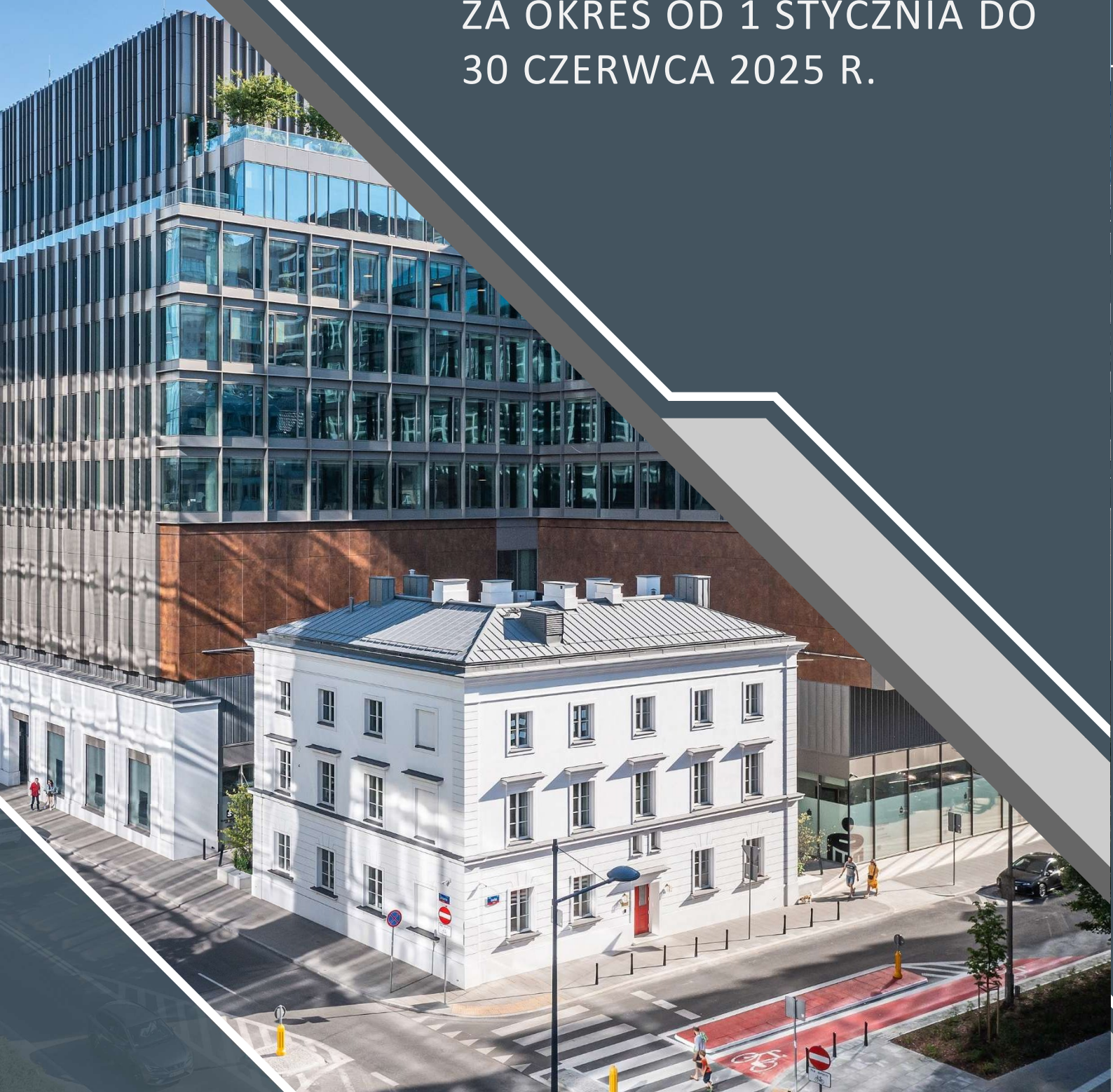


# — CAPITAL PARK —

SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
CAPITAL PARK SP. Z O.O.  
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO  
30 CZERWCA 2025 R.



## SPIS TREŚCI

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

## 1. WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY

	30.06.2025		31.12.2024	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	85 960	20 265	92 819	21 722
Aktywa finansowe w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	129 241	30 468	106 543	24 934
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	10 113	2 384	20 770	4 861
Aktywa razem	235 728	55 571	235 540	55 123
Zobowiązania oprocentowane	33 080	7 798	37 612	8 802
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	58 827	13 868	62 487	14 624
Aktywa netto (NAV)	176 901	41 703	173 053	40 499
	6 miesięcy 2025		08.09.2023-30.06.2024	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	11 002	2 599	13 459	3 122
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	(627)	(148)	(713)	(165)
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	7 884	1 862	1 741	404
Zysk/strata netto	4 013	948	(3 452)	(801)
Przepływy z działalności operacyjnej	(3 192)	(754)	5 610	1 301
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(5 836)	(1 379)	29 450	6 832
Przepływy z działalności finansowej	(1 629)	(385)	(9 781)	(2 269)

## 2. SKONSOLIDOWANY BILANS

AKTYWA	Nota	30.06.2025	31.12.2024
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>217 985</b>	<b>201 901</b>
<b>Wartości niematerialne i prawne</b>		<b>160</b>	<b>140</b>
Inne wartości niematerialne i prawne		160	140
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>		<b>25</b>	<b>22</b>
Środki trwałe		25	22
Inne środki trwałe		25	22
<b>Należności długoterminowe</b>		<b>728</b>	<b>728</b>
Od pozostałych jednostek	4	728	728
<b>Inwestycje długoterminowe</b>		<b>216 549</b>	<b>200 642</b>
Nieruchomości inwestycyjne	1	85 960	92 819
Długoterminowe aktywa finansowe	2	129 241	106 543
w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności		129 241	106 543
udziały lub akcje		102 612	84 503
udzielone pożyczki		26 629	22 040
Inne inwestycje długoterminowe	3	1 348	1 280
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>7</b>	<b>523</b>	<b>369</b>
Inne rozliczenia międzyokresowe		523	369
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>17 743</b>	<b>33 639</b>
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>5</b>	<b>7 213</b>	<b>7 343</b>
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		<b>58</b>	<b>606</b>
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty		58	606
do 12 miesięcy		58	606
Należności od pozostałych jednostek		<b>7 155</b>	<b>6 737</b>
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty		4 416	4 372
do 12 miesięcy		4 416	4 372
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych		2 712	2 340
inne		27	25
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>		<b>10 113</b>	<b>26 166</b>
<b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>		<b>10 113</b>	<b>26 166</b>
w pozostałych jednostkach		-	<b>5 396</b>
udzielone pożyczki		-	5 396
środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	6	10 113	20 770
środki pieniężne w kasie i na rachunkach		10 113	20 770
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>7</b>	<b>417</b>	<b>130</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>235 728</b>	<b>235 540</b>

PASywa	Nota	30.06.2025	31.12.2024
<b>Kapitały własne</b>		<b>176 901</b>	<b>173 053</b>
Kapitał podstawowy	8	500	500
Kapitał zapasowy, w tym:	8	5 524	5 689
nadwyżka wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów		1	1
Pozostałe kapitały rezerwowe	8	160 800	160 800
Zyski z lat ubiegłych		6 064	-
Zysk netto		4 013	6 064
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>		<b>58 827</b>	<b>62 487</b>
<b>Rezerwy na zobowiązania</b>		<b>21 667</b>	<b>20 930</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16	21 667	20 930
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>27 434</b>	<b>28 402</b>
Wobec pozostałych jednostek		<b>27 434</b>	28 402
kredyty i pożyczki	9	26 975	27 951
inne	10	459	451
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>8 395</b>	<b>11 675</b>
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek		8 395	11 675
kredyty i pożyczki	9	1 519	5 075
Inne zobowiązania finansowe	9	4 586	4 586
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	10	1 497	1 412
do 12 miesięcy		1 497	1 412
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	10	599	316
inne	10	194	286
<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	10	<b>1 331</b>	<b>1 480</b>
długoterminowe		1 027	1 180
krótkoterminowe		304	300
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>235 728</b>	<b>235 540</b>

### 3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.	Za okres od 8 września 2023r. do 30 czerwca 2024 r.
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>		<b>11 002</b>	<b>13 459</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	12	11 002	13 459
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>		<b>(12 592)</b>	<b>(13 668)</b>
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	13	(12 592)	(13 668)
<b>Strata brutto ze sprzedaży</b>		<b>(1 590)</b>	<b>(209)</b>
Koszty ogólnego zarządu		(998)	(953)
<b>Strata ze sprzedaży</b>		<b>(2 588)</b>	<b>(1 162)</b>
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>		<b>(627)</b>	<b>(1 010)</b>
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		-	(297)
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	14	(627)	(713)
<b>Strata z działalności operacyjnej</b>		<b>(3 215)</b>	<b>(2 172)</b>
<b>Przychody finansowe</b>		<b>1 338</b>	<b>1 163</b>
Odsetki	15	891	1 106
Inne		447	57
<b>Koszty finansowe</b>		<b>(1 119)</b>	<b>(1 836)</b>
Odsetki	15	(693)	(1 836)
Inne		(426)	-
<b>Strata z działalności gospodarczej</b>		<b>(2 996)</b>	<b>(2 845)</b>
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		7 884	1 741
<b>Zysk brutto</b>		<b>4 888</b>	<b>(1 104)</b>
Podatek dochodowy	16	(875)	(2 348)
<b>Zysk netto</b>		<b>4 013</b>	<b>(3 452)</b>

#### 4. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski z lat ubiegłych	Zysk netto	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny na 01.01.2025</b>	<b>500</b>	<b>5 689</b>	<b>160 800</b>	-	<b>6 064</b>	<b>173 053</b>
Przeniesienie wyniku	-	-	-	6 064	(6 064)	-
Zwrot dopłat	-	(165)	-	-	-	(165)
Zysk netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	4 013	4 013
<b>Kapitał własny na 30.06.2025</b>	<b>500</b>	<b>5 524</b>	<b>160 800</b>	<b>6 064</b>	<b>4 013</b>	<b>176 901</b>

	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski z lat ubiegłych	Zysk netto	Razem kapitały własne
<b>Kapitał własny na 08.09.2023</b>	-	-	-	-	-	-
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
<b>Kapitał własny na 31.12.2024</b>	<b>500</b>	<b>5 689</b>	<b>160 800</b>	-	<b>6 064</b>	<b>173 053</b>

## 5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r.	za okres od 8 września 2023 r. do 30 czerwca 2024 r.
<b>PRZEPŁYWY Z ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>15 650</b>	<b>29 634</b>
Sprzedaż	15 650	29 634
<b>Wydatki</b>	<b>(18 842)</b>	<b>(24 024)</b>
Dostawy i usługi	(18 848)	(22 909)
Podatki i opłaty o charakterze publiczno-prawnym	6	(1 115)
<b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(3 192)</b>	<b>5 610</b>
<b>PRZEPŁYWY Z ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>-</b>	<b>55 375</b>
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	-	12 377
Z aktywów finansowych, w tym:	-	<b>757</b>
w pozostałych jednostkach	-	757
spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	-	757
Inne wpływy inwestycyjne	-	42 241
<b>Wydatki</b>	<b>(5 836)</b>	<b>(25 925)</b>
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	(185)	(9 432)
Na aktywa finansowe, w tym:	<b>(5 651)</b>	<b>(16 493)</b>
w pozostałych jednostkach	(5 651)	-
nabycie aktywów finansowych	(5 397)	(16 493)
Udzielone pożyczki	(254)	-
<b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(5 836)</b>	<b>29 450</b>
<b>PRZEPŁYWY Z ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
<b>Wpływy</b>	<b>-</b>	<b>4 003</b>
Kredyty i pożyczki	-	4 003
<b>Wydatki</b>	<b>(1 629)</b>	<b>(13 784)</b>
Spłaty kredytów i pożyczek	(376)	(1 262)
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	(165)	(10 665)
Odsetki	(1 088)	(1 857)
<b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>(1 629)</b>	<b>(9 781)</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>(10 657)</b>	<b>25 279</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>(10 657)</b>	<b>25 279</b>
-zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>20 770</b>	<b>-</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>10 113</b>	<b>25 279</b>

## 6. INFORMACJE OGÓLNE

### 6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Nazwa:	<b>Capital Park Sp. z o.o.</b>
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"><li>• działalność holdingowa,</li><li>• realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,</li><li>• kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,</li><li>• wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi oraz obcymi</li></ul>
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	1057169
Numer statystyczny REGON:	9512577670

### 6.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

### 6.3. 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 30 czerwca 2025 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 235 728 tys. PLN,
- Skonsolidowanego rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku wykazującego zysk netto w wysokości 4 013 tys. PLN,

- Zestawienia zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 3 848 tys. PLN,
- Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o kwotę 10 657 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.

#### 6.4. 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%
<b>Razem</b>	<b>10 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>10 000</b>	<b>100,00%</b>

Na dzień 30 czerwca 2025 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.

#### 6.5. STRUKTURA GRUPY

Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie spółek zależnych, które wchodzi 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. w likwidacji	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. *	50%
WAN 48 Sp. z o.o.*	50%				

*\*jednostki współkontrolowane*

W pierwszym półroczu 2025 roku CP Sp. zo.o. nabyło 50% udziałów w spółce WAN 48 Sp. z o.o. W kwietniu 2025 roku CP Sp. z o.o. zbyła 50% udziałów w spółce Adverbium.

## 6.6. 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.

## 7. WPROWADZENIE DO ŚRODROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 7.1. 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.

### 7.2. 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.

### 7.3. 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.

### 7.4. 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):

<b>Kurs EUR/PLN</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2419	4,2730
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,2331	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.

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

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

## 8. 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 30.06.2025	30.06.2025	31.12.2024
Inwestycje wyceniane metodą dochodową	1	63%	54 217	54 566
Pozostałe metody wyceny	3	37%	31 743	38 253
<b>Razem</b>	<b>4</b>	<b>100%</b>	<b>85 960</b>	<b>92 819</b>

ZMIANA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	30.06.2025	31.12.2024
<b>Wartość bilansowa na początek okresu</b>	<b>92 819</b>	<b>-</b>
<b>Zwiększenia stanu, z tytułu:</b>	<b>177</b>	<b>139 962</b>
Nabycie nieruchomości poprzez nabycie jednostek zależnych	-	132 149
Nabycie nieruchomości	-	6 533
Aktywowanie późniejszych nakładów	177	172
Zysk netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	-	1 108
<b>Zmniejszenia stanu, z tytułu:</b>	<b>(7 036)</b>	<b>(47 143)</b>
Zbycie nieruchomości	-	(47 143)
Utrata kontroli nad jednostką zależną	(6 409)	-
Strata netto wynikający z aktualizacji wyceny nieruchomości wg wartości godziwej	(627)	-
<b>Wartość bilansowa na koniec okresu [tys. PLN]</b>	<b>85 960</b>	<b>92 819</b>

W okresie zakończonym 30 czerwca 2025 roku Grupa utraciła kontrolę na spółką Adverbium posiadającą nieruchomość gruntową w Swarzędzu.

### 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 63% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

Poniżej zaprezentowano podstawowe założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej tej kategorii nieruchomości na 30 czerwca 2025 r.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Status	Powierzchnia całkowita (w tys. m <sup>2</sup> )	Obłożenie**	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 30.06.2025 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Galeria Zaspą	Gdańsk	zakończony	9	98%	4 995	283	54 217
<b>Razem</b>							<b>54 217</b>

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

\*\* Obłożenie na dzień publikacji

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 <sup>2</sup> )	Obłożenie**	Docelowy NOI (w tys. PLN)*	Nakłady do poniesienia po 31.12.2024 (w tys. PLN)	Wartość księgowa (w tys. PLN)
Galeria Zaspą	Gdańsk	zakończony	9	98%	4 995	331	54 566
<b>Razem</b>							<b>54 566</b>

\* 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 30 czerwca 2025 r. oraz 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 WSPÓŁKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	30.06.2025	31.12.2024
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	33 797	32 570
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Polski Hak	36 562	28 762
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Silesia Nova	44 878	45 211
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie WAN 48	10 364	-
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Adverbium	3 640	-
<b>Razem</b>	<b>129 241</b>	<b>106 543</b>

Grupa prezentuje udziały w Silesia Nova, SO SPV 50, Polski Hak, WAN 48 oraz Adverbium 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.

### Nota 3. INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	30.06.2025	31.12.2024
Certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN	550	550
Certyfikaty inwestycyjne REIA II FIZ AN	798	730
<b>Razem</b>	<b>1 348</b>	<b>1 280</b>

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 25 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	30.06.2025	31.12.2024
Należności długoterminowe	728	728
<b>Razem</b>	<b>728</b>	<b>728</b>

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	30.06.2025	31.12.2024
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	2 712	2 340
Pozostałe należności	27	25
Należności z tytułu dostaw i usług	4 474	4 978
<b>Razem</b>	<b>7 213</b>	<b>7 343</b>

W należnościach publiczno-prawnych Grupa prezentuje przede wszystkim należności z tytułu podatku od towarów i usług, które spółki z Grupy odzyskują na bieżąco w toku prowadzonej działalności inwestycyjnej.

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	30.06.2025	31.12.2024
Środki w kasie i na rachunkach bankowych	10 113	20 770
<b>Razem</b>	<b>10 113</b>	<b>20 770</b>

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 30 czerwca 2025 wynosiły one 1 881 tys. PLN (31 grudnia 2024 r. 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	30.06.2025	31.12.2024
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>523</b>	<b>369</b>
Koszty projektów	523	369
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>417</b>	<b>130</b>
Podatek od nieruchomości	198	-
Wieczyste użytkowanie	114	-
Ubezpieczenia	4	14
Pozostałe	101	116
<b>Razem</b>	<b>940</b>	<b>499</b>

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
<b>Razem</b>	<b>10 000</b>		<b>500 000</b>	

Struktura udziałowa została przedstawiona w punkcie 5.4 Informacji ogólnych.

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	30.06.2025	31.12.2024
Wyrównanie związane z nabyciem aktywów za przejęcie długu	160 800	160 800
<b>Razem</b>	<b>160 800</b>	<b>160 800</b>

Poniższa tabela przedstawia kapitał zapasowy na dzień raportowy:

KAPITAŁ ZAPASOWY	30.06.2025	31.12.2024
Dopłaty zwrotne	5 523	5 688
nadwyżka wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów	1	1
<b>Razem</b>	<b>5 524</b>	<b>5 689</b>

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

KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	30.06.2025	31.12.2024
Kredyty bankowe	28 494	29 481
Pożyczki	-	3 545
Inne zobowiązania finansowe	4 586	4 586
<b>Razem</b>	<b>33 080</b>	<b>37 612</b>
Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	26 975	27 951
Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	6 105	9 661

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania poniżej roku	6 105	9 661
Płatne od 1 roku do 3 lat	2 953	2 891

Płatne od 3 do 5 lat	24 022	25 060
<b>Razem</b>	<b>33 080</b>	<b>37 612</b>

#### KREDYTY BANKOWE

Nazwa banku	Kwota kredytu w tys. PLN na dzień 30.06.2025*	Kwota kredytu w tys. PLN na dzień 31.12.2024*	Kwota kredytu w walucie na dzień 30.06.2025*	Kwota kredytu w walucie na dzień 31.12.2024*	Kwota kredytu wg umowy**	Walu- ta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Przeznaczenie kredytu
BOŚ Bank	28 494	29 481	6 717	6 935	7 325	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2029	inwestycyjny
<b>Total</b>	<b>28 494</b>	<b>29 481</b>							

\* 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 28 654 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 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.

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 (46 606 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 30.06.2025	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
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>3 545</b>						

\*\* Kwoty w walucie z umowy.

30 kwietnia 2025 r. Grupa utraciła kontrolę na spółkę Adverbium, która stała się jednostką współkontrolowaną, w związku z czym pożyczka otrzymana przez Adverbium, nie jest dłużej wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

### Inne zobowiązania finansowe

Zobowiązanie z tytułu zapłaty ceny zakupu za nabyte aktywa w ramach kredytu kupieckiego (tzw. vendor note), szczegóły opisane w Nocie 25, zostało przejęte przez udziałowców Spółki (w ramach transakcji przejścia 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 30.06.2025 nierozliczone zobowiązanie z tego tytułu wynosi 4.586 tys. PLN. 30 października 2025 r. zadłużenie zostało całkowicie spłacone.

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

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA, REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	1 497	1 577
Kaucje od najemców	645	565
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych	599	316
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	8	8
Przychody przyszłych okresów	1 331	1 480
<b>Razem</b>	<b>4 080</b>	<b>3 946</b>
Długoterminowe zobowiązania	1 486	1 631
Krótkoterminowe zobowiązania	2 594	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	30.06.2025	31.12.2024
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania długoterminowe	459	351
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania krótkoterminowe	186	214
<b>Razem</b>	<b>645</b>	<b>565</b>

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KREDYTÓW	30.06.2025	31.12.2024
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania długoterminowe	26 975	27 951
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania krótkoterminowe	1 519	1 530
<b>Razem</b>	<b>28 494</b>	<b>29 481</b>

Nota 12. **PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY**

PRZYCHODY	za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.	za okres od 8 września 2023 r. do 30 czerwca 2024 r.
Przychody z wynajmu nieruchomości (w tym service charge)	4 856	7 293
Przychody ze świadczenia usług zarządzania i obsługi księgowej	6 146	6 166
<b>Razem</b>	<b>11 002</b>	<b>13 459</b>

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 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.	za okres od 8 września 2023 r. do 30 czerwca 2024 r.
Koszty operacyjne bezpośrednio związane z nieruchomościami	(1 739)	(2 761)
Koszty świadczenia usług	(10 853)	(10 907)
<b>Razem</b>	<b>(12 592)</b>	<b>(13 668)</b>

Nota 14. **AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW NIEFINANSOWYCH**

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 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.	za okres od 8 września 2023 r. do 30 czerwca 2024 r.
Aktualizacja wyceny nieruchomości	(627)	(713)
<b>Razem</b>	<b>(627)</b>	<b>(713)</b>

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 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.	za okres od 8 września 2023 r. do 30 czerwca 2024 r.
Odsetki od lokat i depozytów	7	20
Odsetki od udzielonych pożyczek	884	1 086
<b>Razem</b>	<b>891</b>	<b>1 106</b>

**KOSZTY FINANSOWE**

KOSZTY Z TYTUŁU ODSETEK	za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.	za okres od 8 września 2023 r. do 30 czerwca 2024 r.
Odsetki od kredytów	(691)	(1 835)
Pozostałe odsetki	(2)	(1)
<b>Razem</b>	<b>(693)</b>	<b>(1 836)</b>

Nota 16. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCONY

PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK	za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r.	za okres od 8 września 2023 r. do czerwca 2024 r.
Bieżący podatek dochodowy	(138)	(2 990)
Odroczony podatek dochodowy	(737)	642
<b>(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w wyniku finansowym w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków i strat i innych całkowitych dochodów</b>	<b>(875)</b>	<b>(2 348)</b>

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

REZERWA Z TYTUŁU ODROZCONEGO PODATKU	30.06.2025	Zmiana ujęta w wyniku finansowym	31.12.2024
Aktualizacja inwestycji w nieruchomości	1 478	(80)	1 558
Różnica przejściowa na udziałach	1 790	-	1 790
Różnica przejściowa na udziałach w jednostkach spółkontrolowanych	7 277	1 498	5 779
Różnica przejściowa na pożyczkach	2 610	-	2 610
Odsetki	7 216	177	7 039
Pozostałe	1 296	(858)	2 154
<b>Razem</b>	<b>21 667</b>	<b>(737)</b>	<b>20 930</b>

REZERWA Z TYTUŁU ODROZCONEGO PODATKU	31.12.2024	Zmiana ujęta w wyniku finansowym	Podatek odroczony w transakcji nabywania 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 spółkontrolowanych	5 779	2 424	3 355	-

Różnica przejściowa na pożyczkach	2 610	-	2 610	-
Odsetki	7 039	487	6 552	-
Pozostałe	2 154	(1 871)	4 025	-
<b>Razem</b>	<b>20 930</b>	<b>660</b>	<b>20 270</b>	<b>-</b>

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.

#### 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.

## **RYZIKO 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.

## **RYZIKO 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 osiągnane 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, 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.

## **RYZIKO 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**

<b>PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE Z UMÓW O PRACĘ/KONTRAKT MANAGERSKI/POWOŁANIE</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>
Zarząd	2	2
Pozostali	10	10
<b>Razem</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

Nota 22. **WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU**

WYNAGRODZENIE BRUTTO	za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.	za okres od 8 września 2023 r. do 30 czerwca 2024 r.
Zarząd	1 757	1 733
Rada Nadzorcza	25	21
<b>Razem</b>	<b>1 782</b>	<b>1 754</b>

WYNAGRODZENIE BRUTTO	za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.	za okres od 8 września 2023 r. do 30 czerwca 2024 r.
<b>Zarząd</b>	<b>1 757</b>	<b>1 733</b>
Jan Motz	1 154	1 138
Marcin Juszczyk	603	595
<b>Rada Nadzorcza</b>	<b>25</b>	<b>21</b>
Marcin Zoll	25	21

Jednostka dominująca, ani jednostki zależne nie udzielały pożyczek Członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 r. lub 30 czerwca 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 JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI**

Nie wystąpiły transakcje z jednostkami powiązanymi.

Nota 25. **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: 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 spółkontrolowanych	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 26. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM**

13 października 2025 r. CP Sp. z o.o. wyemitowała obligacje o wartości 30 mln PLN.

Zobowiązanie z tytułu zapłaty ceny zakupu za nabyte aktywa w ramach kredytu kupieckiego (tzw. vendor note) o którym mowa w nocie 9 i 25 zostało całkowicie spłacone 30 października 2025 r.

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

**Jan Motz** - Prezes Zarządu

**Marcin Juszczyk**- Członek Zarządu

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

**Warszawa, 25 listopada 2025r.**

