



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK SP. Z O.O.

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA DO 30 CZERWCA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

1	SPÓŁKA I GRUPA CAPITAL PARK	3
1.1	PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK	3
1.2	STRUKTURA GRUPY – JEDNOSTKI ZALEŻNE I WSPÓLKONTROLOWANE	3
1.3	UDZIAŁOWCY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	4
1.4	OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY ORAZ NIERUCHOMOŚCI ZARZĄDZANYCH PRZEZ GRUPĘ	5
1.5	DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2026 ROKU	5
1.6	PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI I GRUPY	6
1.7	WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU	7
2	ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ SPÓŁKI I GRUPY	8
2.1	SYTUACJA MAJĄTKOWA GRUPY	8
2.2	WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY	10
2.3	SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁKI	11
3	INFORMACJA O CELACH I ZASADACH ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	12
4	ZATRUDNIENIE	13
5	UDZIAŁY WŁASNE	13

1 SPÓŁKA I GRUPA CAPITAL PARK

1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

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

Podstawowym celem działalności Grupy jest inwestowanie w nieruchomości celem uzyskania wysokiej stopy zwrotu w postaci przychodów ze sprzedaży lub najmu albo obu tych źródeł jednocześnie. Grupa pozyskuje atrakcyjne biznesowo nieruchomości, przekształca, buduje, rozbudowuje, komercjalizuje, wynajmuje, a następnie sprzedaje.

1.2 STRUKTURA GRUPY – JEDNOSTKI ZALEŻNE I WSPÓLKONTROLOWANE

Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie spółek zależnych, które wchodzą w skład Grupy Kapitałowej na dzień raportowy oraz spółek współkontrolowanych przez Grupę Kapitałową:

Spółka	Siedziba	Udział w kapitale i liczbie głosów	Informacja o konsolidacji	Przedmiot działalności
CP Management Sp. z o.o.	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	100%	Jednostka konsolidowana	Usługi zarządzania nieruchomościami i obsługa finansowo-księgowa spółek.
Oberhausen Sp. z o.o.	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	100%	Jednostka konsolidowana	Wynajem nieruchomości własnych.
Krynica Investments Sp. z o.o.	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	100%	Jednostka konsolidowana	Spółka posiadała grunt inwestycyjny, który został sprzedany. Spółka aktualnie nie prowadzi aktywnej działalności.
Sporty Department Store Sp. z o.o.	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	100%	Jednostka konsolidowana	Spółka wynajmuje parking.
Diamante Investments Sp. z o.o.	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	100%	Jednostka konsolidowana	Spółka wynajmowała nieruchomość własną, która została sprzedana. Spółka aktualnie nie prowadzi działalności.
Alferno Investments Sp. z o.o.	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	100%	Jednostka konsolidowana	Spółka wynajmowała nieruchomość własną, która została sprzedana. Spółka aktualnie nie prowadzi działalności.
Capital Park Kraków Sp. z o.o.	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	100%	Jednostka konsolidowana	Spółka sprzedała posiadaną nieruchomość, oraz udziały w spółce celowej. Spółka aktualnie nie prowadzi aktywnej działalności.
Sander Investments Sp. z o.o. w likwidacji	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	100%	Jednostka konsolidowana	Spółka sprzedała posiadaną nieruchomość, oraz udziały w spółce celowej. Spółka aktualnie nie prowadzi aktywnej działalności.
Aspire Investments Sp. z o.o. w likwidacji	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	100%	Jednostka konsolidowana	Spółka wynajmowała nieruchomość własną którą została sprzedana. Spółka aktualnie nie prowadzi aktywnej działalności.
Emir 30 Sp. z o.o. w likwidacji	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	100%	Jednostka konsolidowana	Spółka posiadała grunt inwestycyjny, który został sprzedany. Spółka aktualnie nie prowadzi aktywnej działalności.
CP Property 7 Sp. z o.o. w likwidacji	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	100%	Jednostka konsolidowana	Spółka nie prowadzi aktywnej działalności.
CP Property 9 Sp. z o.o.	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	100%	Jednostka konsolidowana	Spółka holdingowa, która inwestuje w spółki deweloperskie (mieszkaniowe).
SO SPV 50 Sp. z o.o.	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	60%	Jednostka konsolidowana	Wynajem nieruchomości własnych.

Silesia Nova S.A.	ul. Konduktorska 33 40-155 Katowice	21,75%	Jednostka współkontrolowana wyceniana metodą praw własności	Spółka posiada grunt, który jest przygotowywany do realizacji projektu deweloperskiego typu mixed-use.
Aleja Fontann Sp. z o.o. (poprzednio CP Property 6 Sp. z o.o.)	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	50%	Jednostka współkontrolowana wyceniana metodą praw własności	Spółka zakupiła nieruchomość w celu jej przebudowy na mieszkania i ich dalszej odprzedaży.
WAN 48 Sp. z o.o.	Aleja Jana Pawła II 80 lok. 1 00-175 Warszawa	50%	Jednostka współkontrolowana wyceniana metodą praw własności	Spółka posiada grunt, który jest przygotowywany do realizacji projektu deweloperskiego.
Polski Hak Sp. z o.o.	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	26% udział w kapitale, 51% udział w liczbie głosów	Jednostka współkontrolowana wyceniana metodą praw własności	Spółka posiada udziały w spółce "Projekt I" sp. z o.o., która posiada grunt przygotowywany do realizacji mieszkaniowego projektu deweloperskiego.
Adverbium Sp. z o.o.	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	50%	Jednostka współkontrolowana wyceniana metodą praw własności	Spółka posiadała grunt inwestycyjny, który został sprzedany. Spółka aktualnie nie prowadzi aktywnej działalności.
CP Property 8 Sp. z o.o.	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	50%	Jednostka współkontrolowana wyceniana metodą praw własności	Spółka nie prowadzi aktywnej działalności.
Marcel Investments Sp. z o.o. w likwidacji	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	100%	Jednostka konsolidowana	Spółka wynajmowała nieruchomość własną, która została sprzedana. Spółka aktualnie nie prowadzi działalności.
CP Retail SPVI Sp. z o.o. w likwidacji	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	100%	Jednostka konsolidowana	Spółka wynajmowała nieruchomość własną, która została sprzedana. Spółka aktualnie nie prowadzi działalności.
Nerida Investments Sp. z o.o. w likwidacji	ul. Franciszka Klimczaka 1 02-797 Warszawa	100%	Jednostka konsolidowana	Spółka wynajmowała nieruchomość własną, która została sprzedana. Spółka aktualnie nie prowadzi działalności.

1.3 UDZIAŁOWCY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania 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%
Razem	9 628	100,00%	9 628	100,00%

Według stanu na dzień sprawozdawczy udziałowcami jednostki dominującej byli:

Udziałowcy	Liczba udziałów	% kapitału	Liczba głosów	% głosów
Capital Park Investment Management PSA	6 160	61,60%	6 160	61,60%
Europi Property Group AB	3 500	35,00%	3 500	35,00%
Pozostali	340	3,40%	340	3,40%
Razem	10 000	100,00%	10 000	100,00%

1.4 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY ORAZ NIERUCHOMOŚCI ZARZĄDZANYCH PRZEZ GRUPĘ

Na koniec czerwca 2026 roku w portfelu Grupy znajdowały się 2 nieruchomości inwestycyjne:

- **Galeria Zaspa** – centrum handlowe w Gdańsku, przy al. Rzeczpospolitej 33
- Lokal mieszkalny w **Gdańsku**

oraz 5 nieruchomości posiadanych w ramach projektów JV:

- **Polski Hak** – inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana na działce o powierzchni 1,3 ha przy zbiegu rzeki Motławy i Martwej Wisły, wzdłuż nabrzeża Polskiego Haka. Projekt zakłada stworzenie nowoczesnej zabudowy mieszkaniowej w unikalnej lokalizacji
- **Nowy Wełnowiec** – wielofunkcyjny projekt deweloperski realizowany na terenie o powierzchni 44 ha, zlokalizowanym w Katowicach oraz Siemianowicach Śląskich. Inwestycja obejmuje budowę lokali mieszkalnych, handlowych oraz usługowych, tworząc nowoczesną, wielofunkcyjną przestrzeń miejską
- **Rezydencja Aleja Fontann** w Szczecinie – inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana w ścisłym centrum Szczecina, przy Alei Fontann. Projekt obejmuje rewitalizację zabytkowej kamienicy
- **ETC Swarzędz** – centrum handlowe o powierzchni 20.757 m² w Swarzędzu, inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana przy ulicy Dzikiej w Warszawie.

Dodatkowo w pierwszym półroczu 2026 Grupa świadczyła usługi zarządzania 2 nieruchomościami będącymi w portfelu CP Strategic Assets S.A. o łącznej powierzchni 102 tys. m²:

- **Fabryka Norblina** – projekt wielofunkcyjny, oddany do użytku najemców we wrześniu 2021 roku. Inwestycja zrewitalizowanej dawnej fabryki Norblina, zlokalizowana w Warszawie u zbiegu ulic Żelaznej i Prostej, posiada 65 591 m² powierzchni najmu, w tym 41 794 m² nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A oraz 3 797 m² usługowo-handlowo-rozrywkowo-kulturalnej.
- **Royal Wilanów** – budynek biurowo-handlowy klasy A o łącznej powierzchni 36 822 m², oddany do użytku w sierpniu 2015 roku. W obiekcie znajduje się 25 833 m² nowoczesnej i funkcjonalnej powierzchni biurowej oraz 10 990 m² powierzchni handlowo-usługowej z licznymi sklepami, punktami usługowymi, restauracjami i kawiarniami. Nieruchomość została sprzedana pod koniec marca 2026 roku, jednak Grupa nadal zarządza nieruchomością dla nowego nabywcy – czeskiego Funduszu Nieruchomościowego Wood&Company.

Grupa świadczy także usługi zarządzania nieruchomościami dla podmiotów zewnętrznych. W 2026 zarządzała centrami handlowymi Vis à Vis w Radomiu, Vis à Vis w Łodzi, Dekada Konin o łącznej powierzchni około 14,8 tys. m². Zarządza także nieruchomościami znajdującymi się w portfelu REIA FIZ AN o łącznej powierzchni handlowej około 3,4 tys. m².

1.5 DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2026 ROKU

W pierwszym półroczu 2026 roku działalność Grupy koncentrowała się przede wszystkim na zabezpieczeniu finansowania oraz przygotowaniu do realizacji nowych projektów deweloperskich.

Istotnym obszarem działalności Grupy w pierwszym półroczu 2026 roku był rozwój projektu Nowy Wełnowiec w Katowicach, realizowanego na terenach przemysłowych dawnej huty Silesia. Projekt zakłada realizację wielofunkcyjnej dzielnicy miejskiej z dominującą funkcją mieszkaniową, uzupełnioną o powierzchnie usługowe, handlowe oraz tereny zieleni i rekreacji. W ramach projektu przewidziano również rewitalizację historycznego obiektu przemysłowego – kompresorowni. Istotnym elementem prac w pierwszym półroczu 2026 roku były konsultacje społeczne dotyczące projektu, a ich celem było zebranie opinii, potrzeb i rekomendacji mieszkańców Katowic oraz innych

zainteresowanych środowisk przed dalszym etapem przygotowania inwestycji. W sierpniu 2026 roku Grupa uzyskała pozwolenie na budowę pierwszego etapu inwestycji. Etap ten obejmuje trzy budynki mieszkalne oraz infrastrukturę towarzyszącą i stanowi pierwszy etap realizacji wielofunkcyjnego projektu miejskiego na terenach poprzemysłowych dawnej huty Silesia.

Kontynuowano także rozwój projektów rewitalizacyjnych, w tym inwestycji Rezydencja Aleja Fontann w Szczecinie. Projekt obejmuje kompleksową rewitalizację i modernizację trzyskrzydłowego, neobarokowego budynku, z zachowaniem jego historycznego charakteru – w tym bogato zdobionej fasady oraz reprezentacyjnych klatek schodowych. Jednocześnie kamienica zostanie dostosowana do współczesnych, wysokich standardów mieszkaniowych. W odrestaurowanym obiekcie o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5 600 m². powstaną 62 apartamenty klasy premium. Część z nich będzie wyróżniać się wysokością przekraczającą 4 metry. Łącznie budynek będzie miał 6 kondygnacji naziemnych. Inwestycję uzupełni dwukondygnacyjny garaż podziemny, rzadko spotykany w tego typu realizacjach. W kwietniu 2026 roku, Grupa podpisała umowę z generalnym wykonawcą i zabezpieczyła finansowanie dla projektu Rezydencja Aleja Fontann oraz rozpoczęła prace budowlane w maju 2026, a ich zakończenie planowane jest na ostatni kwartał 2028 roku.

W ocenie Zarządu pierwsze półrocze 2026 roku było okresem dalszego rozwoju strategicznych projektów Grupy Capital Park, wzmacniania jakości portfela nieruchomości oraz realizacji działań wspierających długoterminowy wzrost wartości aktywów. Grupa konsekwentnie realizowała strategię opartą na tworzeniu nowoczesnych projektów miejskich, rewitalizacji obiektów historycznych oraz wdrażaniu rozwiązań zgodnych z zasadami zrównoważonego rozwoju.

1.6 PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁKI I GRUPY

Grupa zamierza koncentrować się na dalszym wzmacnianiu pozycji w segmencie nieruchomości komercyjnych oraz mieszkaniowych, przy jednoczesnym utrzymaniu stabilnego modelu finansowania i selektywnym podejściu do nowych inwestycji. Grupa planuje kontynuację działań związanych z rozwojem projektów wielofunkcyjnych w największych miastach Polski, w szczególności inwestycji mieszkaniowych i mixed-use o wysokim potencjale komercyjnym.

Istotnym kierunkiem rozwoju pozostanie realizacja projektu Nowy Wełnowiec. W 2026 roku planowana jest kontynuacja działań przygotowawczych obejmujących prace projektowe oraz procedury administracyjne związane z realizacją inwestycji. Równolegle prowadzone są rozmowy z potencjalnym partnerem finansowym dotyczące możliwości współpracy przy dalszym rozwoju projektu.

Grupa planuje również realizację projektu przy ulicy Pankiewicza w Warszawie. Obecnie trwają prace związane z uprawomocnieniem decyzji o warunkach zabudowy. Projekt zakłada budowę 53 apartamentów w atrakcyjnej lokalizacji w ścisłym centrum Warszawy. Grupa posiada 50% udziałów w spółce joint venture odpowiedzialnej za realizację inwestycji.

W obszarze nieruchomości komercyjnych Grupa zakłada dalszą optymalizację portfela aktywów poprzez aktywne zarządzanie obiektami, utrzymanie wysokiego poziomu komercjalizacji oraz rozwój projektów odpowiadających na zmieniające się potrzeby najemców. Działania te mają na celu wzrost wartości aktywów oraz stabilizację długoterminowych przepływów pieniężnych.

Jednocześnie Grupa będzie monitorować sytuację makroekonomiczną, w szczególności poziom stóp procentowych, koszty finansowania oraz sytuację na rynku nieruchomości i budownictwa, dostosowując tempo realizacji inwestycji do aktualnych warunków rynkowych. Priorytetem pozostanie utrzymanie bezpiecznego poziomu zadłużenia oraz efektywne zarządzanie płynnością finansową.

1.7 WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Nie dotyczy

2 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ SPÓŁKI I GRUPY

2.1 SYTUACJA MAJĄTKOWA GRUPY

Wybrane dane z bilansu	30.06.2026	31.12.2025	Zmiana	Zmiana %
Nieruchomości inwestycyjne	55 704	65 174	(9 470)	(15%)
Aktywa finansowe w jednostkach zależnych, współzależnych i stowarzyszonych wycenianych metodą praw własności	149 644	141 906	7 737	5%
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	30 125	37 228	(7 103)	(19%)
Aktywa razem	254 621	258 951	(4 330)	(2%)
Zobowiązania oprocentowane	45 205	56 836	(11 631)	(20%)
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	70 686	83 302	(12 616)	(15%)
Aktywa netto (NAV)	183 935	175 649	8 286	5%

Na dzień 30 czerwca 2026 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych wynosiła 55 704 tys. PLN, co oznacza spadek o 9 470 tys. PLN w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku. Obniżenie wartości nieruchomości inwestycyjnych wynikało przede wszystkim ze sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Krynicy.

Środki uzyskane ze sprzedaży nieruchomości w Krynicy zostały w istotnej części przeznaczone na częściową spłatę zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji. W styczniu 2026 roku na spłatę zobowiązań z tytułu obligacji przeznaczono również część środków pieniężnych otrzymanych w 2025 roku ze sprzedaży nieruchomości w Swarzędzu. Wykorzystanie środków na spłatę obligacji przyczyniło się do obniżenia poziomu zobowiązań oprocentowanych oraz środków pieniężnych. Na spadek wartości zobowiązań oprocentowanych wpłynęła również bieżąca spłata kredytu, realizowana zgodnie z obowiązującym harmonogramem.

Jednocześnie w pierwszym półroczu 2026 roku odnotowano wzrost wartości aktywów finansowych w jednostkach współzależnych, związany ze zwiększeniem zaangażowania Grupy w projekt Nowy Wełnowiec poprzez podwyższenie udziału z 20,62% do 21,75%.

Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat	01.01.2026–30.06.2026	01.01.2025–30.06.2025	Zmiana	Zmiana %
Przychody operacyjne	23 202	11 002	12 200	111%
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	879	(627)	1 506	(240%)
Zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	735	7 884	(7 149)	(91%)
Zysk/strata netto	8 307	4 013	4 294	107%

W pierwszym półroczu 2026 roku przychody operacyjne Grupy wyniosły 23 202 tys. PLN, wobec 11 002 tys. PLN w analogicznym okresie 2025 roku. Oznacza to wzrost o 12 200 tys. PLN, tj. o 111%.

Na wzrost przychodów operacyjnych wpłynęło przede wszystkim wynagrodzenie otrzymane w związku ze sprzedażą nieruchomości Royal Wilanów, należącej do grupy CP Strategic Assets S.A., a także wynagrodzenie z tytułu zarządzania projektem Nowy Wełnowiec.

Zysk z aktualizacji wartości nieruchomości wynika z wyceny Galerii Zaspą i związany jest wzrostem kursu EUR względem poziomu z końca poprzedniego roku.

Jednocześnie zysk z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności wyniósł 735 tys. PLN, wobec 7 884 tys. PLN w pierwszym półroczu 2025 roku. Wyższy poziom zysku z udziałów w jednostkach podporządkowanych rozpoznany w pierwszym półroczu 2025 roku, wynikał głównie z rozpoznania w 2025 roku wyników spółek Polski Hak oraz Adverbium, odzwierciedlające wzrost wartości projektów nieruchomościowych.

Wybrane dane ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych	01.01.2026–30.06.2026	01.01.2025–30.06.2025	Zmiana	Zmiana %
Przepływy z działalności operacyjnej	6 737	(3 192)	9 929	(311%)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	6 467	(5 836)	12 303	(211%)
Przepływy z działalności finansowej	(20 307)	(1 629)	(18 678)	1147%

W I półroczu 2026 roku przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej Grupy wyniosły 6 737 tys. PLN, wobec ujemnych przepływów w wysokości 3 192 tys. PLN w analogicznym okresie 2025 roku. Oznacza to poprawę przepływów z działalności operacyjnej o 9 929 tys. PLN, głównie w wyniku otrzymania wynagrodzenia w związku ze sprzedażą nieruchomości Royal Wilanów, należącej do grupy CP Strategic Assets S.A.

Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły w I półroczu 2026 roku 6 467 tys. PLN, wobec ujemnych przepływów w wysokości 5 836 tys. PLN w analogicznym okresie 2025 roku. W rezultacie nastąpiła poprawa przepływów z działalności inwestycyjnej o 12 303 tys. PLN, co związane jest ze sprzedażą nieruchomości w Krynicy.

Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły w I półroczu 2026 roku (20 307) tys. PLN, wobec (1 629) tys. PLN w analogicznym okresie 2025 roku, co było związane z nabyciem udziałów w związku z częściowym umorzeniem jednego z udziałowców oraz częściowym wykupem obligacji.

2.2 WSKAŹNIKI FINANSOWE GRUPY

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki finansowe Spółki:

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI SPÓŁKI

Wskaźniki płynności Spółki	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Wskaźnik bieżący	9,5	4,7	2,0
Wskaźnik natychmiastowy	7,1	3,5	1,2

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

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

Grupa na bieżąco monitoruje ryzyko płynności finansowej przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

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

Do bieżącej obsługi zobowiązań Grupa wykorzystuje także środki pieniężne uzyskiwane z przychodów z czynszów z tytułu najmu oraz środki generowane przez świadczone usługi zarządzania.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa odnotowała wzrost wskaźników płynności w porównaniu z 31 grudnia 2025 roku. Wskaźnik bieżący wzrósł z 4,7 do 9,5, natomiast wskaźnik natychmiastowy zwiększył się z 3,5 do 7,1. Zmiana ta wynikała przede wszystkim ze zwiększenia środków pieniężnych w związku ze sprzedażą nieruchomości w Krynicy.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Zadłużenie netto/aktywa	0,06	0,08	0,10
Zadłużenie netto/kapitały własne	0,08	0,11	0,13

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

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

Nieznaczny spadek wskaźników w stosunku do poprzedniego okresu wynika głównie ze spłaty obligacji w bieżącym okresie.

2.3 SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁKI

	30.06.2026 [PLN]	31.12.2025 [PLN]	Zmiana	Zmiana %
Aktywa razem	338 561	347 941	(9 380)	(3%)
Długoterminowe aktywa finansowe w jednostkach powiązanych	171 528	169 774	1 754	1%
Długoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	147 801	141 940	5 861	4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 446	28 682	(17 236)	(60%)
Kapitał własny	182 575	184 326	(1 751)	(1%)
Zobowiązania długoterminowe	152 994	151 758	1 236	1%
Zobowiązania krótkoterminowe	500	9 031	(8 531)	(94%)

	6 miesięcy 2026 [PLN]	6 miesięcy 2025 [PLN]	Zmiana	Zmiana %
Przychody z tytułu dywidend i udziałów w zyskach	1 349	7 884	(6 535)	(83%)
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	(1 117)	(572)	(545)	95%
Zysk/Strata brutto	(1 891)	6 733	(8 624)	(128%)
Zysk/Strata netto	(1 730)	5 269	(6 999)	(133%)

	6 miesięcy 2026 [PLN]	6 miesięcy 2025 [PLN]	Zmiana	Zmiana %
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(635)	(677)	42	(6%)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 556	(5 651)	7 207	(128%)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(18 157)	5 803	(23 960)	(413%)

Sytuacja finansowa Spółki pozostaje ściśle związana z sytuacją finansową Grupy opisaną powyżej. Wynika to z charakteru działalności Spółki, która pełni funkcję spółki holdingowej, posiadającej udziały w spółkach zależnych oraz współkontrolowanych. W konsekwencji sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółki jest w istotnym stopniu determinowana wynikami, kondycją finansową oraz sytuacją majątkową podmiotów wchodzących w skład Grupy, w których Spółka posiada zaangażowanie kapitałowe.

3 INFORMACJA O CELACH I ZASADACH ZARZĄDZANIA 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.

RYZYO 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.

RYZYO 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 wieloma bankami).

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

RYZYO 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 spełnienia kowenantów. Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

4 ZATRUDNIENIE

Przeciętne zatrudnienie z umów o pracę / kontrakt managerski / powołanie	30.06.2026	31.12.2025
Zarząd	2	2
Pozostali	13	13
Razem	15	15

5 UDZIAŁY WŁASNE

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 umarżane 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.

IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTRONICZNY NA SPRAWOZDANIU ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ:

Jan Motz – Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk – Wiceprezes Zarządu

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez Jan Motz
Data: 2026.09.30 12:58:29 CEST



Dokument podpisany
przez Marcin Juszczyk
Data: 2026.09.30
14:59:44 CEST

GRUPA **CAPITAL PARK** —