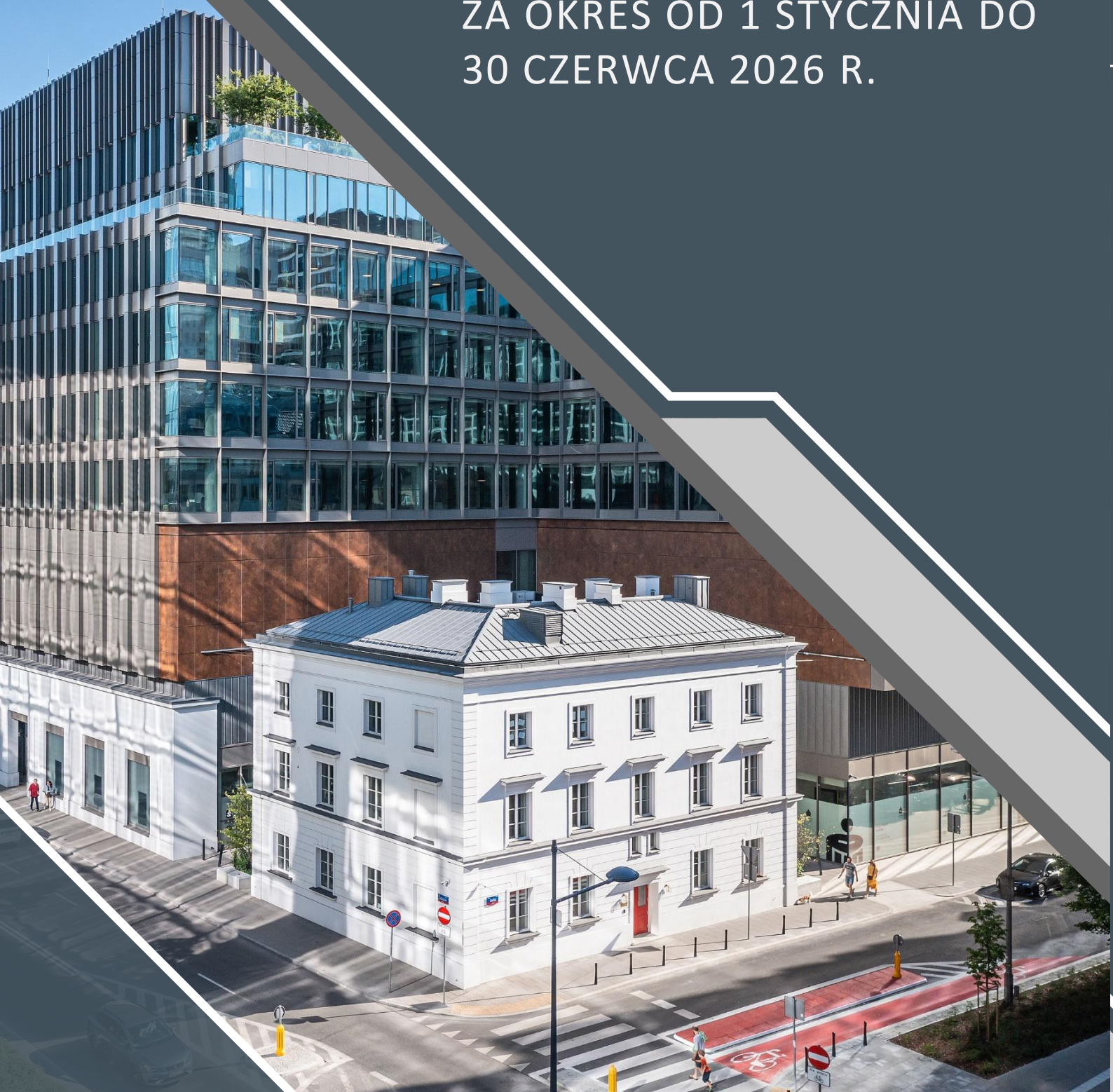


# — CAPITAL PARK —

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ  
CAPITAL PARK SP. Z O.O.  
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO  
30 CZERWCA 2026 R.



## SPIS TREŚCI

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY .....                                                             | 3  |
| 2. SKONSOLIDOWANY BILANS .....                                                                    | 4  |
| 3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....                                                   | 6  |
| 4. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM .....                                     | 7  |
| 5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....                                     | 9  |
| 6. INFORMACJE OGÓLNE .....                                                                        | 10 |
| 7. WPROWADZENIE DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....                       | 13 |
| 8. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ..... | 20 |
| NOTA 1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....                                                          | 20 |
| NOTA 2. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE .....                                            | 20 |
| NOTA 3. ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE .....                                            | 21 |
| NOTA 4. KAPITAŁY WŁASNE .....                                                                     | 22 |
| NOTA 5. KREDYTY BANKOWE, OBLIGACJE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE .....                       | 22 |
| NOTA 6. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY .....                                                        | 23 |
| NOTA 7. KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW .....                                             | 24 |
| NOTA 8. AKTUALIZACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI .....                                                 | 24 |
| NOTA 9. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROČZONY .....                                               | 24 |
| NOTA 10. UDZIELONE PORĘCZENIA .....                                                               | 24 |
| NOTA 11. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY .....                                                    | 24 |
| NOTA 12. INSTRUMENTY FINANSOWE .....                                                              | 25 |
| NOTA 13. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO .....                                                          | 25 |
| NOTA 14. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM .....                                                    | 25 |
| NOTA 15. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI .....                                               | 26 |
| NOTA 16. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM .....                                               | 27 |

## 1. WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY

|                                                                                                              | 30.06.2026      |          | 31.12.2025       |          | 30.06.2025      |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|------------------|----------|-----------------|----------|
|                                                                                                              | PLN '000        | EUR '000 | PLN '000         | EUR '000 | PLN '000        | EUR '000 |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                                                   | 55 704          | 12 966   | 65 174           | 15 420   | 85 960          | 20 265   |
| Aktywa finansowe w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności | 149 644         | 34 831   | 141 907          | 33 574   | 129 241         | 30 468   |
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach                                                                     | 30 125          | 7 012    | 37 228           | 8 808    | 10 113          | 2 384    |
| Aktywa razem                                                                                                 | 254 621         | 59 265   | 258 951          | 61 266   | 235 728         | 55 571   |
| Zobowiązania oprocentowane                                                                                   | 45 205          | 10 522   | 56 836           | 13 447   | 33 080          | 7 798    |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania                                                                       | 70 686          | 16 453   | 83 302           | 19 709   | 58 827          | 13 868   |
| Aktywa netto (NAV)                                                                                           | 183 935         | 42 812   | 175 649          | 41 557   | 176 901         | 41 703   |
| Wskaźnik zadłużenia netto                                                                                    | 0,06            | 0,06     | 0,08             | 0,08     | 0,10            | 0,10     |
|                                                                                                              | 6 miesięcy 2026 |          | 12 miesięcy 2025 |          | 6 miesięcy 2025 |          |
|                                                                                                              | PLN '000        | EUR '000 | PLN '000         | EUR '000 | PLN '000        | EUR '000 |
| Przychody operacyjne                                                                                         | 23 202          | 5 456    | 26 865           | 6 340    | 11 002          | 2 607    |
| Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości                                                              | 879             | 207      | 2 648            | 625      | (627)           | (149)    |
| Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności                            | 735             | 173      | 8 351            | 1 971    | 7 884           | 1 868    |
| Zysk/strata netto                                                                                            | 8 307           | 1 954    | 7 725            | 1 823    | 4 013           | 951      |
| Przepływy z działalności operacyjnej                                                                         | 6 737           | 1 584    | (6 149)          | (1 451)  | (3 192)         | (756)    |
| Przepływy z działalności inwestycyjnej                                                                       | 6 467           | 1 521    | 6 594            | 1 556    | (5 836)         | (1 383)  |
| Przepływy z działalności finansowej                                                                          | (20 307)        | (4 776)  | 16 013           | 3 779    | (1 629)         | (386)    |

## 2. SKONSOLIDOWANY BILANS

| AKTYWA                                                                                                       | Nota | 30.06.2026     | 31.12.2025     | 30.06.2025     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Aktywa trwałe</b>                                                                                         |      | <b>208 090</b> | <b>210 012</b> | <b>217 985</b> |
| <b>Wartości niematerialne i prawne</b>                                                                       |      | <b>98</b>      | <b>124</b>     | <b>160</b>     |
| Inne wartości niematerialne i prawne                                                                         |      | 98             | 124            | 160            |
| <b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>                                                                                |      | <b>37</b>      | <b>13</b>      | <b>25</b>      |
| Środki trwałe                                                                                                |      | 37             | 13             | 25             |
| Inne środki trwałe                                                                                           |      | 37             | 13             | 25             |
| <b>Należności długoterminowe</b>                                                                             |      | <b>749</b>     | <b>745</b>     | <b>728</b>     |
| Od pozostałych jednostek                                                                                     |      | 749            | 745            | 728            |
| <b>Inwestycje długoterminowe</b>                                                                             |      | <b>206 628</b> | <b>208 361</b> | <b>216 549</b> |
| Nieruchomości inwestycyjne                                                                                   | 1    | 55 704         | 65 174         | 85 960         |
| Długoterminowe aktywa finansowe                                                                              | 2    | 149 644        | 141 907        | 129 241        |
| w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności                  |      | 149 644        | 141 907        | 129 241        |
| udziały lub akcje                                                                                            |      | 112 232        | 105 972        | 102 612        |
| udzielone pożyczki                                                                                           |      | 37 412         | 35 935         | 26 629         |
| Inne inwestycje długoterminowe                                                                               |      | 1 280          | 1 280          | 1 348          |
| <b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                                             |      | <b>578</b>     | <b>769</b>     | <b>523</b>     |
| Inne rozliczenia międzyokresowe                                                                              |      | 578            | 769            | 523            |
|                                                                                                              |      |                |                |                |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                                                                                       |      | <b>40 191</b>  | <b>48 939</b>  | <b>17 743</b>  |
| <b>Należności krótkoterminowe</b>                                                                            |      | <b>9 674</b>   | <b>11 650</b>  | <b>7 213</b>   |
| Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                    |      | 5 972          | 4 155          | 58             |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty                                                                    |      | 5 972          | 4 155          | 58             |
| do 12 miesięcy                                                                                               |      | 5 972          | 4 155          | 58             |
| Należności od pozostałych jednostek                                                                          |      | 3 702          | 7 495          | 7 155          |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty                                                                    |      | 2 894          | 4 179          | 4 416          |
| do 12 miesięcy                                                                                               |      | 2 894          | 4 179          | 4 416          |
| z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych |      | 694            | 3 307          | 2 712          |
| inne                                                                                                         |      | 114            | 9              | 27             |
| <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>                                                                            |      | <b>30 125</b>  | <b>37 228</b>  | <b>10 113</b>  |
| <b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>                                                                      |      | <b>30 125</b>  | <b>37 228</b>  | <b>10 113</b>  |
| środki pieniężne i inne aktywa pieniężne                                                                     | 3    | 30 125         | 37 228         | 10 113         |
| środki pieniężne w kasie i na rachunkach                                                                     |      | 30 125         | 37 228         | 10 113         |
| <b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>                                                            |      | <b>392</b>     | <b>61</b>      | <b>417</b>     |
|                                                                                                              |      |                |                |                |
| <b>Udziały (akcje) własne</b>                                                                                |      | <b>6 340</b>   | <b>-</b>       | <b>-</b>       |
|                                                                                                              |      |                |                |                |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                                                                                          |      | <b>254 621</b> | <b>258 951</b> | <b>235 728</b> |

| PASYWA                                                                                              | Nota | 30.06.2026     | 31.12.2025     | 30.06.2025     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Kapitały własne</b>                                                                              |      | <b>183 935</b> | <b>175 649</b> | <b>176 901</b> |
| Kapitał podstawowy                                                                                  | 4    | 500            | 500            | 500            |
| Kapitał zapasowy , w tym:                                                                           | 4    | 6 603          | 6 624          | 5 524          |
| nadwyżka wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów                                        |      | 1              | 1              | 1              |
| Pozostałe kapitały rezerwowe                                                                        | 4    | 160 800        | 160 800        | 160 800        |
| Zyski z lat ubiegłych                                                                               |      | 7 725          | -              | 6 064          |
| Zysk netto                                                                                          |      | 8 307          | 7 725          | 4 013          |
| <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>                                                       |      | <b>70 686</b>  | <b>83 302</b>  | <b>58 527</b>  |
| <b>Rezerwy na zobowiązania</b>                                                                      |      | <b>22 049</b>  | <b>21 361</b>  | <b>21 667</b>  |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego                                                    |      | 22 049         | 21 361         | 21 667         |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                                                                  |      | <b>43 667</b>  | <b>50 688</b>  | <b>27 434</b>  |
| Wobec pozostałych jednostek                                                                         |      | <b>43 667</b>  | <b>50 688</b>  | <b>27 434</b>  |
| kredyty i pożyczki                                                                                  | 5    | 24 523         | 25 661         | 26 975         |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                                     | 5    | 18 812         | 24 635         | -              |
| inne                                                                                                |      | 332            | 392            | 459            |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                                                                 |      | <b>3 944</b>   | <b>9 078</b>   | <b>8 395</b>   |
| Zobowiązania wobec pozostałych jednostek                                                            |      | 3 944          | 9 078          | 8 395          |
| kredyty i pożyczki                                                                                  | 5    | 1 454          | 1 514          | 1 519          |
| z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych                                                     | 5    | 416            | 5 026          | -              |
| Inne zobowiązania finansowe                                                                         |      | -              | -              | 4 586          |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności                                                     |      | 1 238          | 1 887          | 1 497          |
| do 12 miesięcy                                                                                      |      | 1 238          | 1 887          | 1 497          |
| z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych |      | 575            | 457            | 599            |
| inne                                                                                                |      | 261            | 194            | 194            |
| <b>Rozliczenia międzyokresowe</b>                                                                   |      | <b>1 026</b>   | <b>2 175</b>   | <b>1 331</b>   |
| długoterminowe                                                                                      |      | 720            | 875            | 1 027          |
| krótkoterminowe                                                                                     |      | 306            | 1 300          | 304            |
| <b>PASYWA RAZEM</b>                                                                                 |      | <b>254 621</b> | <b>258 951</b> | <b>235 728</b> |

### 3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

|                                                                                   | Nota | 01.01.-30.06.2026 | 01.01.-30.06.2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>               |      | <b>23 202</b>     | <b>11 002</b>     |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów                                            | 6    | 23 202            | 11 002            |
| <b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>                         |      | <b>(13 869)</b>   | <b>(12 592)</b>   |
| Koszt wytworzenia sprzedanych produktów                                           | 7    | (13 869)          | (12 592)          |
| <b>Strata brutto ze sprzedaży</b>                                                 |      | <b>9 333</b>      | <b>(1 590)</b>    |
| Koszty ogólnego zarządu                                                           |      | (70)              | (998)             |
| <b>Strata ze sprzedaży</b>                                                        |      | <b>9 263</b>      | <b>(2 588)</b>    |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>                                             |      | <b>1 029</b>      | -                 |
| Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych                            |      | 150               | -                 |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                      | 8    | 879               | -                 |
| <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>                                                |      | -                 | <b>(627)</b>      |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych                                      |      | -                 | (627)             |
| <b>Zysk/(Strata) z działalności operacyjnej</b>                                   |      | <b>10 292</b>     | <b>(3 215)</b>    |
| <b>Przychody finansowe</b>                                                        |      | <b>1 306</b>      | <b>1 338</b>      |
| Odsetki                                                                           |      | 1 306             | 891               |
| Inne                                                                              |      | -                 | 447               |
| <b>Koszty finansowe</b>                                                           |      | <b>(2 259)</b>    | <b>(1 119)</b>    |
| Odsetki                                                                           |      | (1 710)           | (693)             |
| inne                                                                              |      | (549)             | (426)             |
| <b>Strata z działalności gospodarczej</b>                                         |      | <b>9 339</b>      | <b>(2 996)</b>    |
| Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności |      | 735               | 7 884             |
| <b>Zysk brutto</b>                                                                |      | <b>10 074</b>     | <b>4 888</b>      |
| Podatek dochodowy                                                                 | 9    | (1 767)           | (875)             |
| <b>Zysk netto</b>                                                                 |      | <b>8 307</b>      | <b>4 013</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 01.01.2026</b>       | <b>500</b>        | <b>6 624</b>     | <b>160 800</b>               | <b>-</b>              | <b>7 725</b> | <b>175 649</b>        |
| Alokacja wyniku za poprzedni rok obrotowy | -                 | -                | -                            | 7 725                 | (7 725)      | -                     |
| Zwrot dopłat                              | -                 | (21)             | -                            | -                     | -            | (21)                  |
| Zysk netto za okres sprawozdawczy         | -                 | -                | -                            | -                     | 8 307        | 8 307                 |
| <b>Kapitał własny na 30.06.2026</b>       | <b>500</b>        | <b>6 603</b>     | <b>160 800</b>               | <b>7 725</b>          | <b>8 307</b> | <b>183 935</b>        |

|                                           | 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>-</b>              | <b>6 064</b> | <b>173 053</b>        |
| Alokacja wyniku za poprzedni rok obrotowy | -                 | 6 064            | -                            | -                     | (6 064)      | -                     |
| Zwrot dopłat                              | -                 | (5 129)          | -                            | -                     | -            | (5 129)               |
| Zysk netto za okres sprawozdawczy         | -                 | -                | -                            | -                     | 7 725        | 7 725                 |
| <b>Kapitał własny na 31.12.2025</b>       | <b>500</b>        | <b>6 624</b>     | <b>160 800</b>               | <b>-</b>              | <b>7 725</b> | <b>175 649</b>        |

|                                     | 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>-</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>        |

## 5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

|                                                                        | 01.01.-30.06.2026 | 01.01.-30.06.2025 |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>PRZEPŁYWY Z ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>      |                   |                   |
| <b>Wpływy</b>                                                          | <b>29 385</b>     | <b>15 650</b>     |
| Sprzedaż                                                               | 29 385            | 15 650            |
| <b>Wydatki</b>                                                         | <b>(22 648)</b>   | <b>(18 842)</b>   |
| Dostawy i usługi                                                       | (21 654)          | (18 848)          |
| Podatki i opłaty o charakterze publiczno-prawnym                       | (994)             | 6                 |
| <b>A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>         | <b>6 737</b>      | <b>(3 192)</b>    |
| <b>PRZEPŁYWY Z ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>    |                   |                   |
| <b>Wpływy</b>                                                          | <b>12 091</b>     | <b>-</b>          |
| Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne | 11 881            | -                 |
| Z aktywów finansowych, w tym:                                          | <b>210</b>        | <b>-</b>          |
| w pozostałych jednostkach                                              | 202               | -                 |
| odsetki                                                                | 202               | -                 |
| Inne wpływy inwestycyjne                                               | 8                 | -                 |
| <b>Wydatki</b>                                                         | <b>(5 624)</b>    | <b>(5 836)</b>    |
| Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne        | (60)              | (185)             |
| Na aktywa finansowe, w tym:                                            | <b>(5 564)</b>    | <b>(5 651)</b>    |
| w pozostałych jednostkach                                              | (5 564)           | (5 651)           |
| nabycie aktywów finansowych                                            | (5 264)           | (5 397)           |
| udzielone pożyczki długoterminowe                                      | (300)             | (254)             |
| <b>B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>       | <b>6 467</b>      | <b>(5 836)</b>    |
| <b>PRZEPŁYWY Z ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>       |                   |                   |
| <b>Wydatki</b>                                                         | <b>(20 307)</b>   | <b>(1 629)</b>    |
| Nabycie udziałów (akcji) własnych                                      | (6 340)           | -                 |
| Spląty kredytów i pożyczek                                             | (1 653)           | (376)             |
| Wykup dłużnych papierów wartościowych                                  | (10 251)          | -                 |
| Z tytułu innych zobowiązań finansowych                                 | (21)              | (165)             |
| Odsetki                                                                | (2 042)           | (1 088)           |
| <b>C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>          | <b>(20 307)</b>   | <b>(1 629)</b>    |
| <b>D. Przepływy pieniężne netto razem</b>                              | <b>(7 103)</b>    | <b>(10 657)</b>   |
| <b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>           | <b>(7 103)</b>    | <b>(10 657)</b>   |
| <b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>                          | <b>37 228</b>     | <b>20 770</b>     |
| <b>G. Środki pieniężne na koniec okresu</b>                            | <b>30 125</b>     | <b>10 113</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 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku i składa się z:

- Skonsolidowanego bilansu sporządzonego na 30 czerwca 2026 roku, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 254 621 tys. PLN,

- Skonsolidowanego rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku wykazującego zysk netto w wysokości 8 307 tys. PLN,
- Zestawienia zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 8 286 tys. PLN,
- Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku wykazującego spadek stanu środków pieniężnych netto o kwotę 7 103 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 2026 r. poz. 522 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 sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego udziałowcami jednostki dominującej byli:

| Udziałowcy                             | Liczba udziałów | % kapitału     | Liczba głosów | % głosów       |
|----------------------------------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|
| Capital Park Investment Management PSA | 6 160           | 63,98%         | 6 160         | 63,98%         |
| Europi Property Group AB               | 3 128           | 32,49%         | 3 128         | 32,49%         |
| Pozostali                              | 340             | 3,53%          | 340           | 3,53%          |
| <b>Razem</b>                           | <b>9 628</b>    | <b>100,00%</b> | <b>9 628</b>  | <b>100,00%</b> |

Według stanu na dzień sprawozdawczy udziałowcami jednostki dominującej 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 2026 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 S.A.*                         |  | 22%  | 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. w likwidacji |  | 100% | Emir 30 Sp. z o. o. w likwidacji        |  | 100% |
| SN 2 Sp. z o.o. *                          |  | 100% | Sander Investments Sp. z o. o. w likwidacji |  | 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% |
| WAN 48 Sp. z o. o.*                        |  | 50%  | CP Property 9 Sp. z o. o.                   |  | 100% | Adverbium Sp. z o.o. *                  |  | 50%  |
| Marcel Investments Sp. z o.o. w likwidacji |  | 100% | CP Property 8 Sp. z o. o.*                  |  | 50%  | CP Retail SPV 1 Sp. z o.o. w likwidacji |  | 100% |
| Nerida Investments Sp. z o.o. w likwidacji |  | 100% | Aleja Fontann Sp. z o. o.*                  |  | 50%  |                                         |  |      |

\*jednostki współkontrolowane

W okresie sprawozdawczym zwiększono zaangażowanie w Spółce Silesia Nova (z 20,62% do 21,75%). W pierwszym półroczu Grupa sprzedała 50% udziałów w Spółce CP Property 8. W czerwcu 2026 r., Grupa nabyła udziały w Spółkach CP Retail SPV 1 Sp. z o.o. w likwidacji, Marcel Investments Sp. z o.o. w likwidacji, Nerida Investments Sp. z o.o. w likwidacji.

## 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 ROCZNEGO 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 2026 r. poz. 522 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 używania, 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                                     | 30.06.2026 | 31.12.2025 | 30.06.2025 |
|--------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu        | 4,2963     | 4,2267     | 4,2419     |
| Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego | 4,2522     | 4,2372     | 4,2208     |

## ***Instrumenty finansowe***

### ***Klasyfikacja instrumentów finansowych***

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

Aktywa finansowe dzieli się na:

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

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

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

### ***Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych***

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

### ***Pożyczki udzielone i należności własne***

Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się, niezależnie od terminu ich wymagalności (zapłaty), aktywa finansowe powstałe na skutek wydania bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środków pieniężnych. Do pożyczek udzielonych i należności własnych zalicza się także obligacje i inne dłużne instrumenty finansowe nabyte w zamian za wydane bezpośrednio drugiej stronie kontraktu środki pieniężne, jeżeli z zawartego kontraktu jednoznacznie wynika, że zbywający nie utracił kontroli nad wydanymi instrumentami finansowymi (transakcje odkupu).

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

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

### ***Zobowiązania finansowe***

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

## 8. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ROCZNEGO 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 30.06.2026 | 30.06.2026    | 31.12.2025    | 30.06.2025    |
|---------------------------------------|-----------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| Inwestycje wyceniane metodą dochodową | 1               | 98,5%                | 54 864        | 53 975        | 54 217        |
| Pozostałe metody wyceny               | 1               | 1,5%                 | 840           | 11 199        | 31 743        |
| <b>Razem</b>                          | <b>2</b>        | <b>100%</b>          | <b>55 704</b> | <b>65 174</b> | <b>85 960</b> |

15 maja 2026 r. została sprzedana nieruchomość w Krynicy za cenę 10,6 mln złotych.

Grupa dokonuje wyceny wartości godziwej posiadanego portfela nieruchomości raz w roku, tj. na dzień 31 grudnia, chyba że następują zmiany wymagające aktualizacji wyceny. Wartość godziwa nieruchomości w ekspertyzach wyrażona jest w euro, a następnie przeliczana jest według średnich kursów ogłoszonych przez NBP na koniec okresu sprawozdawczego. Na 30 czerwca 2026 roku utrzymana została wycena nieruchomości sporządzona w oparciu o raporty wycen niezależnych rzeczoznawców na dzień 31 grudnia 2025. Wartość wycen nieruchomości wyrażonych w euro została przeliczona według średniego kursu ogłoszonego przez NBP na dzień 30 czerwca 2026 roku.

Nie doszło do zmiany w metodzie wyceny w porównaniu z poprzednimi okresami. W okresie zakończonym 30 czerwca 2026 roku nie było żadnych przekwalifikowań pomiędzy poziomami.

### Nota 2. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE

| INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE                                      | 30.06.2026     | 31.12.2025     | 30.06.2025     |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50     | 37 302         | 34 792         | 33 797         |
| Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Polski Hak    | 33 528         | 33 601         | 36 562         |
| Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Silesia Nova  | 53 574         | 50 822         | 44 878         |
| Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Adverbium     | 42             | 72             | 3 640          |
| Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie WAN 48        | 10 462         | 10 370         | 10 364         |
| Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Aleja Fontann | 14 736         | 12 250         | -              |
| <b>Razem</b>                                                   | <b>149 644</b> | <b>141 907</b> | <b>129 241</b> |

Grupa prezentuje udziały w powyższych spółkach 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.

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

| Spółki współkontrolowane                                               | Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie                                                     | Dane podstawowe o zawartej umowie                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SO SPV 50 Sp. z o.o.                                                   | 60 % udziałów w kapitale zakładowym spółki SO SPV 50 Sp. z o.o i 60 % udziałów w zysku/stracie        | Porozumienie zawarte 3 lutego 2016 roku z Galaxy Sp. z o.o. Celem porozumienia była przebudowa, rekomercjalizacja, repozycjonowanie oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu.                                                                                                      |
| Polski Hak Sp. z o.o. oraz jego jednostka zależna Projekt I Sp. z o.o. | 26% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polski Hak Sp. z o.o.; 26% udziałów w zysku/stracie         | Umowa zawarta w lutym 2022 roku z Baytree Real Estate Opportunities Limited (BREOL). Celem porozumienia jest budowa wielofunkcyjnego projektu (zawierającego budynki mieszkalne i lokale usługowe) na gruncie w Gdańsku.                                                                                |
| Silesia Nova S.A. i jej spółki zależne SN1, SN2, SN3                   | 21,75% udziałów w kapitale zakładowym spółki Silesia Nova Sp. z o.o.; 21,75% udziałów w zysku/stracie | Umowa zawarta w lutym 2023 roku z Silesia House Fundusz Inwestycyjny zamknięty oraz Galicja Fundusz Inwestycyjny Zamknięty. Celem porozumienia jest budowa wielofunkcyjnego projektu (budynki mieszkalne, biura, powierzchnie handlowe i magazyny) na gruncie w Katowicach, w dzielnicy Nowy Wełnowiec. |
| Adverbium Sp. z o.o.                                                   | 50% udziałów w kapitale zakładowym oraz 50% udziałów w zysku/stracie                                  | Wspólne przedsięwzięcie zawarte w celu realizacji projektu magazynowego na działce w Swarzędzu. Ostatecznie wspólnicy postanowili o zaniechaniu projektu i sprzedaży nieruchomości posiadanej przez Spółkę.                                                                                             |
| WAN 48 Sp. z o.o.                                                      | 50% udziałów w kapitale zakładowym oraz 50% udziałów w zysku/stracie                                  | Wspólne przedsięwzięcie zawarte w celu realizacji projektu mieszkaniowego przy ulicy Dzikiej w Warszawie.                                                                                                                                                                                               |
| Aleja Fontann Sp. z o.o. (poprzednio CP Property 6 Sp. z o.o.)         | 50% udziałów w kapitale zakładowym oraz 50% udziałów w zysku/stracie                                  | Wspólne przedsięwzięcie zawarte w grudniu 2025 roku w celu realizacji projektu polegającego na rewitalizacji zabytkowej kamienicy w Szczecinie, w której ma docelowo powstać 62 apartamenty o łącznej powierzchni użytkowej 5.600 mkw.                                                                  |

**Nota 3. ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE**

| ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH | 30.06.2026    | 31.12.2025    | 30.06.2025    |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Środki w kasie i na rachunkach bankowych           | 30 125        | 37 228        | 10 113        |
| <b>Razem</b>                                       | <b>30 125</b> | <b>37 228</b> | <b>10 113</b> |

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 30 czerwca 2026 r. wynosiły one 2.206 tys. PLN (31.12.2025 -2.769 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 4. KAPITAŁY WŁASNE**

Struktura kapitału zakładowego na dzień raportowy 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.

24 kwietnia 2026 roku została podjęta uchwała o obniżeniu kapitału zakładowego CP Sp. z o.o. do kwoty 481.400 złotych, poprzez umorzenie 372 udziałów należących do Europi Property Group w ramach dobrowolnego wykupu udziałów. Wynagrodzenie zapłacone udziałowcowi za umarzone udziały wyniosło 6.340 tys. złotych i do momentu rejestracji obniżenia kapitału zostało wykazane w aktywach bilansu w pozycji udziały własne. Obniżenie zostało zarejestrowane w KRS w dniu 20 sierpnia 2026 roku.

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

| POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE                              | 30.06.2026     | 31.12.2025     | 30.06.2025     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Wyrównanie związane z nabyciem aktywów za przejęcie długu | 160 800        | 160 800        | 160 800        |
| <b>Razem</b>                                              | <b>160 800</b> | <b>160 800</b> | <b>160 800</b> |

Poniższa tabela przedstawia kapitał zapasowy na dzień raportowy:

| KAPITAŁ ZAPASOWY                                             | 30.06.2026   | 31.12.2025   | 30.06.2025   |
|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Dopłaty zwrotne                                              | 538          | 559          | 5 523        |
| nadwyżka wartości sprzedaży nad wartością nominalną udziałów | 1            | 1            | 1            |
| Zysk z lat ubiegłych                                         | 6 064        | 6 064        | -            |
| <b>Razem</b>                                                 | <b>6 603</b> | <b>6 624</b> | <b>5 524</b> |

**Nota 5. KREDYTY BANKOWE, OBLIGACJE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

| KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE                 | 30.06.2026    | 31.12.2025    | 30.06.2025    |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Kredyty bankowe                                                    | 25 977        | 27 175        | 28 494        |
| Obligacje                                                          | 19 228        | 29 661        | -             |
| Inne zobowiązania finansowe                                        | -             | -             | 4 586         |
| <b>Razem</b>                                                       | <b>45 205</b> | <b>56 836</b> | <b>33 080</b> |
| Długoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe  | 43 335        | 50 296        | 6 105         |
| Krótkoterminowe kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe | 1 870         | 6 540         | 28 494        |

| STRUKTURA ZAPADALNOŚCI    | 30.06.2026    | 31.12.2025    | 30.06.2025    |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Zobowiązania poniżej roku | 1 870         | 6 540         | 6 105         |
| Płatne od 1 roku do 3 lat | 22 149        | 27 663        | 2 953         |
| Płatne od 3 do 5 lat      | 21 186        | 22 633        | 24 022        |
| <b>Razem</b>              | <b>45 205</b> | <b>56 836</b> | <b>33 080</b> |

## KREDYTY BANKOWE

| Nazwa banku  | Kwota kredytu w tys. PLN na dzień 30.06.2026* | Kwota kredytu w walucie na dzień 30.06.2026* | Kwota kredytu w tys. PLN na dzień 31.12.2025* | Kwota kredytu w walucie na dzień 31.12.2025* | Kwota kredytu w tys. PLN na dzień 30.06.2025* | Kwota kredytu w walucie na dzień 30.06.2025* | Waluta kredytu | Oprocentowanie     | Termin wymagalności |
|--------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| BOŚ Bank     | 25 977                                        | 6 046                                        | 27 175                                        | 6 429                                        | 28 494                                        | 6 717                                        | EUR            | 3M EURIBOR + marża | do 2029             |
| <b>Total</b> | <b>25 977</b>                                 | <b>6 046</b>                                 | <b>27 175</b>                                 | <b>6 429</b>                                 | <b>28 494</b>                                 | <b>6 717</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 26 097 tys. PLN. Wartość godziwa kredytów odpowiada ich wartości bilansowej.

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.

## Obligacje

| Obligacje         | Wartość obligacji w zamortyzowanym koszcie na dzień 30.06.2026 | Wartość obligacji w zamortyzowanym koszcie na dzień 31.12.2025 | Wartość nominalna obligacji | Waluta | Oprocentowanie   | Termin wymagalności  |
|-------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------|------------------|----------------------|
| Obligacje serii A | 19 228                                                         | 29 661                                                         | 30 000                      | PLN    | Wibor 3M plus 6% | 31 października 2028 |
| <b>Total</b>      | <b>19 228</b>                                                  | <b>29 661</b>                                                  | <b>30 000</b>               |        |                  |                      |

## Inne zobowiązania finansowe

Zobowiązanie z tytułu zapłaty ceny zakupu za nabyte aktywa w ramach kredytu kupieckiego (tzw. vendor note), 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 31.12.2025 nierozliczone zobowiązanie z tego tytułu zostały całkowicie spłacone (na dzień 30.06.2025 zobowiązania z tego tytułu wynosiły 1.073 tys. EUR (4.586 tys. PLN)).

## Nota 6. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY

| PRZYCHODY                                                      | za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 r. | za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r. |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Przychody z wynajmu nieruchomości (w tym service charge)       | 4 925                                        | 4 856                                        |
| Przychody ze świadczenia usług zarządzania i obsługi księgowej | 18 277                                       | 6 146                                        |
| <b>Razem</b>                                                   | <b>23 202</b>                                | <b>11 002</b>                                |

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

Przychody są uzyskiwane wyłącznie na terytorium Polski.

**Nota 7. KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW**

| KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW                    | za okres od 1 stycznia<br>do 30 czerwca 2026 r. | za okres od 1 stycznia<br>do 30 czerwca 2025 r. |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Koszty operacyjne bezpośrednio związane z nieruchomościami | (1 819)                                         | (1 739)                                         |
| Koszty świadczenia usług                                   | (12 050)                                        | (10 853)                                        |
| <b>Razem</b>                                               | <b>(13 869)</b>                                 | <b>(12 592)</b>                                 |

**Nota 8. AKTUALIZACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

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 NIERUCHOMOŚCI | za okres od 1 stycznia<br>do 30 czerwca 2026 r. | za okres od 1 stycznia<br>do 30 czerwca 2025 r. |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Aktualizacja wyceny nieruchomości   | 879                                             | (627)                                           |
| <b>Razem</b>                        | <b>879</b>                                      | <b>(627)</b>                                    |

**Nota 9. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY**

| PODATEK OBCIĄŻAJĄCY WYNIK                                                                                                                        | za okres od 1 stycznia<br>do 30 czerwca 2026 r. | za okres od 1 stycznia<br>do 30 czerwca 2025 r. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Bieżący podatek dochodowy                                                                                                                        | (1 080)                                         | (138)                                           |
| Odroczony podatek dochodowy                                                                                                                      | (687)                                           | (737)                                           |
| <b>(Obciążenie)/uznanie podatkowe wykazane w wyniku finansowym w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków i strat i innych całkowitych dochodów</b> | <b>(1 767)</b>                                  | <b>(875)</b>                                    |

**Nota 10. UDZIELONE PORĘCZENIA**

Zgodnie z przyjętą polityką Grupa kapitałowa Capital Park wykorzystuje poręczenia wewnętrzne tj. nie mające wpływu na niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

**Nota 11. 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, łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień raportowy wyniosła 10.987 tys. EUR (46.439 tys. PLN).
- 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.

W celu zabezpieczenia spłaty obligacji ustanowiono zabezpieczenie w postaci:

- hipoteki na drugim miejscu hipotecznym na nieruchomości Galeria Zaspą,
- zastawu rejestrowego na udziałach spółek Polski Hak i CP Property 9.

#### Nota 12. INSTRUMENTY FINANSOWE

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzystają spółki z Grupy należą kredyty bankowe obligacje, pożyczki oraz zobowiązania handlowe. Dzięki kredytom bankowym, obligacjom oraz 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 13. WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznej struktury kapitałowej. Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik zadłużenia netto, który jest liczony jako:

- stosunek zadłużenia finansowego netto do aktywów skonsolidowanych

Zgodnie z warunkami emisji obligacji, Grupa zobowiązana jest do utrzymywania wskaźnika na poziomie nie wyższym niż 0,6.

| WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA NETTO                                             | 30.06.2026     | 31.12.2025     | 30.06.2025     |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje oraz instrumenty finansowe | 45 205         | 56 836         | 33 080         |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                                    | (30 125)       | (37 228)       | (10 113)       |
| <b>Zadłużenie netto</b>                                               | <b>15 080</b>  | <b>19 608</b>  | <b>22 967</b>  |
| <b>Aktywa razem</b>                                                   | <b>254 621</b> | <b>258 951</b> | <b>235 728</b> |
| Zadłużenie netto do aktywów razem                                     | 0,06           | 0,08           | 0,10           |

#### Nota 14. 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.

#### RYZYO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

Narażenie Grupy na zmiany stóp procentowych wynika przede wszystkim z charakteru prowadzonej działalności i stosowanych źródeł finansowania (płatności rat kapitałowo-odsetkowych). Obligacje, 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 osiągane 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 15. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI**

Nie wystąpiły transakcje z jednostkami powiązanymi.

**Nota 16. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM**

24 kwietnia 2026 roku została podjęta uchwała o obniżeniu kapitału zakładowego CP Sp. z o.o. do kwoty 481.400 złotych, poprzez umorzenie 372 udziałów należących do Europi Property Group w ramach dobrowolnego wykupu udziałów. Obniżenie zostało zarejestrowane w KRS w dniu 20 sierpnia 2026 roku.

29 września 2026 roku Grupa zainwestowała 18 mln złotych we wspólne przedsięwzięcie z Grupą Torus, w ramach którego planowana jest realizacja projektu mieszkaniowego przy ulicy Pankiewicza w Warszawie.

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

**Jan Motz** - Prezes Zarządu

Signature Not Verified  
  
Dokument podpisany przez Jan Motz  
Data: 2026.09.30 12:59:00 CEST

**Marcin Juszczyk** - Wiceprezes Zarządu

  
Dokument podpisany przez Marcin Juszczyk  
Data: 2026.09.30 15:00:08 CEST

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

**Signature Not Verified**  
  
Dokument podpisany przez Anna Elżbieta Wziętek-Cybartowska  
Data: 2026.09.30 12:44:46 CEST

