

— CAPITAL PARK —

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

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



SPIS TREŚCI

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

## 1 GRUPA CAPITAL PARK

### 1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Grupa Capital Park Sp. z o.o., w której jednostką dominującą jest spółka Capital Park Sp. z o.o., jest inwestorem, deweloperem i zarządcą nieruchomości działającym na rynku nieruchomości w Polsce.

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

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

- Galeria Zaspą – 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 m<sup>2</sup>.

Dodatkowo w 2024 Grupa zarządzała 2 nieruchomościami będącymi w portfelu CP Strategic Assets S.A. o łącznej powierzchni 102 tys. m<sup>2</sup>:

- 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 m<sup>2</sup> powierzchni najmu, w tym 41 794 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A oraz 3 797 m<sup>2</sup> usługowo-handlowo-rozrywkowo-kulturalnej.
- Royal Wilanów – budynek biurowo-handlowy klasy A o łącznej powierzchni 36 822 m<sup>2</sup>, oddany do użytku w sierpniu 2015 roku. W obiekcie znajduje się 25 833 m<sup>2</sup> nowoczesnej i funkcjonalnej powierzchni biurowej oraz 10 990 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo-usługowej z licznymi sklepami, punktami usługowymi, restauracjami i kawiarniami.

### 1.3 DZIAŁALNOŚĆ GRUPY 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.), które podlegają eliminacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym,
- 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., które podlegają eliminacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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 ziścił 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 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.

### 1.4 PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI

Na 31 grudnia 2024 r. Zarząd Grupy 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 Grupę.

## 1.5 WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Nie dotyczy

## 2 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ SPÓŁKI I GRUPY

### 2.1 WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki finansowe Grupy:

#### WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI GRUPY

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI GRUPY	31.12.2024
Wskaźnik bieżący	2,8
Wskaźnik natychmiastowy	1,7

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

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

Grupa 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 działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania działalności inwestycyjnej, a terminową spłatą zadłużenia poprzez pozyskiwanie różnych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe i pożyczki.

Do bieżącej obsługi zobowiązań Grupa wykorzystuje także środki pieniężne uzyskiwane z przychodów z czynszów z tytułu najmu oraz refinansowania dotychczasowych zobowiązań kredytami inwestycyjnymi.

#### WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY	31.12.2024
Zadłużenie netto/aktywa	7,15%
Zadłużenie netto/kapitały własne	0,10

**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 Grupy na zmiany stóp procentowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności i stosowanych źródeł finansowania. Kredyty oraz inne zobowiązania finansowe o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Grupa na bieżąco analizuje poziom ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowy Grupy.

**Ryzyko kredytowe**

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

**Ryzyko braku płynności**

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania działalności inwestycyjnej a terminową spłatą zadłużenia, poprzez pozyskiwanie różnych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe.

**Ryzyko walutowe**

Grupa narażona jest ryzyko walutowe przede wszystkim z tytułu kredytów bankowych i środków na rachunkach bankowych. Grupa na bieżąco analizuje ryzyko wynikające ze zmiany kursów walut.

**IDYNTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTRONICZNY NA SPRAWOZDANIUI ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ:**

**Jan Motz** – Prezes Zarządu

**Marcin Juszczyk** - Wiceprezes Zarządu

