Development S. à r. l.	6% – 8,25% WIBOR 6M + marża	2022	138 604	132 950
<b>Razem</b>			<b>138 604</b>	<b>132 950</b>

Żadna z udzielonych pożyczek nie jest przeterminowana ani nie nastąpiła istotna utrata jej wartości. W odniesieniu do odpisu z tytułu udzielonych pożyczek Zarząd po obliczeniu odpisu przy zastosowaniu metodologii oczekiwanych strat kredytowych ustalił, że wartość odpisu jest nieistotna i odstąpił od jego ujęcia w sprawozdaniu finansowym.

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

## Nota 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

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

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

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE WILANÓW INVESTMENTS	30.06.2021	31.12.2020
Wartość udziałów	6 637	6 637
Udział w zysku/stracie z lat ubiegłych	6 210	4 931
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	1 029	1 279
Udzielone pożyczki	23 830	23 422
<b>Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw</b>	<b>37 706</b>	<b>36 269</b>
Odpis aktualizujący we wspólnych przedsięwzięciach	(16 087)	(15 593)
<b>Razem</b>	<b>21 619</b>	<b>20 676</b>

ZMIANA STANU WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE WILANÓW INVESTMENTS	30.06.2021	31.12.2020
<b>Na początek okresu</b>	<b>20 676</b>	<b>31 627</b>
Odpis aktualizujący we wspólnych przedsięwzięciach	(495)	(7 869)
Spłata pożyczek długoterminowych	-	(3 564)
Naliczenie odsetek od pożyczek	408	917
Spłata odsetek od pożyczek	-	(2 376)
Wpływ wyceny pożyczek w zamortyzowanym koszcie	-	662
Niezrealizowane różnice kursowe	-	-
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	1 029	1 279
<b>Na koniec okresu</b>	<b>21 619</b>	<b>20 676</b>

W poniższej tabeli zaprezentowano podstawowe dane finansowe jednostek współkontrolowanych, kwalifikowanych jako wspólne przedsięwzięcia.

Grupa Wilanów Investments - Podstawowe dane finansowe	30.06.2021	31.12.2020
Aktywa jednostki/jednostek	78 330	76 450
Pasywa jednostki/jednostek	92 571	93 669
Wynik jednostki/jednostek za okres sprawozdawczy	1 559	1 938

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

Grupa Wilanów Investments	
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.
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
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 r. z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie Wilanowa.

#### Nota 4. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYEMITOWANYCH OBLIGACJI

W czerwcu 2021 roku Grupa wykupiła obligacje serii N o wartości 7.000 tys. EUR (31 699 500,00 PLN). Na dzień 30 czerwca 2021 r. Grupa nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu

obligacji, jak również w 2021 roku nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

#### Nota 5. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
Bieżący podatek dochodowy	(2)	-
Odroczony podatek dochodowy	(7 101)	(4 213)
<b>(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>	<b>(7 103)</b>	<b>(4 213)</b>

PODATEK DOCHODOWY	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	17 749	(24 685)
Podatek dochodowy	(7 103)	(4 213)
<b>Efektywna stawka podatku (udział podatku dochodowego w zysku/(stracie) przed opodatkowaniem)</b>	<b>40,02%</b>	<b>(17,07%)</b>

Zmiana podatku odroczonego wynika głównie ze wzrostu rezerwy z tytułu podatku odroczonego związanego z wyceną udziałów.

Rozpoznanie podatku odroczonego na wycenie udziałów ma największy wpływ na efektywną stawkę podatkową.

## Nota 6. PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK

PRZYCHODY Z ODSETEK	30.06.2021	30.06.2020
Odsetki od udzielonych pożyczek	21 334	16 024
Odsetki od lokat i depozytów	40	176
<b>Razem</b>	<b>21 375</b>	<b>16 200</b>

## Nota 7. KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	30.06.2021	30.06.2020
Odsetki od kredytów	624	996
Odsetki od obligacji	890	3 766
Odsetki od pożyczek	3 071	4 698
Pozostałe odsetki	1	-
<b>Razem</b>	<b>4 586</b>	<b>9 460</b>

## Nota 8. ZYSK/STRATA PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

## Nota 9. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	30.06.2021	31.12.2020
Oprocentowane dłużne papiery wartościowe, kredyty i pożyczki	152 450	180 385
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(79 422)	(125 355)
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>73 028</b>	<b>55 030</b>
<b>Kapitał razem</b>	<b>1 002 176</b>	<b>991 530</b>
<b>Kapitał i zadłużenie netto</b>	<b>1 075 204</b>	<b>1 046 559</b>
Wskaźnik zadłużenia netto	6,8%	5,3%

Capital Park S.A. nie planuje wypłaty dywidendy w najbliższym okresie. Niemniej w przypadku potencjalnej sprzedaży kluczowych aktywów, Zarząd może zarekomendować podział zysku w drodze wypłaty dywidendy.

## Nota 10. INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Jednostki zależne	Typ powiązania	Należności od podmiotów powiązanych		Zobowiązania wobec podmiotów powiązanych	
		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	55	18
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	2 256	-	-	-
CP RETAIL ("SPV2") Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	11	-	-
ALFERNO INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	29	-	-	-
POLSKI HAK Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	342	-	-

Jednostki zależne	Typ powiązania	Należności z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych		Zobowiązania z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych	
		30.06.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
CP DEVELOPMENT S.a.r.l	Jednostka zależna	169 042	162 460	-	-
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	78 295	76 204
ALFERNO INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	22	8 797	-	-
CP GDAŃSK Sp. z o.o.	Jednostka zależna	13 207	12 722	-	-
SANDER INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	890	864
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	238 734	230 306	-	-
ASPIRE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	2 141	2 075	-	-
CP KRAKÓW Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	28 281	25 327
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	16 540	16 385	-	-
CP RETAIL ("SPV2") Sp. z o.o.	Jednostka zależna	59 377	57 165	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	7 019	7 887	-	-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	127 281	122 731	-	-
EMIR 30 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	218	171	-	-
OBERHAUSEN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	8 808	8 739	-	-
SPORTY DEPARTMENT STORE Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1 456	1 506	-	-
SPV 50 Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	14 521	14 164	-	-
WILANÓW INVESTMENTS S.a.r.l	Jednostka współzależna	14 380	14 466	-	-
POLSKI HAK Sp. z o.o.	Jednostka zależna	11 524	10 358	-	-
KINOGRAM Sp. z o.o.	Jednostka zależna	11 282	352	-	-

Typ powiązania	Przychody operacyjne od podmiotów powiązanych		Koszty operacyjne od Podmiotów powiązanych		
	6 miesięcy 2021	6miesiący 2020	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020	
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	35	100	114	82
OBERHAUSEN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	1	-	-
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	15	3	3
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	-	2	-	-

	Typ powiązania	Przychody z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych		Koszty z tyt. odsetek od pożyczek i poręczeń do podmiotów powiązanych	
		6 miesięcy 2021	6miesiący 2020	6 miesięcy 2021	6 miesięcy 2020
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	227	2 091	3 898
ALFERNO INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	526	495	-	-
ASPIRE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	66	69	-	-
SPORTY DEPARTMENT STORE Sp. z o.o.	Jednostka zależna	58	7	-	-
OBERHAUSEN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	245	-	-	-
CP DEVELOPMENT S.a.r.l	Jednostka zależna	6 479	5 961	-	-
CP GDAŃSK Sp. z o.o.	Jednostka zależna	500	426	-	-
CP KRAKÓW Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	954	773
SPV 50 Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	358	391	-	-
DIAMANTE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	294	10	-	-
HAZEL INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	4 550	3 317	-	-
ARTN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	5 424	3 700	-	-
CP RETAIL ("SPV2") Sp. z o.o.	Jednostka zależna	2 132	2 003	135	23
WILANÓW INVESTMENTS S.a.r.l	Jednostka współzależna	408	1 053	-	-
SANDER INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	-	26	27
EMIR 30 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	7	2	-	-
CP RETAIL B.V.	Jednostka zależna	491	21	135	-
POLSKI HAK Sp. z o.o.	Jednostka zależna	416	-	-	-
KINORBLIN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	80	-	-	-

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 r. nie wystąpiły transakcje pomiędzy Capital Park S.A. a jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż

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

#### Nota 11. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE

Wszystkie zobowiązania warunkowe i pozabilansowe wykazane w sprawozdaniu finansowym za okres kończący się 31 grudnia 2020 r. pozostają w mocy na dzień 30

czerwca 2021 r. W okresie zakończonym 30 czerwca 2021 r. nie wystąpiły nowe zobowiązania warunkowe i pozabilansowe dotyczące umów kredytowych.

#### Nota 12. ZABEZPIECZENIA USTANOWIONE NA MAJĄTKU SPÓŁKI

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

Na 30 czerwca 2021 r. szczegółowe dane przedstawia poniższa tabela:

Zastawca	Dłużnik	Liczba udziałów objętych zastawem	Wartość nominalna udziału	Wysokość kapitału zakładowego objętego przez wspólników	Wysokość kapitału zakładowego obciążonego zastawem
Capital Park S.A.	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	7 001	500,00 PLN	3 500 500 PLN	3 500 000 PLN
	Diamante Investments Sp. z o. o.	13 022	500,00 PLN	6 511 000 PLN	6 511 000 PLN
	Alferno Investments Sp. z o. o.*	802	500,00 PLN	401 000 PLN	401 000 PLN
	Hazel Investments Sp. z o. o.	4 617	500,00 PLN	2 308 500 PLN	2 308 500 PLN

\*W czerwcu Alferno Investments Sp. z o. o. Spółka zależna od Capital Park S.A. sprzedała swoją nieruchomość zlokalizowaną w Warszawie. Na dzień sporządzenia tego Sprawozdania zastawy rejestrowe na udziałach nie zostały jeszcze wykreślone.

## Nota 13. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

W dniu 13 sierpnia 2021 r. CP Retail („SPV2”) Sp. z o.o. spółka zależna od Capital Park S.A. zawarła z Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Ochota, o łącznym obszarze około 6 tys. mkw. Cena sprzedaży wyniosła 20 mln euro netto. Środki ze sprzedaży

nieruchomości w kwocie 10 mln EUR zostały przeznaczone na spłatę części kapitału pożyczek udzielonych CP Retail („SPV2”) Sp. z o.o. przez Capital Park S.A. W tym samym dniu ze środków ze spłaty pożyczek Capital Park S.A. spłaciła kredyt w Getin Bank

## IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTRONICZNY NA SPRAWOZDANIU FINANSOWYM:

**Jan Motz** - Prezes Zarządu


**Kinga Nowakowska** - Członek Zarządu

**Marcin Juszczyk** - Członek Zarządu


**Anna Wziętek-Cybartowska** - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

## IV. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI CAPITAL PARK S.A. I GRUPY CAPITAL PARK ZA 6 MIESIĘCY 2021 ROKU





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



**18 lat**  
doświadczenia na  
polskim rynku  
nieruchomości

**2,3 mld PLN**  
wartość portfela  
nieruchomości w  
zarządzaniu

**207 000 m<sup>2</sup>**  
wysokiej jakości  
powierzchnia  
najmu w zarządzaniu

**„Biuro +”**  
Pomysłodawca koncepcji  
oferującej najwyższej jakości  
powierzchnie biurowe  
uzupełnione wachlarzem usług

DAWNA FABRYKA

Capital Park zlokalizowanych jest w Warszawie – najbardziej perspektywnym rynku nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej

Podstawowym celem działalności Grupy jest inwestowanie w nieruchomości celem uzyskania wysokiej

stopy zwrotu w postaci przychodów ze sprzedaży lub najmu albo obu tych źródeł jednocześnie. Grupa pozyskuje atrakcyjne biznesowo nieruchomości, przekształca, buduje, rozbudowuje, komercjalizuje, wynajmuje a następnie sprzedaje.

## 1.2 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY

Portfel nieruchomości Grupy, konsolidowany w 100%, obejmuje łączną obecną i planowaną powierzchnię 154 tys. m<sup>2</sup>, o wartości wynoszącej 1,6 mld PLN na koniec I półrocza 2021 roku oraz docelowej wartości wynoszącej 2,1 mld PLN.

W portfelu Grupy znajduje się:

- **60 tys. m<sup>2</sup>** powierzchni **ukończonej** w 6 projektach, wynajętych w **98%**, o WAULT wynoszącym **ponad 5 lat**, które zapewniają bieżące przychody z najmu,
- **65 tys. m<sup>2</sup>** powierzchni **w budowie**,
- **8,5 ha** gruntów.

Ponadto pod zarządzaniem Grupy, na dzień 30 czerwca 2021 roku, znajdowało się:

- **24 tys. m<sup>2</sup>** powierzchni w 2 projektach **joint-venture**, które zostały zrealizowane.
- **28 tys. m<sup>2</sup>** powierzchni w dwóch funduszach inwestycyjnych zamkniętych, tj.:
  - REIA FIZAN - 35 nieruchomości typu „high street” zlokalizowanych w 25 miastach w Polsce.
  - REIAII FIZ AN - 6 nieruchomości komercyjnych (handlowych i biurowych) w 5 miastach w Polsce,

które począwszy od I kwartału 2019 roku nie podlegały konsolidacji pełnej w związku z utratą kontroli nad jednostkami zależnymi w wyniku zmiany zarządów spółek

### Lokalizacja, rodzaj i terminy realizacji kluczowych nieruchomości Grupy



Nieruchomość	Miasto	Rodzaj obiektu	GLA (tys. m <sup>2</sup> )	Wskaźnik obciążenia 30/06/2021	Wartość księgowe (mln EUR)	Wartość księgowe (mln PLN)	Wartość docelowa (mln PLN)	WAULT (w latach)	Dług (mln PLN)	Docelowe NOI (mln PLN)	Capex do poniesienia (mln PLN)	Udział Grupy (%)
<b>INWESTYCJE UKOŃCZONE</b>												
Royal Wilanów	Warszawa	Biurowo- handlowy	37	100%	102	462	474	4,2	246	36	6	100%
Gdańsk Zaspą	Gdańsk	Handlowy	9	89%	14	61,0	63	4,1	38	5	1	100%
Hampton By Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	Hotel	9	100%	15	68,8	69	15,6	52	6	-	100%
Vis à Vis Łódź	Łódź	Handlowy	6	92%	8	34,0	34	4,7	25	3	-	100%
Warszawa Aleja KEN	Warszawa	Handlowy	0	100%	1	5,5	5	4,6	-	<1	-	100%
Bydgoszcz Krasińskiego	Bydgoszcz	Handlowy	0	100%	0	0,9	1	3,6	-	<1	-	100%
<b>Suma</b>			<b>61</b>	<b>98%</b>	<b>140</b>	<b>632</b>	<b>646</b>	<b>5,5</b>	<b>361</b>	<b>50</b>	<b>7</b>	
<b>INWESTYCJE W BUDOWIE I PRZYGOTOWANIU</b>												
Fabryka Norblina	Warszawa	Biurowo- handlowy	65	73%	238	1 076,6	1 428	-	453	80	224	100%
Eurocentrum Hotel i Rezydencje	Warszawa	Hotelowo- mieszkalny	28	n/a	19	85		-	-	-	-	100%
Pozostałe	5 miast	-	1	n/a	2	11	11	-	-	-	-	100%
<b>Suma</b>			<b>94</b>		<b>259</b>	<b>1 173</b>	<b>1 438</b>		<b>453</b>	<b>80</b>	<b>224</b>	
<b>Razem – nieruchomości konsolidowane w 100%</b>			<b>154</b>		<b>399</b>	<b>1 805</b>	<b>2 085</b>		<b>814</b>	<b>130</b>	<b>231</b>	
<b>INWESTYCJE JOINT-VENTURE</b>												
ETC Swarzędz	Swarzędz	Handlowy	20	91%	34	156	157	4,3	124	12	4	50%
Vis à Vis Wilanów	Warszawa	Handlowy	4	100%	9	40	40	7,0	19	3	-	66%
<b>Suma</b>			<b>24</b>	<b>93%</b>	<b>43</b>	<b>195</b>	<b>197</b>	<b>5,0</b>	<b>143</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	
<b>RAZEM</b>			<b>178</b>	<b>96%</b>	<b>442</b>	<b>2 000</b>	<b>2 282</b>	<b>5,4</b>	<b>957</b>	<b>145</b>	<b>235</b>	

Źródło: Capital Park; Raporty z wyceny sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych na dzień 31 grudnia 2020 roku. Dane prezentowane są w mln złotych na dzień 30 czerwca 2021 roku, o ile nie wskazano inaczej.

Objaśnienia:

1. Wartości księgowe w PLN, EUR zaprezentowane zostały z wyłączeniem wpływu MSSF 16
2. Zadłużenie finansowe prezentowane w kwotach nominalnych, tj. z wyłączeniem wpływu zamortyzowanego kosztu.
3. Capex do poniesienia stanowi nakłady inwestycyjne do poniesienia na danym projekcie po 30 czerwca 2021 roku
4. Zaprezentowano 100% wartości nieruchomości i kredytów podmiotów joint-venture.

### 1.3 KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W I PÓŁROCZU 2021 ROKU

W I półroczu 2021 roku działalność Spółki i Grupy koncentrowała się przede wszystkim na budowie, komercjalizacji i oddaniu do użytkowania rozpoczętych projektów deweloperskich oraz przygotowaniu do realizacji projektów. Dążąc do maksymalizacji wartości projektów ukończonych i wzrostu przychodów z

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

Do kluczowych osiągnięć Spółki i Grupy w I półroczu 2021 roku zaliczają się:

#### Kontynuacja budowy Fabryki Norblina

- Pomimo pandemii budowa inwestycji przebiega bez większych zakłóceń. Inwestycja została zakończona w sierpniu i obecnie trwają jedynie prace wykończeniowe. 26 sierpnia 2021 roku Fabryka Norblina uzyskała pozwolenie na użytkowanie.
- Pierwsi najemcy Fabryki Norblina wprowadzili się z początkiem września 2021 r.
- W I półroczu 2021 roku Grupa zawarła umowy przednajmu z najemcami biurowymi na łączną powierzchnię 4.000 m<sup>2</sup>, a na koniec czerwca 2021 powierzchnia obiektu wynajęta była w 80% powierzchni biurowej i 58% powierzchni handlowej co stanowiło blisko 74% docelowego NOI.

#### Kinogram

- Kinogram – nowy wymiar doświadczania sztuki i filmu. Autorski koncept kina butikowego,

znajdującego się w Fabryce Norblina składa się z 7 oryginalnie wystrojonych sal, mogących pomieścić aż 620 miłośników kinematografii. Jednym z wyróżników kina jest najnowszy, wysokiej klasy sprzęt kinotechniczny oraz statuetka Oscara, którą podziwiać można w Sali numer 7. Ponadto, wydarzenia organizowane przez Kinogram zostały objęte opieką merytoryczną Gildii Reżyserów Polskich. Pierwszym z nich będzie Międzynarodowy Festiwal Filmowy KinoGram (KIFF), którego wyniki ogłoszone zostaną już 1 listopada bieżącego roku.

#### Splata obligacji

- W czerwcu 2021 roku Grupa wykupiła obligacje serii N o wartości 7.000 tys. EUR. Na dzień 30 czerwca 2021 r. Grupa nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu obligacji, jak również w 2021 roku nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

Na dzień 30 czerwca 2021 roku w skład Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK wchodziły 23 podmioty, w tym spółka Capital Park S.A. jako jednostka dominująca, 21 spółek celowych, oraz Fundacja Fabryki Norblina. Funkcje jednostki zarządzającej nieruchomościami i projektami Grupy pełni spółka CP Management Sp. z o.o. Grupa konsoliduje metodą praw własności następujące spółki:

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

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

#### Zmiany w strukturze grupy kapitałowej:

W okresie zakończonym 30 czerwca 2021 r. Capital Park S.A. utworzył nową spółkę - Krynica Investments Sp. z o.o.

30 czerwca 2021 r. CP Development S.a r.l. and CP Retail B.V. złożyły do sądu wniosek o połączenie.

Poniżej przedstawiono schemat struktury Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2021 roku:

## CAPITAL PARK SA

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

## 1.5 WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY

	30.06.2021		31.12.2020	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	1 306 594	289 018	1 171 354	253 826
<i>Nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej</i>	1 257 379	278 132	1 120 821	242 875
<i>MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	49 215	10 886	50 533	10 950
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	110 471	24 436	148 853	32 256
Aktywa dostępne do sprzedaży	576 383	127 496	582 469	126 218
<i>Aktywa dostępne do sprzedaży w wartości godziwej</i>	547 817	121 177	555 738	120 425
<i>MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	10 657	2 357	10 657	2 309
<i>Środki pieniężne w ramach aktywów dostępnych do sprzedaży</i>	17 909	3 961	16 074	3 483
Aktywa razem	2 127 450	470 591	2 019 830	437 685
Zobowiązania oprocentowane, w tym instrumenty finansowe	890 111	196 892	808 278	175 149
Zobowiązania razem	1 131 728	250 338	1 030 253	223 250
Aktywa netto (NAV)	995 722	220 253	989 577	214 435
Liczba akcji	108 333 998		108 333 998	
NAVPS	9,19	2,03	9,13	1,98
Zobowiązania netto do aktywów razem	36,84%		32,85%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,77	0,17	0,65	0,14
	6 miesięcy 2021		6 miesięcy 2020	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	28 334	6 231	28 720	6 467
Zysk operacyjny netto	19 496	4 288	20 524	4 621
Marża	69%		71%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(7 659)	(1 684)	(8 297)	(1 868)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	24 468	5 381	13 029	2 934
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	(24 890)	(5 474)	8 553	1 926
Zysk/strata z działalności operacyjnej	(422)	(93)	21 582	4 859
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	6 310	1 388	(30 016)	(6 758)
EPS	0,06	0,01	(0,28)	(0,06)
Przepływy z działalności operacyjnej	4 314	949	6 818	1 535
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(128 350)	(28 226)	(100 061)	(22 530)
Przepływy z działalności finansowej	89 198	19 616	(352 940)	(79 469)

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

## 1.6 WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI

	30.06.2021		31.12.2020	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 201 523	265 777	1 211 770	262 583
Inwestycje w jednostki zależne	416 455	92 120	409 158	88 662
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	79 422	17 568	125 355	27 164
Kapitał własny	1 002 176	221 681	991 530	214 859
Zobowiązania długoterminowe	175 886	38 906	105 928	22 954
Zobowiązania krótkoterminowe	23 461	5 190	114 313	24 771

	30.06.2021		31.12.2020	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	22 156	4 872	(28 204)	(6 304)
Zysk/Strata brutto	17 749	3 903	(14 705)	(3 287)
Zysk/Strata netto	10 646	2 341	(26 127)	(5 840)
		-		
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	353	78	(7 044)	(1 574)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(13 464)	(2 961)	397 749	88 899
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(31 142)	(6 849)	(422 219)	(94 368)

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



**1.7 ZARZĄD I RADA NADZORCZA****ZARZĄD**

Imię i Nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok upływu obecnej kadencji
Jan Motz	Prezes Zarządu	2010	2020	2024
Marcin Juszczyk	Członek Zarządu	2010	2020	2024
Kinga Nowakowska	Członek Zarządu	2016	2020	2024

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

**Podział kompetencji Członków Zarządu Spółki**

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

**RADA NADZORCZA**

Imię i Nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok upływu obecnej kadencji
Derek Jacobson	Przewodniczący Rady Nadzorczej	2020	2020	2023
Kimberly Adamek	Członek Rady Nadzorczej	2020	2020	2023
Matthias Oliver Cordier	Członek Rady Nadzorczej	2020	2020	2023
Anna Frankowska – Gzyra	Niezależny Członek Rady	2013	2018	2023
Katarzyna Ishikawa	Członek Rady Nadzorczej	2011	2018	2023
Jacek Kseń	Niezależny Członek Rady	2013	2018	2023

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

**1.8 AKCJONARIAT**

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

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

W okresie od 1 stycznia 2021 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w strukturze kapitału zakładowego.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
MIRELF VI B.V	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	23 716 161	21,89%	23 716 161	21,89%
Patron Townsend S.à r.l.	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Jan Motz	2 728 911	2,52%	2 728 911	2,52%
Marcin Juszczak	926 479	0,86%	926 479	0,86%
Kinga Nowakowska	343 346	0,32%	343 346	0,32%
Pozostali	1 601 752	1,48%	1 601 752	1,48%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania podmiotem dominującym wobec Capital Park SA była spółka Madison International Real Estate Liquidity Fund VI ("MIRELF VI"), należąca do grupy Madison International Realty, która 13 maja 2019 roku nabyła kontrolny pakiet 65,99% akcji Capital Park SA od Patron Capital Partners, paneuropejskiego inwestora instytucjonalnego z branży nieruchomości. Na dzień publikacji niniejszego raportu MIRELF VI posiadał 66,43% akcji i głosów na WZA Spółki.

Patron Capital Partners zatrzymał mniejszościowy pakiet udziałów w Grupie wynoszący na dzień publikacji 6,51% akcji.

Na dzień publikacji niniejszego raportu 21,86% akcji i głosów na WZA Spółki należało do Europi Property Group. 3,7% akcji Spółki reprezentujących taką samą liczbę głosów na WZA posiada Zarząd Capital Park, w tym Jan Motz 2,52%, Marcin Juszczak, 0,86% oraz Kinga Nowakowska 0,32% akcji Spółki i głosów na WZA.

## 2 DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W I PÓŁROCZU 2021 ROKU

W I półroczu 2021 roku spółki z Grupy Kapitałowej rozpoczęły w latach poprzednich jak i realizowały nowo rozpoczęte projekty inwestycyjne. CAPITAL PARK zarówno kontynuowały działalność rozpoczęte projekty inwestycyjne.

### 2.1 PROJEKTY INWESTYCYJNE ZAKOŃCZONE W I PÓŁROCZU 2021 ROKU

W I półroczu 2021 roku nie zostały oddane do użytku nowe inwestycje.

### 2.2 PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI

Na dzień 30 czerwca 2021 Grupa była w trakcie realizacji projektu:

#### Fabryka Norblina, Warszawa

Termin ukończenia:	III kwartał 2021 r. – 26 sierpnia 2021 r. Fabryka Norblina uzyskała pozwolenie na użytkowanie
Wartość księgowa:	1.077 mln zł (238 mln EUR)
Opis:	Wielofunkcyjny projekt rewitalizacji terenu dawnej fabryki Norblina, który dostarczy 41,232 m <sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A oraz 23,802 m <sup>2</sup> powierzchni usługowo-handlowo-rozrywkowo-kulturalnej.
Capex do poniesienia po 30.06.2021:	224 mln PLN (w całości finansowany kredytami bankowymi)
Poziom przednajmu:	73% na dzień publikacji, w tym: handel - 58%, biura - 80%)
Główni najemcy:	Allegro, JTI Polska, bank skandynawski, General Property, Kinogram, operator food hall, Art Box Experience (galleria sztuki cyfrowej), Muzeum Fabryki Norblina, BioBazar, Music Club
Udział Grupy	100%

### 2.3 ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ I GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2021 ROKU

#### 2.3.1 KREDYTY I POŻYCZKI

W I półroczu 2021 roku nie były zawierane żadne nowe umowy kredytowe ani pożyczek przez jednostkę dominującą ani spółki z Grupy. W czerwcu 2021 roku spółka Alferno Sp. z o.o. spłaciła kredyt inwestycyjny zaciągnięty w Alior Banku w wysokości 4.120 tys. EUR W pierwszym półroczu 2021 r. ArtN Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A. zaciągnął nowe transze kredytu budowlanego w banku Pekao S.A. oraz Europejskim Banku Inwestycyjnym zgodnie z harmonogramem i stopniem zaawansowanie budowy

Fabryki Norblina zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej.

W okresie kończącym się 30 czerwca 2021 r. ani po dniu bilansowym nie wystąpiły przypadki naruszenia warunków umów kredytowych.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu kredytów Grupy znajdują się w Nocie 9 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

#### 2.3.2 OBLIGACJE

W czerwcu 2021 roku Grupa wykupiła obligacje serii N o wartości 7.000 tys. EUR (31.670 tys. PLN). Na dzień 30 czerwca 2021 r. Grupa nie posiada żadnych zobowiązań

z tytułu obligacji, jak również w 2021 roku nie emitowała udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

#### 2.3.3 UDZIELONE I OTRZYMANE POŻYCZKI

W I półroczu 2021 roku Grupa nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej. Informacje na temat pożyczek udzielonych i otrzymanych przez spółkę

Capital Park SA znajdują się w jednostkowym sprawozdaniu finansowym w nocie 2.

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

### 2.3.4 UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA

Na dzień 30 czerwca 2021 roku spółki z Grupy posiadały następujące udzielone poręczenia:

Poręczyciel	Korzystający	Tytułem	Termin ważności
CP Retail B.V. (spółka zależna)	Capital Park SA	Poręczenie spłaty kredytu udzielonego Capital Park S.A. przez Getin Noble Bank SA do wysokości 200% kwoty kredytu w dniu 25 czerwca 2018	Do 31 grudnia 2024 roku
CP Retail SPV 2 sp. z o.o.	Capital Park SA	Zabezpieczenie kredytu udzielonego Capital Park S.A. przez Getin Noble Bank SA do w dniu 25 czerwca 2018, z późniejszymi zmianami, w wysokości 15 mln EUR, w postaci hipoteki do kwoty 30.000 tys. EUR na nieruchomości gruntowej położonej przy Al. Jerozolimskich, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00195026/5	Warunkiem zwolnienia zabezpieczenia hipotecznego udzielonego przez CP Retail SPV2 Sp. z o.o. jest przedpłata kredytu w kwocie min. 11.000 tys. EUR.
Capital Park SA	Alferno Investments sp. z o.o. * (spółka zależna)	Poręczenie spłaty kredytu inwestycyjnego do 200% kwoty kredytów z dnia 13 września 2017	Do momentu przeprowadzenia przez spółkę przez 6 kolejnych miesięcy czynszów od najemców w minimalnej kwocie 190 tys. zł miesięcznie.
Capital Park SA	Capital Park Gdańsk sp. z o.o. (spółka zależna)	Umowa wsparcia zabezpieczająca spłatę kredytu inwestycyjnego udzielonego Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. (właściciel projektu Hampton by Hilton Old Town Gdańsk) przez Bank Ochrony Środowiska SA z dnia 5 września 2016	Umowa wsparcia obowiązuje do czasu przedłożenia zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2020 roku oraz spełnienia łącznie następujących warunków: <ul style="list-style-type: none"> <li>• braku naruszenia kowenantów WOD większego od 1,2,</li> <li>• osiągnięcia zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytu Inwestycyjnego wskaźnika WOD większego niż 1,2;</li> <li>• ustanowieniu na rzecz Banku depozytu obsługi długu w wysokości 3-miesięcznej raty kapitało-odsetkowej.</li> </ul>
Capital Park SA	ArtN sp. z o.o. (spółka zależna)	Gwarancja przekroczenia kosztów projektu oraz kosztów hedgingu do kwoty 79 916 tys. zł – koszty niezbędne do ukończenia projektu oraz koszty hedgingu. Gwarancja w przypadku nieosiągnięcia wymaganego poziomu 1,2 dla kowenantu DSCR. Gwarancja pokrycia kosztów działalności Fundacji.	Gwarancja wygasa w dniu konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny lub w dniu całkowitej spłaty zadłużenia, w zależności które ze zdarzeń nastąpi wcześniej
		Poręczenie spłaty kredytu VAT do kwoty 35 000 tys. zł.	Gwarancja wygasa w dniu całkowitej spłaty kredytu Poręczenie obowiązuje do wcześniejszej z dat: do dnia całkowitej spłaty kredytu lub 31 grudnia 2024 roku.

\*W czerwcu 2021 r. Alferno Investments Sp. Z o. o. Spółka zależna od Capital Park S.A. sprzedała swoją nieruchomość zlokalizowaną w Warszawie. Na dzień sporządzenia tego Sprawozdania zastawy rejestrowe na udziałach nie zostały jeszcze wykreślone.

### 2.3.1 INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALĘŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCI, JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W I półroczu 2021 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Zestawienie transakcji z jednostkami powiązаныmi w I półroczu 2021 roku

znajduje się w nocy 24 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park za I półrocze 2021 roku.

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

13 maja 2019 roku pomiędzy MIRELF VI B.V. („MIRELF VI”) z siedzibą w Amsterdamie, posiadającą 100% udziału w spółce Townsend Holding B.V. z siedzibą w Amsterdamie, podmiocie kontrolującym Spółkę, a CP Holdings Sarl z siedzibą w Luksemburgu („CPH”) została zawarta umowa opcji („Umowa Opcji”), na mocy której CPH udzielił MIRELF VI opcji wykupu („opcja wykupu”) przez MIRELF VI udziałów od CPH reprezentujących cały kapitał zakładowy będący w posiadaniu Patron Townsend Sarl. z siedzibą w Luksemburgu, który na dzień 13 maja 2019 roku wynosił 5 980 993 udziałów w Capital Park S.A, co stanowiło 5,564% wszystkich udziałów w Capital Park S.A. oraz 5,644% wszystkich głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Capital Park S.A. Udzielenie opcji, o której mowa powyżej polega na pośrednim

nabyciu powyższych udziałów w Capital Park S.A. posiadanych przez Patron Townsend Sarl. MIRELF VI może zawiadomić o wykonaniu opcji wykupu w dowolnym czasie od 13 maja 2019 roku włącznie do dnia 13 maja 2023 roku. Na dzień publikacji niniejszego raportu opcja wykupu nie została zrealizowana.

Ponadto, zgodnie z Umową Opcji, MIRELF VI udzielił CPH opcji na mocy której CPH jest uprawniony do sprzedaży MIRELF VI udziałów reprezentujących cały kapitał zakładowy Patron Townsend Sarl („opcja sprzedaży”). CPH może zawiadomić o wykonaniu opcji sprzedaży w dowolnym czasie od 13 maja 2021 roku włącznie do dnia 13 maja 2023 roku.

### 2.3.3 INNE ZNACZĄCE UMOWY

Nie wystąpiły.

## 2.4 INNE ISTOTNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY W I PÓŁROCZU 2021 ROKU

### Pandemia Covid-19

W pierwszym kwartale 2021 r. Polska zmagala się z najtrudniejszą trzecią falą pandemii w okresie ostatnich 12 miesięcy a rząd zdecydował się na wprowadzenie kolejnego lockdown'u i zaostrenie dotychczasowych restrykcji. W celu ograniczenia rozprzestrzeniania się wirusa w Polsce administracja rządowa podjęła szereg działań zapobiegawczych, w tym m.in. wprowadziła czasowe zakazy prowadzenia działalności dla pewnych typów podmiotów gospodarczych a także czasowo wygasila umowy najmu w galeriach handlowych o powierzchni powyżej 2.000 m<sup>2</sup>.

### Wpływ Covid-19 na wyniki finansowe

W związku z zakazami i ograniczeniami wprowadzonymi dla poszczególnych działalności, a także pogorszeniem sytuacji gospodarczej najemców, epidemia Covid-19 miała negatywny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 6 miesięcy 2021 roku. Na skutek redukcji opłat z tytułu najmu w wyniku czasowego wygaszenia umów przez tzw. Tarczę Antykryzysową a także w wyniku porozumień z najemcami, na mocy których zostały udzielone czasowe obniżki w czynszu w zamian za

m.in. wydłużenie umów najmu, nastąpiło obniżenie skonsolidowanych przychodów z wynajmu Grupy za pierwsze półrocze 2021 roku o 11% w stosunku do założeń sprzed pandemii.

Ponieważ zgodnie z MSSF 16 Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu (tzw. „straight-line rent”), co oznacza, że zmiany stawek czynszu w okresie najmu (w tym redukcje w wyniku Covid-19, rabaty czy wakacje czynszowe) są ujmowane memoriałowo, negatywny wpływ koronawirusa na przychody zrealizowane w 2021 roku został rozłożony („wyplaszczony”) w całym okresie trwania umów najmu.

### Wpływ Covid-19 na przyszłą sytuację firmy

Grupa przeprowadziła testy/ analizy wykazujące, że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

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 blisko 180 mln PLN dostępnej gotówki, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję

płynnościową w obliczu zawirowań spowodowanych epidemią koronawirusa.

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

Poza zdarzeniami wymienionymi w punkcie 2.4 niniejszego sprawozdanie nie wystąpiły.

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

Nie dotyczy.

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

Emitent (jednostka dominująca) nie wypłaciła, ani nie zadeklarowała dywidendy w pierwszym półroczu 2021 r.

## **2.8 SPORY SĄDOWE**

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Spółka lub jednostki od niej zależne nie były stroną jednego pojedynczego postępowania ani dwóch lub więcej postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem

administracji publicznej, dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, którego lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

## **2.9 ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM**

W dniu 13 sierpnia 2021 r. CP Retail („SPV2”) Sp. z o.o. zawarła z Unique Apartments Grunwaldzka Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Ochota, o łącznym obszarze około 6 tys. mkw. Cena sprzedaży wyniosła 20 mln euro netto. Środki ze sprzedaży nieruchomości w kwocie

10 mln EUR zostały przeznaczone na spłatę kredytu w Getin Banku.

26 sierpnia 2021 r. Fabryka Norblina uzyskała pozwolenie na użytkowanie nieruchomości.

## **2.10 ISTOTNE POZYCJE POZABILANSOWE**

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

W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

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

## 2.11 PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI

Spółka ani Grupa nie publikowały prognoz na 2021 rok.

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

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

## 2.13 REALIZACJA ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

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

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

Na koniec I półrocza 2021 roku Grupa dysponowała 128 mln zł gotówki, z czego środki o ograniczonej możliwości dysponowania wynosiły 20 mln zł. Grupa posiada stabilną sytuację finansową oraz zabezpieczone środki zarówno bieżącą działalnością, jak i na realizację przyszłych inwestycji.

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

## 2.14 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

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

Niżej opisane obszary ryzyka oraz skuteczność zarządzania nimi podlegają również stałej weryfikacji

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

umożliwia Grupie dostęp do dużej liczby instytucji finansowych oraz zdywersyfikowanych źródeł finansowania.

Fabryka Norblina – inwestycja w trakcie realizacji

W listopadzie 2017 roku grupa pozyskała w Banku Pekao SA finansowanie budowy obiektu Fabryka Norblina w łącznej kwocie 159,3 mln Euro i rozpoczęła realizację flagowej inwestycji, stanowiącej wielofunkcyjny postindustrialny projekt rewitalizacji Dawnej Fabryki Norblina zlokalizowany przy ulicy Żelaznej w Warszawie, która dostarczy 65 tys. m<sup>2</sup> (GLA) powierzchni biurowo-handlowo-rozrywkowo-kulturalnej.

W I półroczu 2021 roku kontynuowane były zaawansowane prace budowlane. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu budowa została zakończona- 26 sierpnia 2021 roku Fabryka Norblina uzyskała pozwolenie na użytkowanie. Obecnie trwają jedynie prace wykończeniowe. Pierwsi najemcy zaczęli wprowadzać się z początkiem września 2021 r.

Po dniu 30 czerwca 2021 roku nakłady inwestycyjne pozostałe do poniesienia przez Grupę na budowę projektu wyniosą 224 mln zł i finansowane będą w całości kredytami bankowymi.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Grupa podpisała umowy przednajmu budynku stanowiące 73% całkowitej powierzchni najmu oraz blisko 74% docelowego NOI inwestycji.

przez Dział Kontroli Wewnętrznej oraz Komitet Audytu. Decyzje inwestycyjne mogące nieść potencjalnie wyższe ryzyko lub związane z zaangażowaniem znacznych nakładów podlegają też weryfikacji Komitetu Inwestycyjnego.

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

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

### 2.14.1 ZEWNĘTRZNE CZYNNIKI RYZYKA

#### RYZYOI ZWIĄZANE Z ROZPRZESTRZENIEM SIĘ COVID-19

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

#### RYZYO ZMIENNEJ SYTUACJI MAKROEKONOMICZNEJ

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



## RYZIKO KURSOWE

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

## RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH

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

## RYZIKO KONKURENCJI

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

## RYZIKO KLIMATYCZNE

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

## 2.14.2 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PORTFELEM NIERUCHOMOŚCI

## RYZIKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ NAJEMCÓW

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

## RYZIKO ZWIĄZANE Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI

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

## RYZIKO ZWIĄZANE Z PROJEKTAMI W BUDOWIE

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> <li>Przekroczenie budżetu.</li> <li>Niedotrzymanie przez generalnych wykonawców</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Spadek marży deweloperskiej.</li> <li>Opóźnienie realizacji projektu prowadzące do spadku przychodów z najmu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Współpraca z renomowanymi wykonawcami o stabilnej sytuacji finansowej.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>przyjętych standardów jakości i terminów.</li> <li>Nieuzyskanie pozwolenia na użytkowanie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Naruszenie kowenantów umowy o finansowanie bankowe.</li> <li>Pojawienie się roszczeń.</li> <li>Negatywny wpływ na wizerunek Grupy i możliwość wynajęcia powierzchni.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zabezpieczenia zawarte w umowach o generalne wykonawstwo inwestycji.</li> <li>Stały monitoring i nadzór nad realizacją prac budowlanych przez inspektorów lub specjalistyczne firmy zewnętrzne.</li> <li>Zatrudnienie w Grupie doświadczonych specjalistów.</li> <li>Doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich oraz stały monitoring przebiegu prac.</li> </ul>
--	--	--

## RYZIKO PROCEDUR ADMINISTRACYJNYCH

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

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

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

### Pandemia Covid-19

Szczegóły zostały opisane w punkcie 2.4

### Zmiany kursu EUR/PLN

Grupa jest eksponowana na ryzyko kursowe, głównie PLN/EUR. Wynika ono głównie z różnic między walutą raportowania sprawozdań finansowych (złoty) a walutą wyceny nieruchomości, zobowiązań oraz umów z najemcami (euro).

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

PRZYCHODY	AKTYWA	ZOBOWIĄZANIA
<ul style="list-style-type: none"> <li>99% przychodów z najmu Grupy oparta jest o czynsze w euro, a wyniki sprzedaży raportowane są w PLN.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>95% nieruchomości Grupy wycenianych jest w euro. Wynik na rewaluacji projektów (aktywów w bilansie) wynika z oszacowania wartości projektów w euro, a następnie przeliczenia ich na PLN.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zadłużenie bilansowe jest w większości (97%) w euro. Wartość kredytów jest przeliczana na datę bilansową na PLN, a różnica pokazywana w RZiS.</li> </ul>

Utrzymanie się wysokiego kursu EUR/PLN lub jego dalszy wzrost/spadek może przyczynić się istotnie do wzrostu/spadku przychodów Grupy z wynajmu – czynsze wyrażone w euro stanowią zdecydowaną większość przychodów Grupy. Z drugiej strony, może mieć istotny wpływ na strukturę zobowiązań finansowych Grupy wyrażoną w PLN, ponieważ 97% kredytów bankowych na dzień 30 czerwca 2021 roku była denominowana w euro.

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

Poza czynnikami opisanymi powyżej oraz w rozdziale „Czynniki ryzyka i zagrożenia” niniejszego Sprawozdania, na dzień publikacji Raportu nie są znane Grupie jakiegokolwiek czynniki czy zdarzenia, które mogłyby istotnie wpłynąć na

osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego roku.

#### IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTRONICZNY NA SPRAWOZDANIU ZARZĄDU

**Jan Motz** - Prezes Zarządu

**Kinga Nowakowska** - Członek Zarządu

**Marcin Juszczyk** - Członek Zarządu



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

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