

— CAPITAL PARK —

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

CAPITAL PARK SP. Z O.O.
ZA OKRES OD 8 WRZEŚNIA 2023
R. DO 31 GRUDNIA 2024 R.



SPIS TREŚCI

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI	1
1 SPÓŁKA CAPITAL PARK	3
1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI CAPITAL PARK	3
1.2 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI SPÓŁEK ZALEŻNYCH	3
1.3 DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI W 2024 ROKU	4
1.4 PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI	4
1.5 WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	5
2 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ SPÓŁKI	5
2.1 WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI	5
3 INFORMACJA O CELACH I ZASADACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	5

1 SPÓŁKA CAPITAL PARK

1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI CAPITAL PARK

Spółka Capital Park Sp. z o.o. jest inwestorem, deweloperem i zarządcą nieruchomości działającym poprzez swoje spółki zależne na rynku nieruchomości w Polsce.

Podstawowym celem działalności Spółki jest inwestowanie poprzez swoje spółki zależne w nieruchomości, celem uzyskania wysokiej stopy zwrotu w postaci przychodów ze sprzedaży lub najmu albo obu tych źródeł jednocześnie. Spółki zależne pozyskują atrakcyjne biznesowo nieruchomości, które przekształcają, budują, rozbudowują, komercjalizują, wynajmują a następnie sprzedają.

1.2 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI SPÓŁEK ZALEŻNYCH

Na koniec 2024 roku w portfelu Spółek zależnych znajdowało się 6 nieruchomości inwestycyjnych:

- Galeria Zaspa – centrum handlowe w Gdańsku
- Kamienica w Szczecinie – nieruchomość do przebudowy
- Grunt w Krynicy
- Grunt w Swarzędzu
- Lokale mieszkalne w Gdańsku i Łodzi

oraz 3 nieruchomości posiadane w ramach projektów JV:

- Polski Hak – inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana na działce o powierzchni 1,3 ha przy zbiegu rzeki Motławy i Martwej Wisły, wzdłuż nabrzeża Polskiego Haka
- Nowy Wełnowiec – projekt wielofunkcyjny, w skład którego wejdą lokale mieszkalne, biurowe, handlowe i magazynowe na działce o powierzchni 44 ha zlokalizowanej w Katowicach i Siemianowicach Śląskich
- ETC Swarzędz – centrum handlowe o powierzchni 20.757 m².

Dodatkowo w 2024 spółka zależna zarządzała 2 nieruchomościami będącymi w portfelu CP Strategic Assets S.A. o łącznej powierzchni 102 tys. m²:

- Fabryka Norblina – projekt wielofunkcyjny, oddany do użytku najemców we wrześniu 2021 roku. Inwestycja zrewitalizowanej dawnej fabryki Norblina, zlokalizowana w Warszawie u zbiegu ulic Żelaznej i Prostej, posiada 65 591 m² powierzchni najmu, w tym 41 794 m² nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A oraz 3 797 m² usługowo-handlowo-rozrywkowo-kulturalnej.
- Royal Wilanów – budynek biurowo-handlowy klasy A o łącznej powierzchni 36 822 m², oddany do użytku w sierpniu 2015 roku. W obiekcie znajduje się 25 833 m² nowoczesnej i funkcjonalnej powierzchni biurowej oraz 10 990 m² powierzchni handlowo-usługowej z licznymi sklepami, punktami usługowymi, restauracjami i kawiarniami.

1.3 DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI W 2024 ROKU

18 grudnia 2023 r. Capital Park Sp. z o.o. nabyła aktywa od CP Strategic Assets S.A. na podstawie tytułów wskazanych poniżej:

- 100% udziałów w spółkach kapitałowych posiadających nieruchomości inwestycyjne: CP Management Sp. z o.o., Diamante Investments Sp. z o.o., Sander Investments Sp. z o.o., Aspire Investments Sp. z o.o., Emir 30 Sp. z o.o., Krynica Investments Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., Oberhausen Sp. z o.o.,
- 100% udziałów spółki CP Management Sp. z o.o., która prowadzi działalność w zakresie usług zarządzania nieruchomościami oraz innych usług,
- udziały w podmiotach współzależnych: Wilanów Investments Sp. z o.o., SO SPV 50 Sp. z o.o., Silesia Nova Sp. z o.o., Polski Hak Sp. z o.o. (*dalsze informacje o warunku zawieszającym spełnionym w kwietniu 2024 podano poniżej),
- wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych podmiotom współzależnym,
- wierzytelności z tytułu pożyczek wobec przejętych podmiotów zależnych (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.)
- certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN,

Ponadto, Capital Park sp. z o.o. przejęła za wynagrodzeniem zobowiązanie z tytułu pożyczek wobec CP Management Sp. z o.o. i CP Kraków Sp. z o.o.

18 grudnia 2023 r. została zawarta umowa nabycia udziałów w Polskim Haku jednak jej wykonanie było uzależnione od uzyskania zgody Ministra Infrastruktury (Departament Gospodarki Wodnej) na zmianę jednostki dominującej podmiotu będącego użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w granicy portu morskiego. 25 kwietnia 2024 roku, Minister Infrastruktury wyraził zgodę na uzyskanie przez Capital Park Sp. o.o. statusu podmiotu dominującego względem spółki Projekt I Sp. z o.o., w związku z czym ziszczył się warunek zawieszający umowy nabycia z dnia 18 grudnia 2023 r. i zakup udziałów Polskiego Haka jest ostateczny.

Część wierzytelności pożyczkowych oraz certyfikaty inwestycyjne zostały nabyte przez Capital Park sp. z o.o. z odroczone 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.

1.4 PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI

Na 31 grudnia 2024 r. Zarząd Spółki zakłada kontynuowanie działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania zarządu nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

1.5 WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Nie dotyczy

2 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ SPÓŁKI

2.1 WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki finansowe Spółki:

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI SPÓŁKI

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI SPÓŁKI	31.12.2024
Wskaźnik bieżący	1,7
Wskaźnik natychmiastowy	0,14

Wskaźnik bieżący (aktywa obrotowe/zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe)

Wskaźnik natychmiastowy (środki pieniężne/ zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe)

Spółka na bieżąco monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z inwestycji w jednostki zależne.

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania działalności inwestycyjnej, a terminową spłatą zadłużenia poprzez pozyskiwanie różnych źródeł finansowania.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA SPÓŁKI

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA SPÓŁKI	31.12.2024
Zadłużenie netto/aktywa	40,91%
Zadłużenie netto/kapitały własne	0,71

Zadłużenie netto do aktywów - (zadłużenie netto, tj. oprocentowane kredyty i pożyczki oraz instrumenty finansowe pomniejszone o środki pieniężne/aktywa razem) *100%

Zadłużenie netto do kapitałów własnych - (zadłużenie netto, tj. oprocentowane kredyty i pożyczki oraz instrumenty finansowe i pomniejszone o środki pieniężne/kapitały własne)

3 INFORMACJA O CELACH I ZASADACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Spółki na zmiany stóp procentowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności i stosowanych źródeł finansowania. Zobowiązania finansowe o zmiennym oprocentowaniu narażają Spółkę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Spółka na bieżąco analizuje poziom ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowy Spółki.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach oraz niezrealizowanych należności.

Ryzyko braku płynności

Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania działalności inwestycyjnej a terminową spłatą zadłużenia, poprzez pozyskiwanie różnych źródeł finansowania.

Ryzyko walutowe

Spółka narażona jest na ryzyko walutowe przede wszystkim z tytułu pożyczek w walutach obcych oraz środków na rachunkach bankowych. Spółka na bieżąco analizuje ryzyko wynikające ze zmiany kursów walut.

IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTRONICZNY NA SPRAWOZDANIUI ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI:

Jan Motz – Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk - Wiceprezes Zarządu

