

— CAPITAL PARK —

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



SPIS TREŚCI

1. SKONSOLIDOWANE BILANS	3
2. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	5
3. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM	6
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	7
5. INFORMACJE OGÓLNE	8
6. WPROWADZENIE DO ŚRODROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ..	11
7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRODROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	18
NOTA 1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	18
NOTA 2. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE.....	20
NOTA 3. INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE.....	22
NOTA 4. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	22
NOTA 5. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	22
NOTA 6. ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE	23
NOTA 7. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	23
NOTA 8. KAPITAŁY WŁASNE	23
NOTA 9. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	24
NOTA 10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE ORAZ ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	26
NOTA 11. SKŁADNIKI AKTYWÓW LUB ZOBOWIĄZAŃ PREZENTOWANE W WIĘCEJ NIŻ JEDNEJ POZYCJI BILANSU26	
NOTA 12. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY.....	26
NOTA 13. KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	27
NOTA 14. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE.....	27
NOTA 15. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE.....	27
NOTA 16. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	28
NOTA 17. UDZIELONE PORĘCZENIA.....	29
NOTA 18. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY.....	29
NOTA 19. INSTRUMENTY FINANSOWE.....	29
NOTA 20. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM.....	30
NOTA 21. ZATRUDNIENIE	31
NOTA 22. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU.....	31
NOTA 23. ROZLICZENIA PODATKOWE	31
NOTA 24. TRANSAKcje Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADAŃ SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	32
NOTA 25. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI.....	32
NOTA 26. NABYCIE AKTYWÓW.....	32
NOTA 27. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	33

1. SKONSOLIDOWANE BILANS

AKTYWA	Nota	31.12.2024
Aktywa trwałe		201 901
Wartości niematerialne i prawne		140
Inne wartości niematerialne i prawne		140
Rzeczowe aktywa trwałe		22
Środki trwałe		22
Inne środki trwałe		22
Należności długoterminowe		728
Od pozostałych jednostek	4	728
Inwestycje długoterminowe		200 642
Nieruchomości inwestycyjne	1	92 819
Długoterminowe aktywa finansowe	2	106 543
w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		106 543
udziały lub akcje		84 503
udzielone pożyczki		22 040
Inne inwestycje długoterminowe	3	1 280
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	369
Inne rozliczenia międzyokresowe		369
Aktywa obrotowe		33 639
Należności krótkoterminowe	5	7 343
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		606
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty		606
do 12 miesięcy		606
Należności od pozostałych jednostek		6 737
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty		4 372
do 12 miesięcy		4 372
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		2 340
inne		25
Inwestycje krótkoterminowe		26 166
Krótkoterminowe aktywa finansowe		26 166
w pozostałych jednostkach		5 396
udzielone pożyczki		5 396
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6	20 770
środki pieniężne w kasie i na rachunkach		20 770
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	130
AKTYWA RAZEM		235 540

PASYWA	Nota	31.12.2024
Kapitały własne		173 053
Kapitał podstawowy	8	500
Kapitał zapasowy , w tym:	8	5 689
nadwyżka wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów		1
Pozostałe kapitały rezerwowe	8	160 800
Zysk netto		6 064
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		62 487
Rezerwy na zobowiązania		20 930
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	20 930
Zobowiązania długoterminowe		28 402
Wobec pozostałych jednostek		28 402
kredyty i pożyczki	9	27 951
inne	10	451
Zobowiązania krótkoterminowe		11 675
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		11 675
kredyty i pożyczki	9	5 075
Inne zobowiązania finansowe	9	4 586
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	10	1 412
do 12 miesięcy		1 412
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	10	316
inne	10	286
Rozliczenia międzyokresowe		1 480
długoterminowe		1 180
krótkoterminowe		300
PASYWA RAZEM		235 540

2. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Za okres od 8 września 2023r. do 31 grudnia 2024 r.
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów		26 354
Przychody netto ze sprzedaży produktów	12	26 354
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		(29 675)
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	13	(29 675)
Strata brutto ze sprzedaży		(3 321)
Koszty ogólnego zarządu		(1 402)
Strata ze sprzedaży		(4 723)
Pozostałe przychody operacyjne		1 108
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	14	1 108
Pozostałe koszty operacyjne		(297)
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		(297)
Strata z działalności operacyjnej		(3 912)
Przychody finansowe		2 797
Odsetki	15	2 124
Inne	15	673
Koszty finansowe		(3 131)
Odsetki	15	(3 131)
Strata z działalności gospodarczej		(4 246)
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		13 791
Zysk brutto		9 545
Podatek dochodowy	16	(3 481)
Zysk netto		6 064

3. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zysk netto	Razem kapitały własne
Kapitał własny na 08.09.2023	-	-	-	-	-
Utworzenie spółki	5	-	-	-	5
Podwyższenie kapitału	495	1	-	-	496
Wyrównanie związane z nabyciem aktywów za przejęcie długu	-	-	160 800	-	160 800
Wniesienie dopłat	-	5 688	-	-	5 688
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	6 064	6 064
Kapitał własny na 31.12.2024	500	5 689	160 800	6 064	173 053

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.
PRZEPŁYWY Z ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	
Wpływy	49 458
Sprzedaż	49 458
Wydatki	(44 215)
Dostawy i usługi	(40 272)
Podatki i opłaty o charakterze publiczno-prawnym	(3 943)
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 243
PRZEPŁYWY Z ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ	
Wpływy	114 993
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	48 089
Z aktywów finansowych, w tym:	24 663
w pozostałych jednostkach	24 663
zbycie aktywów finansowych	16 889
spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	757
inne wpływy z aktywów finansowych	7 017
Inne wpływy inwestycyjne	42 241
Wydatki	(31 186)
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(9 357)
Na aktywa finansowe, w tym:	(21 829)
w pozostałych jednostkach	(21 829)
nabycie aktywów finansowych	(21 829)
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	83 807
PRZEPŁYWY Z ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ	
Wpływy	4 003
Kredyty i pożyczki	4 003
Wydatki	(72 283)
Spłaty kredytów i pożyczek	(23 586)
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	(46 003)
Odsetki	(2 694)
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(68 280)
D. Przepływy pieniężne netto razem	20 770
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	20 770
-zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-
F. Środki pieniężne na początek okresu	-
G. Środki pieniężne na koniec okresu	20 770

5. INFORMACJE OGÓLNE

5.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Nazwa:	Capital Park Sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Adres zarejestrowanego biura jednostki:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowe miejsce prowadzenia działalności:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	<ul style="list-style-type: none">• działalność holdingowa,• realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,• kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,• wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi oraz obcymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	1057169
Numer statystyczny REGON:	9512577670

5.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Spółka dominująca Capital Park Sp. z o.o. i pozostałe jednostki Grupy Kapitałowej zostały utworzone na czas nieoznaczony.

5.3. OKRESY PREZENTOWANE

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera dane za okres od 8 września 2023 roku do 31 grudnia 2024 roku i składa się z:

- Skonsolidowanego bilansu sporządzonego na 31 grudnia 2024 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 235 540 tys. PLN,
- Skonsolidowanego rachunku zysków i strat za okres od 8 września do 31 grudnia 2024 roku wykazującego zysk netto w wysokości 6 064 tys. PLN,

- Zestawienia zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 8 września do 31 grudnia 2024 roku wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 173 053 tys. PLN,
- Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 8 września do 31 grudnia 2024 roku wykazującego wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę 20 770 tys. PLN,
- wprowadzenia do skonsolidowanego 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 jednostkę dominującą zasady rachunkowości dla grupy stosowane były w sposób ciągły.

Poprzez okres sprawozdawczy rozumie się okres od 8 września do 31 grudnia 2024 roku. Jednostka dominująca 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 Spółka Dominująca 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.

5.4. UDZIAŁOWCY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień sprawozdawczy i na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego udziałowcami jednostki dominującej posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Udziałowców byli:

Udziałowcy	Liczba udziałów	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
Capital Park Investment Management PSA	6 160	61,6%	6 160	61,6%
Europi Property Group AB	3 500	35%	3 500	35%
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 skonsolidowanego 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.

5.5. STRUKTURA GRUPY

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%

**jednostki współkontrolowane*

Jednostka dominująca 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, Wilanów Investments Sp. z o.o. zostały nabyte 18 grudnia 2023 roku (szczegóły patrz nota 26). 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.

5.6. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

6. WPROWADZENIE DO ŚRODROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane 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 wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

6.2. ZASADY PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem inwestycji w nieruchomości oraz instrumentów finansowych wycenianych według wartości godziwej, której zmiana ujmowana jest w wyniku finansowym.

6.3. ZASADY KONSOLIDACJI

Metoda konsolidacji/wyceny jednostek podporządkowanych

Jednostki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną w okresie od objęcia nad nimi kontroli przez jednostkę dominującą do czasu ustania tej kontroli. Aktywa i zobowiązania spółki zależnej na dzień włączenia jej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ujmowane są według wartości godziwej. Różnica między wartością godziwą tych aktywów i zobowiązań oraz ceną nabycia powoduje powstanie wartości firmy lub ujemnej wartości firmy, które są wykazywane w odrębnej pozycji w skonsolidowanym bilansie.

Udziały w jednostkach stowarzyszonych wykazuje się metodą praw własności. Wartość początkową udziału aktualizuje się na dzień bilansowy, na który sporządza się sprawozdanie finansowe, o zmiany wartości aktywów netto jednostki podporządkowanej, jakie nastąpiły w okresie sprawozdawczym, wynikające zarówno z osiągniętego wyniku finansowego, skorygowanego o odpis raty wartości firmy lub ujemnej wartości firmy przypadający na dany okres sprawozdawczy.

6.4. 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 używania 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 osiągnięciu 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 zdatne 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 skonsolidowany 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	31.12.2024
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2730
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,3041

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 nocie 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 skonsolidowanym 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 skonsolidowanym 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

Grupa Kapitałowa sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym. Wszystkie jednostki, których sprawozdania finansowe wchodzą w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Jednostka dominująca dokonuje odpowiedniego dostosowania rachunku zysków i strat tych jednostek w celu ujednoczenia zasad przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Rachunek przepływów pieniężnych

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej sporządzono metodą bezpośrednią. Wszystkie jednostki, których sprawozdania finansowe wchodzą w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzają rachunek przepływów pieniężnych także tą metodą.

7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRODROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się nieruchomości, co do których Grupa posiada tytuł własności lub prawo wieczystego użytkowania. Wszystkie nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości została obliczona na podstawie ekspertyz wydanych przez niezależnych rzeczoznawców, posiadających uznawane kwalifikacje zawodowe oraz legitymujących się doświadczeniem w wycenach nieruchomości oraz na podstawie wycen wewnętrznych Zarządu.

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. Wszystkie nieruchomości posiadane przez Grupę znajdują się na terytorium Polski.

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 31.12.2024	31.12.2024
Inwestycje wyceniane metodą dochodową	1	59%	54 566
Pozostałe metody wyceny	5	41%	38 253
Razem	6	100%	92 819

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	31.12.2024
Wartość bilansowa na początek okresu	-
Zwiększenia stanu, z tytułu:	139 962
Nabycie nieruchomości poprzez nabycie jednostek zależnych	132 149
Nabycie nieruchomości	6 533
Aktywowanie późniejszych nakładów	172
Zysk/(strata) netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	1 108
Zmniejszenia stanu, z tytułu:	(47 143)
Zbycie nieruchomości	(47 143)
Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. PLN]	92 819

W okresie sprawozdawczym dokonano sprzedaży parku handlowego VisaVis Łódź, lokalu przy ul. KEN w Warszawie, lokalu w Bydgoszczy oraz gruntu w Mielnie, o łącznej wartości bilansowej 47.143 tys. zł na rzecz strony niepowiązanej za cenę 47.143 tys. zł, na transakcji zrealizowano stratę w wysokości 297 tys. zł wynikającą z rozpoznania kosztów transakcyjnych związanych ze sprzedażą nieruchomości. Całość ceny transakcyjnej została otrzymana do dnia bilansowego.

Informacje o wycenie wartości godziwej przy użyciu istotnych niemożliwych do zaobserwowania danych wejściowych

Jednym z najistotniejszych czynników mających wpływ na wycenę nieruchomości jest stopa kapitalizacji (yield), która kształtuje się następująco dla nieruchomości posiadanych przez grupę:

- Nieruchomości handlowe – 7%-9%

Kolejnym istotnym czynnikiem mającym wpływ na wycenę nieruchomości jest miesięczna stawka czynszu za 1 m², która dla nieruchomości posiadanych przez grupę kształtuje się na poziomie 7,01-43,43 EUR za 1m².

W przypadku nieruchomości wycenianych metodą pozostałościową oraz metodą porównawczą, istotnym czynnikiem wpływającym na wycenę jest cena za 1 m² mieszkania/gruntu. Ponadto dla nieruchomości wycenianych metodą pozostałościową istotny jest również koszt budowy i zysk dewelopera przyjęty w wycenie.

Dla ustalenia wartości godziwej nieruchomości niezależni rzeczoznawcy stosują metody wyceny najbardziej odpowiednie dla wyceny wartości danej nieruchomości. Są to:

Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną

W metodzie tej stosuje się dwie techniki: dyskontowania strumieni pieniężnych oraz kapitalizacji prostej. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości o zakończonym procesie inwestycyjnym i przeznaczeniu komercyjnym. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w przyjętym okresie prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Prognoza strumieni dochodów dla okresu obowiązywania umów najmu dokonywana jest w oparciu o parametry istniejących umów najmu. Prognoza strumieni dochodów dla okresu po zakończeniu obecnych umów najmu przygotowana jest w oparciu o parametry rynkowe, to znaczy rynkowy czynsz najmu możliwy do uzyskania, straty w dochodzie spowodowane rynkowymi okresami poszukiwania najemcy a także okresami wakacji czynszowych oraz ewentualnymi nakładami na wykończenie powierzchni najemców. Prognoza strumieni dochodów w całym okresie prognozy uwzględnia ewentualne straty związane z niepełną przenaszalnością kosztów operacyjnych nieruchomości – to znaczy wpływy z tytułu czynszu zostają pomniejszone o część kosztów operacyjnych pokrywanych przez właściciela nieruchomości. Wszystkie wymienione parametry rynkowe są określane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych i wynikają z aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych. Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi iloczyn go dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji. Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 59% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 31 grudnia 2024 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m ²)	Obłożenie**	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 31.12.2024 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Galeria Zaspa	Gdańsk	zakończony	9	98%	4 995	331	54 566
Razem							54 566

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

** Obłożenie na dzień publikacji

Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową

Najczęściej stosowana przy wycenie wartości nieruchomości w trakcie budowy, uwzględniająca jej wartość docelową (oszacowaną w podejściu dochodowym lub porównawczym), pomniejszoną o wielkość nakładów inwestycyjnych pozostających do poniesienia na dany dzień wyceny. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości z rozpoczętym lecz niezakończonym procesem inwestycyjnym. Wartość docelową, tj. po zrealizowaniu rozwoju, określono w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną, techniką kapitalizacji prostej.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. kamienica w Szczecinie (o wartości 23 863 tys. PLN) została wyceniona w powyższy sposób.

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.

Nota 2. **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	28 762
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Silesia Nova	45 211
Razem	106 543

Grupa 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

ZMIANA STANU WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SO SPV 50	31.12.2024
Na początek okresu	-
Nabycie udziałów w ramach transakcji opisanej w nocie 26	16 912
Nabycie pożyczek w ramach transakcji opisanej w nocie 26	18 579
Naliczenie odsetek od pożyczek	1 366
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	(4 287)
Na koniec okresu	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	2 095
Razem	28 762

ZMIANA STANU WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE POLSKI HAK	31.12.2024
Na początek okresu	-
Nabycie udziałów w ramach transakcji opisanej w nocie 26	22 751
Nabycie pożyczek w ramach transakcji opisanej w nocie 26	2 040
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	3 916
Naliczenie odsetek od pożyczek	55
Na koniec okresu	28 762

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

ZMIANA STANU WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SILESIA NOVA	31.12.2024
Na początek okresu	-
Nabycie udziałów w ramach transakcji opisanej w nocie 26	15 587
Zakup udziałów	16 493
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	13 131
Na koniec okresu	45 211

18 grudnia 2023 r. Grupa 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.

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 CP Sp. z o.o. w związku z nabyciem udziałów w spółce 18 grudnia 2023 r. Celem porozumienia jest przebudowa, rekomercjalizacja, repozycjonowanie oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu.	Umowa zawarta w lutym 2023 roku z Baytree Real Estate Opportunities Limited (BREOL), która przeszła na CP 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 CP 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 Wełnowiec
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 3. INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	31.12.2024
Certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN	550
Certyfikaty inwestycyjne REIA II FIZ AN	730
Razem	1 280

REIA RIZ AN i REIA II FIZ AN są zamkniętymi funduszami inwestycyjnymi, które zainwestowały w nieruchomości znajdujące się na terytorium Polski. Grupa w ramach transakcji opisanej w nocie 26 nabyła certyfikaty o łącznej wartości godziwej 7 909 tys. PLN, przy czym w sierpniu 2024, fundusz REIA II dokonał wykupu certyfikatów o łącznej wartości 6.665 tys. PLN.

Nota 4. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2024
Należności długoterminowe	728
Razem	728

Pozycja należności długoterminowe zawiera należności z tytułu kaucji w wysokości 728 tys. PLN w związku z umową najmu powierzchni biurowej w Royal Wilanów.

Nota 5. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2024
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 340
Pozostałe należności	25
Należności z tytułu dostaw i usług	4 978
Razem	7 343

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.

Grupa dokonuje oszacowania odpisów aktualizujących w drodze indywidualnej analizy sald należności, zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Grupy. W okresie nie dokonywano odpisów należności.

Nota 6. **ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE**

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	31.12.2024
Środki w kasie i na rachunkach bankowych	20 770
Razem	20 770

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 31 grudnia 2024 r. wynosiły one 2.054 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 oraz środki z tytułu kaucji otrzymanych od najemców.

Nota 7. **ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE**

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNNE	31.12.2024
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	369
Koszty projektów	369
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	130
Ubezpieczenia	14
Pozostałe	116
Razem	499

Nota 8. **KAPITAŁY WŁASNE**

Struktura kapitału zakładowego na dzień raportowy oraz na dzień sporządzenia niniejszego go 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	

Struktura udziałowa została przedstawiona w punkcie 5.4 Informacji ogólnych.

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	31.12.2024
Wyrównanie związane z nabyciem aktywów za przejęcie długu	160 800
Razem	160 800

Poniższa tabela przedstawia kapitał zapasowy na dzień raportowy:

KAPITAŁ ZAPASOWY	31.12.2024
Dopłaty zwrotne	5 688
nadwyżka wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów	1
Razem	5 689

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

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	31.12.2024
Kredyty bankowe	29 481
Pożyczki	3 545
Inne zobowiązania finansowe	4 586
Razem	37 612
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	27 951
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	9 661

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	31.12.2024
Zobowiązania poniżej roku	9 661
Płatne od 1 roku do 3 lat	2 891
Płatne od 3 do 5 lat	25 060
Razem	37 612

KREDYTY BANKOWE

Nazwa banku	Kwota kredytu w tys. PLN na dzień 31.12.2024*	Kwota kredytu w walucie na dzień 31.12.2024*	Kwota kredytu wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Przeznaczenie kredytu
BOŚ Bank	29 481	6 935	7 325	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2029	inwestycyjny
Total	29 481						

* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

** Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zadłużenia z tytułu kredytów bez uwzględnienia odsetek naliczonych oraz wyceny w zamortyzowanym koszcie oraz pozostałych kosztów, w tym aktywowanych wyniosła na dzień raportowy 29 633 tys. PLN. Wartość godziwa kredytów odpowiada ich wartości bilansowej.

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 wierzycelności 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 (1.370 tys. PLN),

- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach inwestycyjnych, których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień raportowy wyniosła 10.987 tys. EUR (46 97 tys. PLN).

W umowach kredytowych spółki z Grupy zobowiązują się do utrzymania wybranych wskaźników finansowych na określonych poziomach. Najważniejsze z nich to: wskaźnik wartości kredytu do wartości nieruchomości (Loan-to-Value) oraz wskaźnik obsługi długu. W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ani po dniu sprawozdawczym nie wystąpiły przypadki naruszenia warunków umów kredytowych, jak również Grupa nie przewiduje wystąpienia naruszeń w okresie co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Pożyczki otrzymane

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki w tys. PLN na dzień 31.12.2024	Kwota pożyczki w walucie na dzień 31.12.2024*	Kwota pożyczki wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Przeznaczenie pożyczki
AIO III GMBH	3 545	830	923	EUR	Oprocentowanie stałe	02.2025	inwestycyjna
Total	3 545						

** Kwoty w walucie z umowy.

ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU KREDYTÓW	31.12.2024
Na początek okresu	-
Rozpoznanie kredytów poprzez nabycie jednostek zależnych	52 740
Odsetki naliczone	2 796
Spłaty kredytów	(22 946)
Odsetki i prowizje zapłacone	(2 655)
Różnice kursowe	(454)
Na koniec okresu	29 481

ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU POŻYCZKI	31.12.2024
Na początek okresu	-
Zaciągnięcie pożyczki	4 001
Naliczenie odsetek	203
Spłata pożyczki	(601)
Wycena	(58)
Na koniec okresu	3 545

Inne zobowiązania finansowe

Zobowiązanie z tytułu zapłaty ceny zakupu za nabyte aktywa w ramach kredytu kupieckiego (tzw. vendor note), szczegóły opisane w Nocie 26, 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 przejęcie 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
Spłata zobowiązania w postaci zwrotu dopłat	(45 867)
Na koniec okresu	4 586

Nota 10. **ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG I POZOSTAŁE ORAZ ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE**

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA, REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	1 577
Kaucje od najemców	565
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	316
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	8
Przychody przyszłych okresów	1 480
Razem	3 946
Długoterminowe zobowiązania	1 631
Krótkoterminowe zobowiązania	2 315

Nota 11. **SKŁADNIKI AKTYWÓW LUB ZOBOWIĄZAŃ PREZENTOWANE W WIĘCEJ NIŻ JEDNEJ POZYCJI BILANSU**

Następujące składniki zobowiązań prezentowane są w więcej niż jednej pozycji bilansu:

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KAUCJI OD NAJEMCÓW	31.12.2024
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania długoterminowe	351
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania krótkoterminowe	214
Razem	565

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW	31.12.2024
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania długoterminowe	27 951
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania krótkoterminowe	1 530
Razem	29 481

Nota 12. **PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY**

PRZYCHODY	za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.
Przychody z wynajmu nieruchomości (w tym service charge)	12 302
Przychody ze świadczenia usług zarządzania i obsługi księgowej	19 256
Razem	31 558

Przychody z najmu obejmują przychody uzyskiwane z wynajmu ukończonych nieruchomości inwestycyjnych.

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 uzyskiwane wyłącznie na terytorium Polski.

Nota 13. KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW

KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW	za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.
Koszty operacyjne bezpośrednio związane z nieruchomościami	(4 775)
Koszty świadczenia usług	(24 900)
Razem	(29 675)

Nota 14. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

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 WARTOŚCI AKTYWÓW NIEFINANSOWYCH	za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.
Aktualizacja wyceny nieruchomości	1 108
Razem	1 108

Większość nieruchomości inwestycyjnych jest wyceniana i finansowana w EURO. Ponieważ aktywa te są aktualizowane według kursu waluty na koniec każdego okresu sprawozdawczego, wycena z tytułu zmiany kursu walutowego istotnie wpływa na wynik finansowy okresu sprawozdawczego.

Nota 15. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK	za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.
Odsetki od lokat i depozytów	43
Odsetki od udzielonych pożyczek	2 081
Razem	2 124

INNE

	za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.
Przychody z umorzenia certyfikatów	105
Nadwyżka ujemnych/dodatnich różnic kursowych	568
Razem	673

KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.
Odsetki od kredytów	(2 796)
Pozostałe odsetki	(335)
Razem	(3 131)

Nota 16. **PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZONY**

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r. 2023
Bieżący podatek dochodowy	(2 820)
Odroczony podatek dochodowy	(661)
(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w wyniku finansowym w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków i strat i innych całkowitych dochodów	(3 481)

PODATEK DOCHODOWY	za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r.
A Zysk przed opodatkowaniem	9 544
B Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	16 493
Wycena nieruchomości	1 108
Odsetki naliczone, nieotrzymane	1 594
Udział w wyniku JV	13 791
C Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	6 281
Pozostałe	1 547
Strata CPM która nie jest kompensowana z zyskami pozostałych spółek	4 734
D Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	23 774
Przychody ze sprzedaży nieruchomości nieujęte w wyniku Grupy	23 774
E Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	8 266
Koszt sprzedanych nieruchomości nieujęty w wyniku Grupy	8 266
F= A-B+C+D-E Podstawa opodatkowania	14 840
Stawka podatku	19%
Podatek dochodowy	2 820

Podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są poszczególne jednostki zależne, nie Grupa kapitałowa jako całość.

REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU	31.12.2024	Zmiana ujęta w wyniku finansowym	Podatek odroczony w transakcji nabycia przedsięwzięcia	08.09.2023
Aktualizacja inwestycji w nieruchomości	1 558	(380)	1 938	-
Różnica przejściowa na udziałach	1 790	-	1 790	-
Różnica przejściowa na udziałach w jednostkach spółk kontrolowanych	5 779	2 424	3 355	-
Różnica przejściowa na pożyczkach	2 610	-	2 610	-
Odsetki	7 039	487	6 552	-
Pozostałe	3 054	(971)	4 025	-
Razem	21 830	1 560	20 270	-

Grupa tworzy rezerwę na podatek odroczony związany z inwestycjami w jednostki zależne, jeśli wg planów Zarządu w dającej się przewidzieć przyszłości Grupa 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 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. INSTRUMENTY FINANSOWE

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzystają spółki z Grupy należą kredyty bankowe, pożyczki oraz zobowiązania handlowe. Dzięki kredytom bankowym, pożyczkom Grupa pozyskuje środki na finansowanie swojej bieżącej działalności. Spółki posiadają aktywa finansowe, takie jak należności handlowe, udzielone pożyczki, gotówka oraz depozyty krótkoterminowe.

Zgodnie z przyjętą polityką, Grupa nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi.

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań.

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych:

AKTYWA FINANSOWE	31.12.2024	
Aktywa finansowe w zamortyzowanym koszcie	27 043	Aktywa finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Należności handlowe	4 978	
Pozostałe należności	25	
Udzielone pożyczki w zamortyzowanym koszcie	22 040	
Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:	1 280	Aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy
Certyfikaty inwestycyjne	1 280	

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 770	Aktywa finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE		
31.12.2024		
Pozostałe zobowiązania finansowe w zamortyzowanym koszcie, w tym:	37 612	
Oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej	29 481	Zobowiązania finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Oprocentowane wg stałej stopy procentowej	8 131	
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 150	Zobowiązania finansowe wycenione w zamortyzowanym koszcie
Zobowiązania handlowe	1 577	
Pozostałe zobowiązania finansowe	573	

Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe jest równe wartości godziwej. Zarówno w przypadku aktywów jak i zobowiązań finansowych wartość bilansowa równa jest wartości godziwej. Wynika to z faktu, iż Grupa prezentuje certyfikaty w wartości godziwej a pozostałe pozycje są równe wartościom po jakim dane aktywo lub zobowiązanie mogłoby być sprzedane lub kupione.

Nota 20. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Działalność Grupy narażona jest na wiele różnych ryzyk finansowych, a w szczególności ryzyko zmiany stóp procentowych, ryzyko zmiany kursów walut, ryzyko kredytowe oraz ryzyko braku płynności. Zarząd jednostki dominującej weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z tych rodzajów ryzyka – zasady te zostały w skrócie omówione poniżej. Grupa monitoruje również ryzyko cen rynkowych dotyczące wszystkich posiadanych przez nią instrumentów finansowych.

RYZYKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

Narażenie Grupy na zmiany stóp procentowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności i stosowanych źródeł finansowania (płatności rat kapitałowo-odsetkowych). Kredyty i pożyczki o zmiennym oprocentowaniu narażają Grupę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmiany stóp procentowych. Grupa na bieżąco analizuje poziom ryzyka zmiany stóp procentowych i ocenia ich potencjalny wpływ na wynik finansowych Grupy.

RYZYKO ZMIANY KURSU WALUT

Narażenie Grupy na zmiany kursów walutowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności (przychody wyrażone w walucie EUR) oraz z dokonywania transakcji sprzedaży lub zakupu oraz transakcji przepływów finansowych z tytułu spłat kredytów w walutach innych niż jej waluta funkcjonalna.

Grupa 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.

RYZYKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach, udzielonych pożyczek, jak również zaangażowania kredytowego w stosunku do najemców, co dotyczy głównie niezrealizowanych

należności. Ryzyko to jest minimalizowane poprzez zawieranie transakcji z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej oraz stosowanie zabezpieczeń umów najmu najczęściej w postaci kaucji lub gwarancji bankowych standardowo odpowiadających równowartości trzymiesięcznego czynszu oraz poprzez dywersyfikację w deponowaniu aktywów pieniężnych (Grupa współpracuje z kilkunastoma bankami).

W odniesieniu do aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, należności z tyt. pożyczek oraz należności handlowe, maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe jest równe wartości bilansowej tych instrumentów. Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

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, pożyczki, obligacje, umowy leasingu finansowego. Zarząd Grupy zarządza ryzykiem płynności monitorując realizację budżetów inwestycyjnych prowadzonych projektów, terminów wymagalności/zapadalności zobowiązań finansowych, oraz prognozując przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Zarząd Grupy stale monitoruje wykonanie wszystkich umów kredytowych pod kątem zachowania kowenantów. Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

Nota 21. ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z UMÓW O PRACĘ/KONTRAKT MANAGERSKI/POWOŁANIE	31.12.2024
Zarząd	3
Pozostali	10
Razem	13

Nota 22. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2024
Zarząd	3 548
Rada Nadzorcza	47
Razem	3 595

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2024
Zarząd	3 548
Jan Motz	2 273
Marcin Juszczyk	1 188
Kinga Nowakowska	87
Rada Nadzorcza	47
Marcin Zoll	47

Jednostka dominująca, ani jednostki zależne nie udzielały pożyczek Członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej w okresie zakończonym 31 grudnia 2024 r.

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. Na dzień bilansowy nie wystąpiła konieczność ujęcia zobowiązań z tytułu niepewnych sytuacji podatkowych, gdyż w ocenie Zarządu nie jest prawdopodobne, aby podejście do kwestii opodatkowania różnych transakcji/operacji stosowane przez spółki Grupy nie zostało zaakceptowane przez władze skarbowe.

Nota 24. **TRANSAKcje Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA OKRES OBROTOWY	31.12.2024
Za badanie sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	218
Razem	218

Nota 25. **TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI**

Nie wystąpiły transakcje z jednostkami powiązаныmi.

Nota 26. **NABYCIE AKTYWÓW**

18 grudnia 2023 r. CP Sp. z o.o. nabyła aktywa od CP Strategic Assets S.A. (poprzednia nazwa Capital Park 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 niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym,
- certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN,

Ponadto, CP 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 niniejszym 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 CP 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.

Nabycie aktywów z odroczonym terminem płatności

Część wierzytelności pożyczkowych oraz certyfikaty inwestycyjne zostały nabyte przez CP 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 CP sp. z o.o. z tytułu kredytu kupieckiego zostało następnie przejęte przez CPIM oraz EPG za wynagrodzeniem należnym od CP sp. z o.o. Wynagrodzenie za przejęcie ww. zobowiązania zostało rozliczone w ramach potrącenia z wierzytelnością CP 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:

Nieruchomości inwestycyjne	132 149
Inwestycje w jednostkach spółk kontrolowanych	93 394
Certyfikaty inwestycyjne	7 909
Należności i pozostałe aktywa	19 009
Środki pieniężne	42 241
Kredyty	(52 740)
Pozostałe zobowiązania	(4 256)
Podatek odroczony	(20 270)
<hr/>	
Razem przejęte aktywa netto	217 436
Rozliczenie transakcji nabycia ujęte w pozycji:	217 436
- Inne zobowiązanie finansowe wobec udziałowców (dopłaty ujęte w zobowiązaniach)	50 453
- Dopłaty zwrotne w kapitałach	5 688
- Kapitał podstawowy	495
- Wyrównanie związane z nabyciem aktywów za przejęcie długu ujęte w kapitałach własnych	160 800

Nota 27. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

13 lutego 2025 r. CP Sp. z o.o. nabyło 25% udziałów w spółce WAN 48 Sp. z o.o. od WAN SA. CP Sp. z o.o., WAN S.A. I W.A. Investment Sp. z o.o. zawarły porozumienie o przekazie, na mocy którego CP przekazała świadczenie W.A. Investment polegające na zwrocie pożyczki otrzymanej od CP wraz z odsetkami na rzecz WAN SA, w wyniku czego CP Sp. z o.o. spełniło swoje świadczenie wobec WAN SA z tytułu zapłaty ceny za udziały.

IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTRONICZNY NA SPRAWOZDANIU FINANSOWYM:

Jan Motz - Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk- Członek Zarządu

Anna Wziątek-Cybartowska - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

