

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

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

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE CAPITAL PARK SP. Z O.O.

ZA OKRES OD 8 WRZEŚNIA 2023 R. DO 31 GRUDNIA
2024 R.



SPIS TREŚCI

I.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	3
II.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
III.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	6
IV.	JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
V.	WPROWADZENIE DO ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	8
NOTA 1.	INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	17
NOTA 2.	SKŁADNIKI AKTYWÓW LUB ZOBOWIĄZAŃ PREZENTOWANE W WIĘCEJ NIŻ JEDNEJ POZYCJI BILANSU ..	18
NOTA 3.	INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE	19
NOTA 4.	INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	21
NOTA 5.	NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	21
NOTA 6.	ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	22
NOTA 7.	KAPITAŁY WŁASNE	22
NOTA 8.	PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	22
NOTA 9.	POŻYCZKI OTRZYMANE OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH	24
NOTA 10.	INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	25
NOTA 11.	KOSZTY OPERACYJNE	25
NOTA 12.	PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	25
NOTA 13.	INSTRUMENTY FINANSOWE	26
NOTA 14.	ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM	26
NOTA 15.	ZATRUDNIENIE	27
NOTA 16.	WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH	27
NOTA 17.	WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ	27
NOTA 18.	TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	28
NOTA 19.	NABYCIE AKTYWÓW	28
NOTA 20.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE	30
NOTA 21.	ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM	30

I. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Nota	31.12.2024
AKTYWA TRWAŁE		304 425
Inwestycje długoterminowe		304 415
Długoterminowe aktywa finansowe		303 135
w jednostkach powiązanych		196 581
- udziały lub akcje	1	143 792
- udzielone pożyczki	2	52 789
w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	3	106 554
- udziały lub akcje		84 503
- udzielone pożyczki		22 051
Inne inwestycje długoterminowe	4	1 280
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		10
Inne rozliczenia międzyokresowe		10
AKTYWA OBROTOWE		8 253
Należności krótkoterminowe		2 100
Należności od pozostałych jednostek	5	2 100
- z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty do 12 miesięcy		2 039
- z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		61
Inwestycje krótkoterminowe		6 120
Krótkoterminowe aktywa finansowe		5 396
w pozostałych jednostkach		5 396
- udzielone pożyczki	2	5 396
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6	724
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		33
AKTYWA RAZEM		312 678

PASywa	Nota	31.08.2024
Kapitały własne		181 155
Kapitał podstawowy	7	500
Kapitał zapasowy, w tym:	7	5 681
<i>nadwyżka wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów</i>		1
<i>Kapitał rezerwowany, w tym:</i>	7	167 488
<i>Pozostały kapitał rezerwowany</i>		168 972
<i>Kapitał z aktualizacji wartości aktywów</i>		(1 484)
Zysk netto		7 486
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		131 523
Rezerwy na zobowiązania		2 542
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8	2 542
Zobowiązania długoterminowe		124 051
Wobec jednostek powiązanych	9	124 051
Zobowiązania krótkoterminowe		4 777
Z tytułu dostaw i usług, w tym:		39
<i>- do 12 miesięcy</i>		39
Pozostałe zobowiązania i rezerwy		145
Inne zobowiązania finansowe	10	4 593
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		153
PASYWA RAZEM		312 678

II. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Nota	Za okres od 8 września 2023r. do 31 grudnia 2024 r.
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		(2 123)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	11	(2 123)
Zysk brutto ze sprzedaży		(2 123)
Pozostałe przychody operacyjne		84
Inne przychody operacyjne		84
Pozostałe koszty operacyjne		(8 895)
Inne koszty operacyjne		(8 895)
Zysk z działalności operacyjnej		(10 934)
Przychody finansowe	12	14 647
Dywidendy		8 489
Odsetki		5 749
Pozostałe		409
Koszty finansowe	12	(4 839)
Odsetki		(4 754)
Pozostałe		(85)
Zysk z działalności gospodarczej		(1 126)
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	2	13 796
Zysk brutto		12 670
Podatek dochodowy	8	(5 184)
Zysk netto		7 486

III. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezer-wowe	Kapitał z aktualizacji wartości aktywów	Zysk netto	Razem kapitały wła-sne
Kapitał własny na 08.09.2023	-	-	-	-	-	-
Utworzenie spółki	5	1	-	-	-	6
Podwyższenie kapitału	495	-	-	-	-	495
Wniesienie dopłat	-	5 680	-	-	-	5 680
Wyrównanie związane z nabyciem aktywów za przejęcie długu	-	-	168 972	(1 484)	-	167 488
Wycena udziałów	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	7 486	7 486
Kapitał własny na 31.12.2024	500	5 681	168 972	(1 484)	7 486	181 155

IV. JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.
PRZEPŁYWY Z ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	
Wydatki	(5 254)
Dostawy u usług	(2 629)
Podatki i opłaty o charakterze publiczno-prawnym	(2 625)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5 254)
PRZEPŁYWY Z ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	
Wpływy	45 254
W jednostkach powiązanych:	20 119
Z aktywów finansowych w tym:	20 119
- spłata udzielonych pożyczek	8 339
- spłata odsetek od udzielonych pożyczek	3 396
- dywidendy i działy w zyskach	8 384
W pozostałych jednostkach:	25 135
Z aktywów finansowych w tym:	25 135
- zbycie aktywów finansowych	16 932
- spłata udzielonych pożyczek	762
- inne wpływy z aktywów finansowych	7 441
Wydatki	(25 858)
W jednostkach powiązanych:	(9 360)
Z aktywów finansowych w tym:	(9 360)
- udzielone pożyczki	(9 360)
W pozostałych jednostkach:	(16 498)
Z aktywów finansowych w tym:	(16 498)
- nabycie aktywów finansowych	(16 498)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	19 396
PRZEPŁYWY Z ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	
Wpływy	32 636
W jednostkach powiązanych:	32 549
- emisji wydania udziałów	6
- kredyty i pożyczki	32 542
W pozostałych jednostkach:	88
- inne wpływy finansowe	88
Wydatki	(46 023)
- spłata otrzymanych pożyczek	(20)
- tytułu innych zobowiązań finansowych	(46 003)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(13 387)
D. Przepływy pieniężne netto razem	755
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	724
-zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	(31)
F. Środki pieniężne na początek okresu	-
G. Środki pieniężne na koniec okresu	724
- w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0

V. WPROWADZENIE DO ROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE

Nazwa:	Capital Park Sp. Z o. o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	02-797 Warszawa, ul. Klimczaka 1
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none">· działalność holdingowa· realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków· leasing finansowy· pozostałe formy udzielania kredytów· kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	1057169
Numer statystyczny REGON:	526355322

2. CZAS TRWANIA

Spółka Capital Park Sp. Z o. o. została utworzona na czas nieoznaczony.

3. IDENTYFIKACJA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 8 września 2023 roku do 31 grudnia 2024 roku, składające się z:

- Jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej sporządzonego na 31 grudnia 2024 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 312 678 tys. PLN,
- Jednostkowego sprawozdania z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od 8 września 2023 roku do 31 grudnia 2024 roku, wykazującego zysk netto 7 486 tys. PLN,
- Jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za okres od 8 września 2023 roku do 31 grudnia 2024 roku, wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 181 155 tys. PLN,
- Jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 8 września 2023 roku do 31 grudnia 2024 roku, wykazującego wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę 724 tys. PLN,
- Wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień

i zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez Spółkę zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe składa się z 30 kolejno numerowanych stron.

4. OKRESY PREZENTOWANE

Poprzez okres sprawozdawczy rozumie się okres od 8 września do 31 grudnia 2024 roku. Spółka została utworzona dnia 8 września 2023 i przyjęła rok obrotowy odpowiadającemu rokowi kalendarzowemu tj. rok zakończony 31 grudnia, przy czym ze względu na fakt rozpoczęcia działalności w drugiej połowie przyjętego roku obrotowego zdecydowała o połączeniu ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. z księgami rachunkowymi i sprawozdaniem finansowym za rok następny (1 stycznia 2024 – 31 grudnia 2024), w związku z tym pierwszy rok obrotowy zakończył się 31 grudnia 2024.

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

Rada Nadzorcza:

Członek Rady Nadzorczej	Marcin Fryderyk Zoll
Członek Rady Nadzorczej	Katarzyna Ishikawa
Członek Rady Nadzorczej	Jonathan Willén

6. BIEGLI REWIDENCI

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

7. PRAWNICY

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

8. BANKI I INSTYTUCJE FINANSOWE

Bank PEKAO S.A.,

9. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE SPÓŁKI

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

Udziałowcy	Liczba udziałów	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
Capital Park Investment Management PSA	6 160	61,6%	6 160	61,60%
Europi Property Group AB	3 500	35%	3 500	35,00%
Pozostali	340	3,40%	340	3,40%
Razem	10 000	100,00%	10 000	100,00%

Na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Jan Motz, osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty spółki Capital Park Investment Management PSA.

Capital Park Investment Management PSA nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

10. INFORMACJA O JEDNOSTKACH POWIĄZANYCH

Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie spółek zależnych, które wchodzą w skład Grupy Kapitałowej na dzień raportowy oraz spółek współkontrolowanych przez Grupę Kapitałową :

CAPITAL PARK SP. Z O.O.					
Oberhausen Sp. z o.o.	100%	Krynica Investments Sp. z o.o.	100%	CP Management Sp. z o. o.	100%
SO SPV 50 Sp. z o.o. *	60%	Diamante Investments Sp. z o. o.	100%	Sporty Department Store Sp. z o. o.	100%
Silesia Nova Sp. z o.o.*	18%	Alferno Investments Sp. z o. o.	100%	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	100%
SN 1 Sp. z o.o.*	100%	Aspire Investments Sp. z o. o.	100%	Emir 30 Sp. z o. o.	100%
SN 2 Sp. z o.o.*	100%	Sander Investments Sp. z o. o.	100%	Polski Hak Sp. z o.o.*	26%
SN 3 Sp. z o.o.*	100%	CP Property 7 Sp. z o. o.	100%	Projekt I Sp. z o.o.*	100%
CP Property 6 Sp. z o. o.	100%	CP Property 8 Sp. z o. o.	100%	Adverbium Sp. z o.o.	100%

**jednotki współkontrolowane*

Capital Park Sp. Z o. o. została utworzona dnia 8 września 2023 r. Spółki Oberhausen, SO SPV 50, Silesia Nova, CP Property 6, Krynica Investments, Diamante Investments, Alferno Investments, Aspire Investments, Sander Investments, CP Property 7, CP Management, Sporty Department Store, Capital Park Kraków, Emir 30, Polski Hak zostały nabyte 18 grudnia 2023 roku od CP Strategic Assets S.A. – szczegóły w nocie nr 19. Spółka Adverbium została nabyta w styczniu 2024 roku. Spółki SN1, SN2, SN3, CP Property 8 zostały utworzone w sierpniu 2024 roku. W czerwcu 2024 Grupa zbyła udziały w jednostce współkontrolowanej Wilanów Investments Sp. z o.o.

11. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zarząd Spółki oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową jej wynik finansowy.

Niniejsze jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego 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.

WPROWADZENIE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami) i wydany na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

2. ZASADY PREZENTACJI JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dane w niniejszym jednostkowym sprawozdaniu finansowym zostały podane w tysiącach polskich złotych, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy.

3. OPIS PRZYJĘTYCH ISTOTNYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Metody wyceny aktywów i pasywów

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne a także odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wycenia się w księgach w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia (wartość początkowa), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia przyjęcia do użytkowania, w tym również: koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe, pomniejszony o przychody z tego tytułu.

Wartość początkową środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do użytkowania wartość użytkową.

Inwestycje

Inwestycje obejmują aktywa posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania z nich przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, a w szczególności aktywa finansowe oraz te nieruchomości i wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, lecz są posiadane w celu osiągnięcia tych korzyści.

Inwestycje w nieruchomości

Inwestycje w nieruchomości wyceniane są według ceny rynkowej, bądź inaczej określonej wartości godziwej.

Skutki przeszacowania inwestycji zaliczonych do aktywów trwałych, powodujące wzrost/spadek ich wartości do poziomu cen rynkowych, bądź inaczej określonej wartości godziwej, ujmowane są odpowiednio jako pozostałe przychody/koszty operacyjne.

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się grunty, budynki albo części tych gruntów lub budynków, w tym również nieruchomości w trakcie budowy, których właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym jest Spółka z Grupy, i które służą osiąganiu korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie).

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych w momencie nabycia następuje według ceny nabycia, z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji, czyli kosztów bezpośrednio związanych z transakcją zakupu (opłaty za obsługę prawną, prowizja za zakup nieruchomości, podatki związane z nabyciem nieruchomości).

Kosztem wytworzenia nieruchomości we własnym zakresie jest łączna wartość dokonanych nakładów na budowę obiektu do momentu oddania do użytkowania. Obejmują one w szczególności:

- bezpośrednie koszty budowlane, koszty projektowe oraz wszelkie inne koszty poniesione w celu przeprowadzenia procesu budowlanego, zgodnie z zamierzeniami Zarządu jednostki,
- podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- pośrednie koszty doradcze dotyczące ściśle obsługi i zarządzania procesem budowlanym, koszty pośrednictwa przy zawieraniu transakcji dotyczących procesu inwestycyjnego,
- koszty finansowania zewnętrznego, w tym w szczególności odsetki od kredytów, pożyczek, oraz różnice kursowe w stopniu, w jakim są uznawane za korektę kosztów odsetek, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składników aktywów wymagających dłuższego okresu, aby mogły być zdadne do użytkowania lub odsprzedaży, są aktywowane się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Kwotę kosztów finansowania zewnętrznego, która podlega aktywowaniu,
- Późniejsze nakłady, które spełniają kryteria kapitalizacji w wartości bilansowej budynku zwiększają wartość brutto takiej nieruchomości, a tym samym zwiększają podstawę do naliczania amortyzacji podatkowej.

Ze względu na stosowaną technikę budowy zakładającą możliwie szerokie dostosowanie budynku dla potrzeb konkretnego najemcy, moment uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie powoduje, iż można uznać na moment decyzji daną nieruchomość, za zdatną do użytkowania. Według utrwalonej praktyki biznesowej, wykończenie powierzchni na potrzeby konkretnego najemcy obejmuje roboty budowlane dotyczące instalacji wewnętrznych, wykończenia ścian i podłóg, zorganizowania powierzchni wspólnych i sanitariatów jak również ciągów komunikacyjnych.

W związku z powyższym nakłady na wykończenie powierzchni najmu na potrzeby konkretnego najemcy lub kilku najemców tzw. fit-outs oraz prowizje zapłacone za pozyskanie najemców, nawet jeśli są poniesione po dacie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, stanowią nakłady na tę nieruchomość.

Koszty finansowe, w szczególności odsetki od finansowania przeznaczonego na budowę budynku, które dotyczą wyłącznie finansowania poniesionych nakładów na wykończenie powierzchni najmu oraz prowizji za pozyskanie najemców, zwiększają wartość budynku do czasu uzyskania statusu w pełni przystosowanego do użytkowania.

Nakłady na wykończenie powierzchni najmu (powierzchni, która już wcześniej była wykończona na potrzeby poprzedniego najemcy), jak również prowizje za pozyskanie najemców, poniesione po uzyskaniu statusu w pełni przystosowanego do użytkowania, zwiększają wartość nieruchomości, o ile są poniesione po dacie wyceny przez rzeczoznawcę, a przed datą kolejnej wyceny, czyli najczęściej w trakcie roku obrotowego. Tak ustalone nakłady na nieruchomość nie mogą przekroczyć wartości docelowej danej nieruchomości, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie. Nakłady ponoszone po oddaniu nieruchomości inwestycyjnej kapitalizowane są tylko do wysokości wartości godziwej. Koszty remontów i utrzymania nieruchomości ujmowane są w wyniku finansowym w sprawozdaniu z zysków i strat.

Po początkowym ujęciu, nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego, nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień raportowy. Wartość godziwa to cena, którą by otrzymano za sprzedaż składnika aktywów lub by zapłacono za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny

Dla nieruchomości, co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży albo w inny sposób potwierdzono z nabywcą cenę sprzedaży, przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień jeżeli odzwierciedla ona wartość godziwą. W pozostałych przypadkach Zarząd jednostki dominującej korzysta ze wsparcia ekspertów w zakresie wyceny do wartości godziwej, wykorzystując:

- operaty szacunkowe przygotowane przez niezależnych rzeczoznawców na potrzeby bilansowe,
- własne wyceny menedżerskie oraz wewnętrzne analizy wartości nieruchomości.

Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy ocenia się, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli takie dowody istnieją, ustala się szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje się odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat. W przypadku, gdy skutki uprzednio dokonanego przeszacowania aktywów ujęto jako kapitał z aktualizacji wyceny, to strata pomniejsza wysokość tego kapitału, a pozostała część straty jest odnoszona na rachunek zysków i strat.

Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na moment ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie Spółki jednostki dominującej i wpisanej w rejestrze sądowym. Różnice pomiędzy wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną udziałów są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży udziałów powyżej ich wartości nominalnej.

Rozliczenia międzyokresowe

Grupa Kapitałowa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

Podatek dochodowy

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego, przy uwzględnieniu przepisów podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

Różnice kursowe

Do wyceny pozycji bilansu wyrażonych w walutach obcych, przyjęto następujące kursy (w zł):

Kurs EUR/PLN	01.01.2024-31.12.2024
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2730
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,3042

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe ujmowane są oraz wyceniane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Zasady wyceny i ujawniania aktywów finansowych opisane w poniższej notce nie dotyczą wyłączonych z Rozporządzenia w szczególności: praw i zobowiązań wynikających z umów leasingowych i ubezpieczeniowych, należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz instrumentów finansowych wyemitowanych przez Grupę Kapitałową stanowiących jej instrumenty kapitałowe.

Aktywa finansowe dzieli się na:

- aktywa finansowe przeznaczone do obrotu,
- pożyczki udzielone i należności własne,
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności,
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu,
- pozostałe zobowiązania finansowe.

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

Aktywa finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej poniesionych wydatków lub przekazanych w zamian innych składników majątkowych, zaś zobowiązania finansowe w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Grupę Kapitałową koszty transakcji.

Pożyczki udzielone i należności własne

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane

bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi (transakcje odkupu).

Do pożyczek udzielonych i należności własnych nie zalicza się nabytych pożyczek ani należności, a także wpłat dokonanych przez Grupę Kapitałową celem nabycia instrumentów kapitałowych nowych emisji, również wtedy, gdy nabycie następuje w pierwszej ofercie publicznej lub w obrocie pierwotnym, a w przypadku praw do akcji - także w obrocie wtórnym.

Pożyczki udzielone i należności własne wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu, w tym instrumenty pochodne, które nie zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, wykazywane są w wartości godziwej, zaś zyski i straty wynikające z ich wyceny ujmowane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Grupę Kapitałową umowy sprzedaży krótkiej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Ustalenie wyniku finansowego

Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Do przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza w szczególności:

- **przychody z wynajmu nieruchomości biurowych i handlowych**
- **przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości obejmujące przychody z tytułu service charge i refaktur (przychody świadczone na rzecz najemców) oraz przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami i portfelem inwestycyjnym (usługi świadczone na rzecz stron trzecich)**

Przychody z wynajmu

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 są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług oraz ewentualne rabaty.

Przychody z najmu ujmuje się w księgach, w momencie gdy są one, zgodnie z zawartymi umowami najmu, należne.

Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości oraz usług zarządzania nieruchomościami i portfelem inwestycyjnym

Grupa realizuje przychody z umów z klientami z tytułu usług zarządzania oraz usług tzw. services charges.

Przychody z usług tzw. service charges oraz usług zarządzania są rozpoznane w okresie sprawozdawczym, w którym następuje przekazanie kontroli nad usługą na rzecz klienta, tj. w miarę upływu czasu, w okresie, w którym dana usługa jest świadczona.

Przychody odsetkowe

Przychody odsetkowe są ujmowane przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Przychody z tytułu dywidend

Przychody z tytułu dywidend zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Wspólników jednostki dominującej, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych z wyjątkiem inwestycji długoterminowych oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Przychody i koszty

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono metodą bezpośrednią.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

NOTA 1. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

UDZIAŁY W SPÓŁKACH POWIĄZANYCH	31.12.2024
CP Management Sp. z o. o.	94 747
Alferno Investments Sp. z o. o.	155
Aspire Investments Sp. z o. o.	102
Oberhausen Sp. z o.o.	5 257
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	34 714
Diamante Investments Sp. z o. o.	5 168
Sander Investments Sp. z o. o.	713
Emir 30 Sp. z o. o.	23
CP Property 6 Sp. z o.o.	964
Krynica Investments Sp. z o.o.	1 946
CP Property 8 sp. z o.o.	3,6951
Razem	143 792

Wartość udziałów na 08.09.2023	
Dodatkowe wpłaty na udziały	33
Nabycie udziałów	39 055
Zbycie udziałów	(70)
Obniżenie kapitału	(776)
Wycena do wartości godziwej	105 549
Razem udziały na 31.12.2024	143 792

W grudniu 2023 roku Capital Park Sp. Z o. o. nabyła od CP Strategic Assets S.A. spółki: Oberhausen Sp. Z o. o., Diamante Investments Sp. Z o. o., Aspire Investments So. Z o. o., Sander Investments Sp. Z o. o., CP Management Sp. Z o. o., Emir 30 Sp. Z o. o., Krynica Investments Sp. Z o. o., CP Property 6 Sp. Z o. o., Polski Hak Sp. Z o. o., SO SPV 50 Sp. Z o. o., Wilanów Investments Sp. Z o. o., Kinogram Sp. Z o. o., Silesia Nova Sp. Z o. o., Alferno Investments Sp. Z o. o., Capital Park Kraków Sp. Z o. o., CP Retail („SPV2”) Sp. Z o. o. w likwidacji, CP Property 7 Sp. Z o. o., Sporty Department Store Sp. Z o. o., - szczegóły opisano w notcie nr 19.

NOTA 2. SKŁADNIKI AKTYWÓW LUB ZOBOWIĄZAŃ PREZENTOWANE W WIĘCEJ NIŻ JEDNEJ POZYCJI BILANSU

Następujące składniki aktywów prezentowane są w więcej niż jednej pozycji bilansu:	31.12.2024
Należności z tytułu pożyczek	
w części długoterminowej prezentowane w pozycji "Długoterminowe aktywa finansowe"	52 789
- w jednostkach powiązanych	52 789
w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji "Krótkoterminowe aktywa finansowe"	5 396
- w pozostałych jednostkach	5 396
Razem	58 185

POŻYCZKI DŁUGOTERMINOWE

UDZIELONE JEDNOSTKOM ZALEŻNYM	Oprocentowanie	Terminy spłaty	31.12.2024
Sporty Department Sp. z o. o.	8%	31.12.2026	44
Oberhausen Sp. z o.o.	4,35% - 8%	31.12.2032	20 700
CP Property 6 Sp. z o. o.	8%	31.12.2026	23 372
CP Property 7 Sp. z o. o.	8%	31.12.2026	11
Krynica Investments Sp. z o.o.	8%	31.12.2026	5 096
Adverbium sp. z o.o.	6%	31.12.2026	3 566
Razem			52 789

POŻYCZKI KRÓTKOTERMINOWE

W POZOSTAŁYCH JEDNOSTKACH	Oprocentowanie	Terminy spłaty	31.12.2024
W.A. Investment Sp. Z o. o.	15%	31.12.2025	5 396
Razem			5 396

Wartość pożyczek na 08.09.2023	-
Uruchomienie pożyczek	9 360
Nabycie pożyczek	46 792
Spłata pożyczek	(8 339)
Zbycie pożyczek	3 148
Nabycie odsetek od pożyczek	2 961
Spłata odsetek	(3 396)
Naliczone odsetki	4 150
Zbycie odsetek od pożyczek	(3 530)
Odpis	(294)
Wycena w zamortyzowanym koszcie	7 559
Różnice kursowe	(228)
Wartość pożyczek na 31.12.2024	58 185
<i>Pożyczki długoterminowe</i>	<i>52 789</i>
<i>Pożyczki krótkoterminowe</i>	<i>5 396</i>

NOTA 3. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	31.12.2024
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	32 570
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Polski Hak	28 773
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Silesia Nova	45 211
Razem	106 554

Spółka prezentuje udziały w Silesia Nova, SO SPV 50 i Polski Hak jako udziały we wspólnych przedsięwzięciach wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową tych wspólnych przedsięwzięć składała się wartość udziałów w tych jednostkach jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SO SPV 50	31.12.2024
Wartość udziałów	16 912
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	-4 287
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw własności	12 625
Udzielone pożyczki długoterminowe	19 945
Razem	32 570

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE POLSKI HAK	31.12.2024
Wartość udziałów	22 751
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	3 916
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw własności	26 667
Udzielone pożyczki długoterminowe	2 106
Razem	28 773

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SILESIA NOVA	31.12.2024
Wartość udziałów	32 080
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	13 131
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw własności	45 211

18 grudnia 2023 r. Spółka nabyła również udziały we wspólnym przedsięwzięciu Wilanów Investments o wartości 17.525 tys. PLN, które zostały zbyte w czerwcu 2024 roku za cenę 17.525 tys. PLN.

Wartość udziałów i pożyczek na 08.09.2023	
Dodatkowe wpłaty na udziały	16 465
Nabycie udziałów	28 022
Zbycie udziałów	(56)
Wycena do wartości godziwej	27 312
Udział w wyniku	12 760
Nabycie pożyczek	18 505
Spłata pożyczek	(761)
Zbycie pożyczek	(4 478)
Nabycie odsetek od pożyczek	1 240
Naliczone odsetki	1 599
Wycena w zamortyzowanym koszcie	5 954
Różnice kursowe	(8)
Wartość udziałów i pożyczek na 31.12.2024	
	106 554

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

	SO SPV 50	Polski Hak	Nowy Wełnowiec
Spółki współkontrolowane	SO SPV 50 Sp. z o.o.	Polski Hak Sp. z o.o. oraz jego jednostka zależna Projekt I Sp. z o.o.	Silesia Nova Sp. zo.o.
Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie	60 % udziałów w kapitale zakładowym spółki SO SPV 50 Sp. z o.o i 60 % udziałów w zysku/stracie	26% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polski Hak Sp. z o.o.; 26% udziałów w zysku/stracie	18,18% udziałów w kapitale zakładowym spółki Silesia Nova Sp. z o.o.; 18,18% udziałów w zysku/stracie
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 3 lutego 2016 roku z Galaxy Sp. z o.o., które przeszło na Capital Park Sp. z o.o. w związku z nabyciem udziałów w spółce 18 grudnia 2023 r. Celem porozumienia jest przebudowa, rekomercjalizacja, reorganizacja oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu.	Umowa zawarta w lutym 2023 roku z Baytree Real Estate Opportunities Limited (BREOL), która przeszła na Capital Park Sp. z o.o. w związku z nabyciem udziałów w spółce 18 grudnia 2023 r. Celem porozumienia jest budowa wielofunkcyjnego projektu (zawierającego budynki mieszkalne i lokale usługowe) na gruncie w Gdańsku.	Umowa zawarta w lutym 2023 roku z Silesia House Fundusz Inwestycyjny zamknięty, Galicja Fundusz Inwestycyjny Zamknięty i panem Tomaszem Kasperczykiem, która przeszła na Capital Park Sp. z o.o. w związku z nabyciem udziałów w spółce 18 grudnia 2023 r.. Celem porozumienia jest budowa wielofunkcyjnego projektu (budynki mieszkalne, biura, powierzchnie handlowe i magazyny) na gruncie w Katowicach, w dzielnicy Nowy Wełnowiec.

Dane finansowe na dzień 31.12.2024	SO SPV 50	Polski Hak	Nowy Welnowiec
Aktywa	158 514	57 836	151 736
Aktywa netto	20 948	53 794	132 832
Korekta do wartości godziwej*	-	48 771	115 851
Skorygowane aktywa netto	20 948	102 565	248 683
Wynik finansowy za okres	(7 147)	-642	-3 837

*Korekta wynikająca z dostosowania danych do jednolitych zasad rachunkowości.

NOTA 4. INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

Pozostałe aktywa finansowe	31.12.2024
Certyfikaty inwestycyjne REIA FIZAN	550
Certyfikaty inwestycyjne REIA II FIZAN	730
Razem	1 280
	2024
Certyfikaty inwestycyjne na 08.09.2023	-
Nabycie certyfikatów	7 409
Zbycie certyfikatów	(6 665)
Umorzenie certyfikatów	105
Wycena do wartości godziwej	431
Razem na 31.12.2024	1 280

REIA RIZ AN i REIA II FIZ AN są zamkniętymi funduszami inwestycyjnymi, które zainwestowały w nieruchomości znajdujące się na terytorium Polski – ujawnienie w nocie nr 19

NOTA 5. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2024
Od jednostek powiązanych	2 039
- z tytułu dostaw i usług	2 039
Od pozostałych jednostek	61
- z tytułu dostaw i usług	-
- publicznoprawne	61
Razem	2 100

STRUKTURA WIEKOWANIA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	Razem	Nieprzetermino- wane	Przeterminowanie w dniach			
			< 90 dni	91 – 180 dni	181 – 360 dni	> 360 dni
31.12.2024						
Należności brutto	2 039	-	-	-	2 039	-
Odpisy aktualizujące	-	-	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług netto	2 039	-	-	-	2 039	-

NOTA 6. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2024
Środki na rachunkach bankowych	724
Środki pieniężne na rachunkach VAT	-
Lokaty krótkoterminowe o terminie realizacji do 3 miesięcy	-
Razem	724

Na 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała środków pieniężnych o ograniczonej możliwości.

NOTA 7. KAPITAŁY WŁASNE

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

	Liczba udziałów	Cena nominalna (w zł)	Wartość nominalna udziałów	Sposób pokrycia kapitału
Udziały	10 000	50	500 000	wkład pieniężny
Razem	10 000		500 000	

Poniższa tabela przedstawia kapitał rezerwowy na dzień raportowy:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	31.12.2024
Wyrównanie związane z nabyciem aktywów za przejęcie długu	168 972
Kapitał z aktualizacji wartości aktywów	(1 484)
Razem	167 488

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

KAPITAŁ ZAPASOWY	31.12.2024
Dopłaty zwrotne	5 680
<i>nadwyżka wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów</i>	1
Razem	5 681

NOTA 8. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODRO CZONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	Zyski kapitałowe	Inne źródła	RAZEM za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.
Bieżący podatek dochodowy	(2 642)	-	(2 642)
Odroczony podatek dochodowy	-	(2 542)	(2 542)
(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w wyniku finansowym w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków i strat i innych całkowitych dochodów	(2 642)	(2 542)	(5 184)

PODATEK DOCHODOWY	Zyski kapitałowe	Inne źródła	RAZEMza okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.
A Zysk (strata) brutto przed opodatkowaniem	8 489	4 180	12 670
B Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice)	(10 447)	1 120	(9 327)
Dywidenda	8 489	-	8 489
Sprzedaż udziałów	(18 936)	-	(18 936)
Udział w wyniku JV	-	1 035	1 035
Pozostałe	-	85	85
C Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	-	18 952	18 953
Odsetki naliczone, nieotrzymane	-	5 749	5 749
Pozostałe	-	443	443
Udział w wyniku JV	-	12 760	12 760
D Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	-	435	435
Przychody ze sprzedaży nieruchomości nieujęte w wyniku Grupy	-	435	435
E Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice)	(5 030)	8 265	3 235
Wycena udziałów do wartości godziwej	-	8 401	8 401
Sprzedaż udziałów	(5 030)	-	(5 030)
Pozostałe	-	(136)	(136)
F Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	-	5 140	5 140
Odsetki naliczone, nieotrzymane	-	4 754	4 754
Pozostałe	-	386	386
G Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	-	-	-
Pozostałe	-	-	-
H Strata z lat ubiegłych	-	-	-
I= A-B-C+D+E+F-G-H Podstawa opodatkowania	13 906	(2 052)	11 854
Stawka podatku	19%	19%	19%
Podatek dochodowy	2 642	-	2 642

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2024	08.09.2023
Naliczone z niezapłacone odsetki od zobowiązań	912	-
Ujemne różnice kursowe z wyceny	35	-
Pozostałe	30	-
Wartość netto aktywów z tytułu podatku odroczonego	977	-
Kompensata	(977)	-
Wykazane w bilansie aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	31.12.2024	08.09.2023
Naliczone z nieotrzymane odsetki od należności	1 011	-
Dodatnie różnice kursowe z wyceny	84	-
Wycena udziałów	2 424	-
Wartość rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 519	-
Kompensata	(977)	-
Wykazana w bilansie rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 541	-

Spółka tworzy rezerwę na podatek odroczone związany z inwestycjami w jednostki zależne, jeśli wg planów Zarządu w dającej się przewidzieć przyszłości Spółka dokona zbycia udziałów w jednostkę zależną/współkontrolowaną lub umorzenia udziałów (po zbyciu nieruchomości przez spółkę zależną) i transakcja ta skutkować będzie koniecznością zapłaty podatku dochodowego.

NOTA 9. POŻYCZKI OTRZYMANE OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

DŁUGOTERMINOWE POŻYCZKI OD PODMIOTÓW POWIĄZANYCH

POŻYCZKI OTRZYMANE	Oprocentowanie	Terminy spłaty	31.12.2024
CP Management Sp. z o. o.	8%	31.12.2026	84 586
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	4,35% - 8%	31.12.2032	35 615
Diamante Investments Sp. z o. o.	6%	31.12.2026	3 850
Razem			124 051

Wartość pożyczek na 08.09.2023	-
Otrzymanie pożyczek	32 542
Nabycie pożyczek	44 559
Spłata pożyczek	(20)
Nabycie odsetek od pożyczek	42 654
Naliczone odsetki	4 754
Różnice kursowe	(438)
Wartość pożyczek na 31.12.2024	124 051

* W dniu 18 grudnia Capital Park Sp. z o.o. zawarła z CP Strategic Assets S.A. umowę sprzedaży na mocy której m.inn. przeniesione zostały na Capital Park Sp. z o.o. zobowiązania z tytułu pożyczek otrzymanych od CP Management Sp. z o.o. i CP Kraków Sp. z o.o., ujawnienie w nocie nr 19.

NOTA 10. INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Zobowiązanie z tytułu zapłaty ceny zakupu za nabyte aktywa w ramach kredytu kupieckiego (tzw. vendor note), szczegóły opisane w Nocie nr 19. zostało przejęte przez udziałowców Spółki (w ramach transakcji przejęcia długu za wynagrodzeniem). Udziałowcy Spółki zobowiązali się do wniesienia dopłat do Spółki i Strony dokonały rozliczenia wynagrodzenia za przejecie długu i dopłat do kapitału Spółki. Zgodnie z umową spółki, dopłaty podlegają zwrotowi, więc Spółka potraktowała dopłaty (w części w jakiej na mocy odrębnych ustaleń jest zobowiązana zwrócić udziałowcom w okresie 12 m-cy od dnia bilansowego) jako inne zobowiązania finansowe. Na dzień 31.12.2024 nierozliczone zobowiązanie z tego tytułu wynosi 1.073 tys. EUR (4.586 tys. PLN).

ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU INNYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH	31.12.2024
Na początek okresu	-
Zaciągnięcie zobowiązania	50 453
Splata zobowiązania w postaci zwrotu dopłat	(45 867)
Na koniec okresu	4 586

NOTA 11. KOSZTY OPERACYJNE

KOSZTY OPERACYJNE	31.12.2024
Usługi obce	(870)
Podatki i opłaty	(39)
Świadczenia pracownicze	(414)
Pozostałe koszty	(800)
Razem	(2 123)

NOTA 12. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.
Dywidendy	8 489
Odsetki od udzielonych pożyczek	5 749
INNE	
Aktualizacja aktywów finansowych	137
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	184
Pozostałe	88
Razem	14 647

KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.
Odsetki od otrzymanych pożyczek	(4 754)
Pozostałe	(85)
Razem	(4 839)

NOTA 13. INSTRUMENTY FINANSOWE

AKTYWA FINANSOWE	31.12.2024	
Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	82 336	
Należności handlowe	2 039	Aktywa finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Pozostałe należności	61	
Udzielone pożyczki w zamortyzowanym koszcie	80 236	
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	2 004	Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy
Certyfikaty inwestycyjne	1 280	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	724	Aktywa finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2024	
Pozostałe zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie, w tym:	124 051	Zobowiązania finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Oprocentowane wg stałej stopy procentowej	124 051	
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	184	Zobowiązania finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe	39	
Pozostałe zobowiązania finansowe	144	

NOTA 14. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Działalność Spółki narażona jest na wiele różnych ryzyk finansowych, a w szczególności ryzyko zmiany kursów walut, oraz ryzyko braku płynności. Zarząd weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej.

RYZYKO ZMIANY KURSU WALUT

Narażenie Spółki na zmiany kursów walutowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności tj. dokonywania transakcji sprzedaży lub zakupu oraz transakcji przepływów finansowych w walutach innych niż jej waluta funkcjonalna.

Spółka stara się ograniczać to ryzyko stosując naturalny hedging, tj. zapewnienie pokrycia waluty, w której osiągnęte są przychody z walutą, w której dokonywane są wydatki lub poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.

RYZIKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach, udzielonych pożyczek. W odniesieniu do aktywów finansowych Spółki, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności z tytułu pożyczek oraz należności handlowe, maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe jest równe wartości bilansowej tych instrumentów. Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

RYZIKO BRAKU PŁYNNOŚCI

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania działalności inwestycyjnej a terminową spłatą zadłużenia, poprzez pozyskiwanie różnych źródeł finansowania, takich jak, pożyczki, obligacje. Zarząd Spółki zarządza ryzykiem płynności monitorując realizację budżetów inwestycyjnych prowadzonych projektów, terminów wymagalności/zapadalności zobowiązań finansowych, oraz prognozując przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

NOTA 15. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z UMÓW O PRACĘ	31.12.2024
Zarząd	2
Razem	2

NOTA 16. WYNAGRODZENIE OSÓB WCHODZĄCYCH W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH I ADMINISTRUJĄCYCH

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2024
Zarząd	301
Rada Nadzorcza	47
Razem	348

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2024
Zarząd	301
Jan Motz	169
Marcin Juszczyk	132
Rada Nadzorcza	47
Marcin Zoll	47

Spółka Capital Park Sp. z o. o. nie udzielała pożyczek Członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej.

NOTA 17. WYNAGRODZENIE FIRMY AUDYTORSKIEJ

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA OKRES OBROTOWY	31.12.2024
Za badanie sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	153
Razem	153

NOTA 18. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

		za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.	za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.
Typ powiązania		31.12.2024	31.12.2023
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	(2 547)
ASPIRE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	30	-
SPORTY DEPARTMENT STORE Sp. z o.o.	Jednostka zależna	135	-
OBERHAUSEN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	1 148	-
CP KRAKÓW Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	(2 143)
DIAMANTE INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka zależna	313	(64)
EMIR 30 Sp. z o.o.	Jednostka zależna	6	-
CP Property 6 Sp. z o. o.	Jednostka zależna	1 594	-
CP Property 7 Sp. z o. o.	Jednostka zależna	33	-
Krynica Investments Sp. z o.o.	Jednostka zależna	336	-
Adverbium sp. z o.o.	Jednostka zależna	204	-
SPV 50 Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	1 374	-
WILANÓW INVESTMENTS Sp. z o.o.	Jednostka współzależna	158	-
POLSKI HAK Sp. z o.o.	Jednostka zależna	66	-
KINORBLIN Sp. z o.o.	Jednostka zależna	294	-

		Przychody operacyjne od podmiotów powiązanych	Koszty operacyjne od podmiotów powiązanych
Typ powiązania		za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.	za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.
CP MANAGEMENT Sp. z o.o.	Jednostka zależna	-	(8)

W okresie od 8 września 2023 do 31 grudnia 2024 r. roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy Spółką a jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

NOTA 19. NABYCIE AKTYWÓW

W dniu 18 grudnia Capital Park Sp. z o.o. zawarła z CP Strategic Assets S.A. umowę sprzedaży na mocy której nabyła:

- za kwotę 12.708.227,39 EUR tj. 54.776.272,52 PLN udziały w następujących podmiotach: CP Management Sp. z o.o., Capital Park Kraków Sp. z o.o., Diamante Investments Sp. z o.o., Sander Sp. z o.o., Alferno Sp. z o.o., Aspire Sp. z o.o., Emir 30 Sp. z o.o., CP Retail SPV 2, Sporty Department Store Sp. z o.o., Kinogram Sp. z o.o., Krynica Investments Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., CP Property 7 Sp. z o.o., Oberhausen Sp. z o.o., SO SPV 50 Sp. z o.o., Wilanów Investments Sp. o.o., Silesia Nova Sp. z o.o.,
- za kwotę 16.123.705,02 EUR tj. 69.498.005,75 PLN pożyczki udzielone następującym podmiotom: Diamante Investments Sp. z o.o., Aspire Sp. z o.o., Emir 30 Sp. z o.o., Sporty Department Store Sp. z o.o., Kinogram Sp. z o.o.,

Krynica Investments Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., Oberhausen Sp. z o.o., SO SPV 50 Sp. z o.o., Wilanów Investments Sarl, Polski Hak

- za kwotę 1.718.797,79 EUR tj. 7.408.534,11 PLN certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN, pierwotnie nabyte od CP Retail B.V. zgodnie z umową datio in solutum z 30 czerwca 2023 r.*
- jak również przeniosła na Capital Park Sp. z o.o. za wynagrodzeniem zapłaconym tej spółce w wysokości 20.233.505,41 EUR tj. 87.212.478,37 PLN zobowiązania z tytułu pożyczek otrzymanych od CP Management Sp. z o.o. i CP Kraków Sp. z o.o.

Pożyczki wewnątrz grupowe zarówno po stronie należności, jak i zobowiązań nie były ujęte w skonsolidowanym prawozdaniu finansowym.

18 grudnia 2023 r. została również zawarta umowa sprzedaży udziałów w Polskim Haku jej wykonanie uzależnione było od uzyskania zgody Ministra Infrastruktury (Departament Gospodarki Wodnej) na zmianę jednostki dominującej podmiotu będącego użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w granicy portu morskiego. Wartość zaangażowania w jednostkę Polski Hak wykazana w niniejszym sprawozdaniu finansowym odzwierciedla kwotę wynikającą z umowy sprzedaży. 25 kwietnia 2024 r. Spółka otrzymała od Ministra Infrastruktury Ww zgodę, w związku z czym ziszczył się warunek zawieszający umowy nabycia z dnia 18 grudnia 2023 r. i zakup udziałów Polskiego Haka jest ostateczny.

Nabycie aktywów z odroczonym terminem płatności

Część wierzytelności pożyczkowych oraz certyfikaty inwestycyjne zostały nabyte przez Capital Park sp. z o.o. z odroczonym terminem płatności. Zapłata wynagrodzenia została częściowo sfinansowana kredytem kupieckim (vendor note) udzielonym przez CP Strategic Assets S.A., a częściowo rozliczone z CP Strategic Assets S.A. przez potrącenie z wierzytelnościami przekazanymi przez udziałowców w ramach wkładów na kapitał. Zobowiązanie Capital Park sp. z o.o. z tytułu kredytu kupieckiego zostało następnie przejęte przez CPIM oraz EPG za wynagrodzeniem należnym od Capital Park sp. z o.o. Wynagrodzenie za przejęcie ww. zobowiązania zostało rozliczone w ramach potrącenia z wierzytelnością Capital Park sp. z o.o. wobec udziałowców o pokrycie dopłat.

Metoda rozliczenia

Do rozliczenia nabycia zastosowano metodę nabycia zgodnie z art. 44b Ustawy o rachunkowości.

Aktywa i zobowiązania rozpoznane w wyniku wyżej opisanych transakcji są następujące:

Pożyczki	77 057
Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych	215 689
Certyfikaty inwestycyjne	7 909
Należności i pozostałe aktywa	12 301
Pożyczki otrzymane	(87 212)
Razem przejęte aktywa netto	225 743
Rozliczenie transakcji nabycia ujęte w pozycji:	225 743
- Inne zobowiązanie finansowe wobec udziałowców (dopłaty ujęte w zobowiązaniach)	50 453
- Dopłaty zwrotne w kapitałach	5 823
- Kapitał podstawowy	495
- Wyrównanie związane z nabyciem aktywów za przejęcie długu ujęte w kapitałach własnych	168 972

NOTA 20. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I POZABILANSOWE

Nie występują

NOTA 21. ZDARZENIA PO DNIU RAPORTOWYM

13 lutego 2025 r. i 17 kwietnia 2025 r. WAN S.A. sprzedał Capital Park sp. z o.o. łącznie 187.000 (tj. 50%) udziałów w spółce WAN 48 sp. z o.o. za łączną wartość nominalną 9.350.000 PLN, nastąpiło to na podstawie umowy inwestycyjnej z 06 grudnia 2024 r. pomiędzy tymi spółkami. Kwota 4.675.000 PLN za udziały została pokryta pożyczką zgodnie z umową pożyczki i porozumieniem dodatkowym pomiędzy Capital Park sp. z o.o. i WAN S.A. z 06 grudnia 2024 r., pozostała kwota została pokryta przelewem.

IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTORONICZNY NA SPRAWOZDANIU FINANSOWYM:

Jan Motz - Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk - Wiceprezes Zarządu

Dorota Sikora - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

