

DOKUMENT INFORMACYJNY
OBLIGACJI SERII A WYEMITOWANYCH PRZEZ
CAPITAL PARK SP. Z O.O. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE
sporządzony na potrzeby wprowadzenia obligacji serii A
do obrotu na Catalyst prowadzonym jako alternatywny system obrotu przez
Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.



Niniejszy dokument informacyjny został sporządzony w związku z ubieganiem się o wprowadzenie instrumentów finansowych objętych tym dokumentem do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Wprowadzenie instrumentów finansowych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu nie stanowi dopuszczenia ani wprowadzenia tych instrumentów do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (rynku podstawowym lub równoległym).

Inwestorzy powinni być świadomi ryzyka jakie niesie ze sobą inwestowanie w instrumenty finansowe notowane w alternatywnym systemie obrotu, a ich decyzje inwestycyjne powinny być poprzedzone właściwą analizą, a także jeżeli wymaga tego sytuacja, konsultacją z doradcą inwestycyjnym.

Treść niniejszego dokumentu informacyjnego nie była zatwierdzana przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod względem zgodności informacji w nim zawartych ze stanem faktycznym lub przepisami prawa.

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Autoryzowany Doradca:

Data dokumentu informacyjnego:

26 stycznia 2026 r.

I. WSTĘP

Niniejszy dokument informacyjny (dalej także jako „**Dokument Informacyjny**” lub „**Dokument**”) został przygotowany w związku z ubieganiem się o wprowadzenie do Alternatywnego Systemu Obrotu Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 25 774 (dwadzieścia pięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt cztery) obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych każda (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje serii A**”), wyemitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie i które zostaną zarejestrowane w depozycie prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie.

1.1. Podstawowe dane Emitenta

Nazwa (firma):	Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	Capital Park sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Tel	58 355 88 10
Adres poczty elektronicznej:	biuro@capitalpark.pl
Adres strony internetowej:	https://capitalpark.pl/
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	9512577670
REGON:	526355322
Numer KRS:	0001057169
KOD LEI	259400NBX4T8LCIKK251

1.2. Podstawowe dane doradców Emitenta

Doradcą Emitenta jest podmiot, który oferował Obligacje Emitenta:

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski spółka akcyjna
Nazwa (firma) skrócona:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Pańska 97, 00-834 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl

Numer KRS:	0000712428
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
REGON:	142261319
NIP:	525-247-22-15

1.3. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym

Liczba	25 774 (dwadzieścia pięć tysięcy siedemset siedemdziesiąt cztery)
Rodzaj	zabezpieczone obligacje zwykłe na okaziciela, niemające formy dokumentu
Oznaczenie emisji	Seria A
Jednostkowa wartość nominalna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Jednostkowa cena emisyjna	1.000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych)
Wysokość oprocentowania	oprocentowanie zmienne w wysokości WIBOR3M plus marża 6,00 punktu procentowego w stosunku rocznym
Częstotliwość wypłaty odsetek	trzymiesięczny okresy odsetkowe
Termin wykupu	13 października 2028 r.

Spis treści

I.	WSTĘP	2
1.1.	Podstawowe dane Emitenta	2
1.2.	Podstawowe dane doradców Emitenta	2
1.3.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji obligacji wprowadzanych do alternatywnego systemu obrotu objętych dokumentem informacyjnym	3
Spis treści		4
II.	CZYNNIKI RYZYKA	9
2.1.	Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Emitenta i jej otoczeniem	9
2.1.1.	<i>Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich</i>	9
2.1.2.	<i>Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych</i>	10
2.1.3.	<i>Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych</i>	10
2.1.4.	<i>Ryzyko związane ze zmianą cen nieruchomości oraz stawek czynszu</i>	11
2.1.5.	<i>Ryzyko związane z rozwiązywaniem umowy na zarządzanie aktywami</i>	11
2.1.6.	<i>Ryzyko spadku cen mieszkań</i>	12
2.1.7.	<i>Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi</i>	12
2.1.8.	<i>Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami</i>	12
2.1.9.	<i>Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości</i>	13
2.1.10.	<i>Ryzyko pierwokupu, uzyskania zgody administracyjnej i ograniczeń dominacji</i>	13
2.1.11.	<i>Ryzyko wygaśnięcia użytkowania wieczystego</i>	14
2.2.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OFEROWANYMI INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI	14
2.2.1.	<i>Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą</i>	14
2.2.2.	<i>Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji</i>	16
2.2.3.	<i>Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji</i>	17
2.2.4.	<i>Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisanie hipoteki z niższym pierwszeństwem</i>	18
2.2.5.	<i>Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną</i>	18
2.2.6.	<i>Ryzyko związane z Zastawem</i>	19
2.2.7.	<i>Ryzyko związane z przejęciem na własność udziałów stanowiących Przedmiot Zastawu</i>	19
2.2.8.	<i>Ryzyko pierwokupu, uzyskania zgody administracyjnej i ograniczeń dominacji</i>	19
2.2.9.	<i>Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem</i>	20
2.2.10.	<i>Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta</i>	20

2.2.11. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza	20
2.3.2. Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności	24
2.4. INNE RYZYKA	24
III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM ...	25
3.1. Oświadczenie Emitenta	25
3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy	25
IV. DANE O OBLIGACJACH	26
4.1. Cele emisji	26
4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych	26
4.3. Wielkość emisji	26
4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji	26
4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu	26
4.6. Wykup Obligacji	27
4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza	28
4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta	28
4.6.3. Obowiązkowy wykup	28
4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji	29
4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia	29
4.9. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji	32
4.10. Ogólne informacje o ratingu przyznany emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych	33
4.11. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione	33
4.12. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym	33
V. DANE O EMITENCIE	47
5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony	

internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	47
5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony	47
5.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent	47
5.5. Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał	47
5.6. Krótki opis historii Emitenta	48
5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia	48
5.8. Oświadczenie emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe; w przypadku gdy emitent podlega obowiązowi sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, oświadczenie to powinno odnosić się również do sytuacji finansowej jego grupy kapitałowej	48
5.9. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	49
5.10. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zamiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwa do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji	49
5.11. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	49
5.12. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, ale będących podmiotami istotnymi dla działalności prowadzonej przez Emitenta i powiązanymi kapitałowo lub osobowo z Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczącymi akcjonariuszami Emitenta	49
5.12.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta	50
5.12.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta	51
5.12.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi	

akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)	51
5.13. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności	51
5.14. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym.....	57
5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym	57
5.16. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.....	57
5.17. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań	57
5.18. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej.....	58
5.19. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym	58
5.20. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym	58
5.21. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.....	58
5.22. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta	59

5.23. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników	65
VI. INFORMACJE DODATKOWE	66
7.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego	67
7.2. Ujednolicony i aktualny statut spółki Emitenta	74
7.3. Warunki Emisji Obligacji	112
7.4. Uchwały ws. zgody na emisję Obligacji oraz uchwała Zarządu ws. wstępnej alokacji.....	139
7.5. Wyciąg z umowy z administratorem zabezpieczeń	146
7.6. Umowy Zastawu wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji	166
7.8. Wyceny Przedmiotu Zastawu	229
7.9. Definicje i objaśnienia skrótów	253
7.10. Sprawozdania finansowe wraz z opinią	256

II. CZYNNIKI RYZYKA

Przed podjęciem decyzji o dokonaniu inwestycji w Obligacje Emitenta potencjalni inwestorzy powinni starannie przeanalizować czynniki ryzyka przedstawione poniżej oraz inne informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym. Wystąpienie jakiegokolwiek lub kilku z wymienionych poniżej ryzyk samodzielnie lub w połączeniu z innymi okolicznościami może mieć istotny, niekorzystny wpływ w szczególności na działalność Emitenta, jego sytuację finansową, wyniki działalności, cenę i wartość Obligacji, co z kolei może skutkować poniesieniem przez inwestorów straty równej całości lub części inwestycji w Obligacje.

Inwestorzy, którzy zamierzają nabyć Obligacje, powinni mieć na uwadze ryzyka inwestycyjne związane z działalnością Emitenta, specyfiką rynku, na którym działa Emitent, oraz ryzyka właściwe dla instrumentów rynku kapitałowego, w tym Obligacji. Inwestor nabywający Obligacje powinien zdawać sobie sprawę, że ryzyko bezpośredniego inwestowania na rynku kapitałowym jest wyższe od inwestycji w obligacje skarbowe, czy też jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych, co związane jest m.in. z nieprzewidywalnością zmian kursów, tak w krótkim, jak i w długim okresie oraz koncentracją ryzyka inwestycyjnego.

Poniżej przedstawione czynniki ryzyka nie stanowią wyczerpującej listy wszystkich ryzyk związanych z inwestowaniem w Obligacje. Potencjalni inwestorzy, dokonując analizy informacji zawartych w Dokumencie Informacyjnym, powinni za każdym razem uwzględniać wszystkie wymienione w nim czynniki ryzyka oraz ewentualne inne, dodatkowe, o charakterze losowym lub niezależne od Emitenta czynniki związane z jego działalnością, współnikami i osobami zarządzającymi Emitenta oraz rynkiem papierów wartościowych i środowiskiem ekonomicznym, w jakim Emitent prowadzi działalność.

Nie można wykluczyć, że z upływem czasu lista ryzyk określonych poniżej nie będzie kompletna ani wyczerpująca i w związku z tym na datę Dokumentu Informacyjnego ryzyka te nie mogą być traktowane jako jedyne, na które Emitent jest narażony w okresie do wykupu Obligacji. Kolejność, w jakiej ryzyka zostały przedstawione poniżej, nie odzwierciedla prawdopodobieństwa ich wystąpienia ani ich natężenia lub znaczenia. Emitent może być narażony na dodatkowe ryzyka i negatywne czynniki, które nie są na datę Dokumentu Informacyjnego znane Emitentowi. Wystąpienie zdarzeń opisanych jako ryzyka może spowodować spadek ceny rynkowej Obligacji, w wyniku czego inwestorzy, którzy nabędą Obligacje, mogą ponieść stratę równą całości lub części ich inwestycji.

2.1. Czynniki ryzyka związane z działalnością Grupy Emitenta i jej otoczeniem

2.1.1. Ryzyka związane z realizacją projektów deweloperskich

Grupa stara się koncentrować na projektach deweloperskich nieoczywistych, które wymagają odpowiedniego przygotowania, poprzez np. uzyskanie zgód konserwatora zabytków, decyzji o warunkach zabudowy czy pozwolenia na budowę. Doświadczenie w realizacji tego typu inwestycji Grupa zdobyła dzięki takim projektom realizowanym w poprzedniej strukturze korporacyjnej takich jak Fabryka Norblina (rewitalizacja z zachowaniem budynków o charakterze zabytkowym) czy Eurocentrum w Warszawie oraz Hotel Hampton by Hilton na gdańskim Starym Mieście. Czas realizacji tego typu projektów jest wydłużony w porównaniu do standardowych projektów deweloperskich, a dodatkowo może ulec dalszym opóźnieniom ze względu na skomplikowane procedury administracyjne, zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę czy uzgodnienia między inwestorami (w przypadku projektów w formule JV, które stosuje Grupa).

Ponadto, projekty deweloperskie realizowane przez Grupę, wymagają znacznych nakładów w fazie przygotowania, a następnie budowy. Z uwagi na wysokie zapotrzebowanie kapitałowe, takie projekty są, ze swej

istoty, obarczone określonymi ryzykami. Wystąpienie któregośkolwiek z ryzyk związanych z działalnością deweloperską może spowodować opóźnienia w realizacji projektu deweloperskiego, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, zablokowanie środków zainwestowanych w kupno gruntu, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu deweloperskiego. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.1.2. Ryzyko związane z pozyskiwaniem środków finansowych dłużnych

Z uwagi na wysoką kapitałochłonność działalności, Grupa może napotkać trudności w pozyskiwaniu środków finansowych na bieżącą działalność co może stanowić barierę w jego rozwoju. Tym samym trudności w pozyskiwaniu środków finansowych mogą negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Emitenta.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka związanego z koniecznym pozyskiwaniem środków tytułem finansowania dłużnego jest ryzyko związane z klauzulami i kowenantami umów kredytowych zawieranych z bankami. Niekorzystne kształtowanie się wyników finansowych Grupy, nawet mające charakter przejściowy, niedostosowanie obowiązujących w systemie bankowym metodyk oceny standingu finansowego podmiotów gospodarczych branży deweloperskiej do realiów memoriałowej wyceny wyników finansowych osiąganych przez te podmioty w trakcie realizacji procesów inwestycyjnych, może powodować konsekwencje w postaci ograniczenia pewnych swobód dysponowania środkami pieniężnymi, zwiększeniem poziomu marż ryzyka kredytowego, a także zmianę strukturyzacji finansowania kredytowego.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.3. Ryzyko związane z utratą najemców nieruchomości komercyjnych

Grupa Emitenta jest właścicielem/użytkownikiem wieczystym nieruchomości m.in. o charakterze usługowo-handlowym, których powierzchnia jest wynajmowana w przeważającej większości najemcom zewnętrznym. Rozwiązanie umowy najmu przez któregośkolwiek z kluczowych najemców może negatywnie wpłynąć na wizerunek poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu, ogłosi upadłość lub otworzy postępowanie restrukturyzacyjne, może nastąpić (tymczasowo lub długoterminowo) opóźnienie w płatnościach czynszu a w razie niezastąpienia go innym najemcą, także ograniczenie w wysokości dochodów z wynajmu. Grupa może nie mieć możliwości skompensowania powyższych zdarzeń z powodu trudności w znalezieniu odpowiedniego najemcy, który zastąpiłby poprzedniego. Jeżeli Grupa nie będzie w stanie przedłużyć obowiązujących umów najmu z kluczowymi najemcami lub zastąpić ich nowymi najemcami, może ponosić istotne koszty dodatkowe lub utracić część dochodów, co z kolei może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Jeżeli wzrośnie współczynnik pustostanów lub obniżone zostaną stawki czynszów najmu, Grupa może nie zrealizować oczekiwanych stóp zwrotu ze swoich projektów lub w ogóle nie być w stanie wynająć bądź sprzedać swoich nieruchomości, co może wyrzucić istotny

negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz Inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.4. Ryzyko związane ze zmianą cen nieruchomości oraz stawek czynszu

Wyniki działalności Grupy zależą od stabilności lub wzrostu cen nieruchomości komercyjnych oraz stawek czynszu w Polsce. Nie ma gwarancji, że ceny nieruchomości i stawki czynszu będą rosły stabilnie, a Grupa może nie mieć możliwości sprzedaży lub wynajęcia swoich obiektów po cenach zapewniających zysk. Ponadto negatywne zdarzenia gospodarcze, polityczne lub w zakresie ochrony środowiska w Polsce mogą mieć znaczący wpływ między innymi na PKB, handel zagraniczny lub gospodarkę w ogóle, a tym samym mogą wpłynąć na sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. Dodatkowo, jeżeli naruszona zostanie zdolność najemców do zapłaty czynszu lub zdolność potencjalnych nabywców do nabywania nieruchomości, może to wywrzeć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz Inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Istotny wpływ na wartość posiadanych przez Grupę Emitenta nieruchomości mają również m.in. ewentualne zmiany stawek czynszu, poziomu wynajęcia, poziomu stóp kapitalizacji oraz w części przypadków zmiany kursów walutowych (głównie EUR/PLN).

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.5. Ryzyko związane z rozwiązaniem umowy na zarządzanie aktywami

Grupa posiada podpisane umowy na zarządzanie nieruchomościami nienależącymi do Grupy (m.in. Royal Wilanów, Fabryka Norblina). Pomimo długiej współpracy z ich właścicielami jest narażona na ryzyko rozwiązania umowy na zarządzanie lub jej nieprzedłużenie na kolejne lata z powodów związanych z sytuacją makroekonomiczną lub innymi czynnikami takimi jak:

- Niezadowolenie właściciela obiektu: Właściciel może uznać, że spółka nie osiąga oczekiwanych wyników, np. wysokiego poziomu wynajmu, optymalizacji kosztów operacyjnych lub wzrostu wartości nieruchomości, co może skłonić go do poszukiwania innego zarządcy.
- Konkurencja na rynku usług zarządzania: Obecność innych firm oferujących bardziej konkurencyjne warunki (niższe opłaty, lepsze usługi) może skłonić właściciela do zmiany zarządcy.
- Spadek rentowności obiektów: W wyniku pogorszenia koniunktury gospodarczej (np. recesji, spadku popytu na powierzchnie biurowe lub handlowe), dochody z najmu mogą się zmniejszyć, co może wpłynąć na decyzję właściciela o renegotjacji lub zakończeniu umowy z zarządcą.
- Zmiany strategiczne właściciela: Właściciel może zdecydować się na sprzedaż nieruchomości lub przejęcie zarządzania przez wewnętrzną strukturę, co eliminuje potrzebę współpracy ze spółką zarządzającą.

- Problemy operacyjne: Niewystarczająca jakość zarządzania, np. opóźnienia w reagowaniu na potrzeby najemców, słaba konserwacja obiektów lub brak innowacji (np. wdrażania rozwiązań ekologicznych), może skutkować utratą zaufania właściciela i nieprzedłużeniem umowy.

Rozwiązanie lub brak przedłużenia umowy na zarządzanie może to wywrzeć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a tym samym na zdolność Emitenta do wypełnienia na rzecz Inwestorów zobowiązań z tytułu Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.6. Ryzyko spadku cen mieszkań

Grupa zamierza zrealizować kilka projektów mieszkaniowych na bazie posiadanego lub planowanego banku ziemi. Decyzje podejmowane przez Grupę muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Grupy i jej potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.7. Ryzyko związane z trudnościami w uzupełnianiu banku ziemi

Kluczowym czynnikiem decydującym o powodzeniu pojedynczego projektu deweloperskiego jest dobra lokalizacja inwestycji. Grupa prowadzi planowanie strategiczne w zakresie pozyskiwania gruntów pod przyszłe projekty deweloperskie, ale nie jest w stanie zapewnić, iż w przyszłości pozyska ona odpowiednie grunty pod lokalizację inwestycji. Do podstawowych przeszkód w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę zaliczyć należy: konkurencję na rynku nieruchomości, czasochłonność uzyskiwania pozwoleń na budowę, brak dostępności do podstawowej infrastruktury, nieuchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz przewlekłe procedury administracyjne. Pomimo przeprowadzania wszechstronnych analiz przed zakupem każdego gruntu nie da się wykluczyć, iż Grupa nie napotka nieoczekiwanych przeszkód powodujących zwiększenie kosztów przygotowania gruntów pod budowę.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.8. Ryzyko związane ze współpracą z generalnym wykonawcą oraz podwykonawcami

W procesie realizacji projektów deweloperskich Grupy współpracuje zarówno z generalnymi wykonawcami oraz ze średnimi i małymi firmami budowlanymi, z którymi zawierane są umowy na poszczególne etapy prac budowlanych. Częściowo są to sprawdzone podmioty, z którymi Grupa współpracuje od długiego okresu, jednak

rozwój Grupy oraz warunki rynkowe powodują konieczność poszukiwania i weryfikacji nowych firm wykonawczych. Istnieje ryzyko związane z terminowością realizacji prac oraz ich jakością.

Grupa w umowach z wykonawcami zastrzega zapisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonywania prac, ich terminowości, jak również odpowiedzialności w okresie gwarancyjnym. W trakcie realizacji inwestycji Grupa nadzoruje wykonywanie umów z wykonawcami, a w szczególności kontroluje jakość i harmonogram wykonywania robót budowlanych gwarantujących wywiązywanie się Grupy z terminów zakontraktowanych z klientami. Jednak pomimo tych kontroli Grupa nie może gwarantować, że wszystkie prace zostaną wykonane prawidłowo i w terminie. Istnieje także ryzyko utraty płynności finansowej wykonawców, bądź wystąpienia innych problemów organizacyjno-finansowych, co może skutkować całkowitym zaprzestaniem wykonywania przez nich prac. W skrajnych przypadkach może zaistnieć konieczność rozwiązania umowy z wykonawcą, co może przełożyć się na opóźnienia w realizacji danego projektu. Może to wpłynąć w sposób negatywny na działalność i wyniki finansowe Grupy, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.9. Ryzyko związane z wadami projektowymi, technologiami, gwarancjami podwykonawczymi oraz odpowiedzialnością wynikającą z tytułu sprzedaży nieruchomości

Grupa decyduje o kształcie każdego projektu deweloperskiego i w zależności od potrzeb dobiera zespół podwykonawców, mający zapewnić sprawną, terminową i zgodną z projektem budowlanym realizację.

Zarówno w trakcie, jak i po wykonaniu inwestycji istnieje jednak ryzyko wynikające z wad projektowych oraz zastosowanej technologii budowy. Przyjęcie niewłaściwej technologii może mieć również wpływ na termin realizacji inwestycji lub zwiększyć jej koszty. W okresie rękojmi lub gwarancji, a także na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej, Grupa zobowiązana jest do usuwania wad wynikających z niewłaściwego wykonawstwa lub wad ukrytych, które nie zostały przez Grupę zidentyfikowane podczas odbioru robót od podwykonawców. Z tego tytułu Grupa może być narażona na roszczenia ujawnione w postępowaniach sądowych, w wyniku których może zostać w szczególności zobowiązana do wypłaty odszkodowań lub może zostać zmuszona do obniżenia ceny przedmiotu sprzedaży. W przypadku niezrealizowania inwestycji w planowanym kształcie lub wcale, Grupa zmuszona byłaby wypłacić odszkodowania dla klientów.

Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy, a w konsekwencji na wartość rynkową Obligacji, zdolność Emitenta do obsługi zadłużenia z tytułu Obligacji oraz do terminowego wykupu Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.10. Ryzyko pierwokupu, uzyskania zgody administracyjnej i ograniczeń dominacji

Położenie nieruchomości Polski Huk na terenie Portu Morskiego w Gdańsku wiąże się z dodatkowymi wymogami formalnymi. Nieruchomość ta jest obciążona kaskadowym prawem pierwokupu, co oznacza, że przed jej sprzedażą pierwszeństwo w nabyciu przysługuje kolejno zarządcy portu oraz Skarbowi Państwa. Dodatkowo,

zbycie Polskiego Haka wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej, a brak takiej zgody skutkuje nieważnością transakcji. Proces uzyskania zgody może być długotrwały i niepewny, a organ może odmówić jej wydania m.in. z uwagi na bezpieczeństwo państwa czy ważny interes publiczny.

Ponadto przepisy ustawy o portach i przystaniach morskich przewidują konieczność uzyskania zgody administracyjnej także w przypadku nabywania udziałów skutkujących uzyskaniem statusu podmiotu dominującego względem spółki będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w granicach portu. Brak takiej zgody skutkuje m.in. nieważnością czynności dotyczących nieruchomości oraz brakiem możliwości wykonywania prawa głosu z nabytych udziałów.

W rezultacie każda transakcja dotycząca udziałów w Polskim Haku sp. z o.o. może zostać opóźniona i obciążona dodatkowymi kosztami.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.11. Ryzyko wygaśnięcia użytkowania wieczystego

Użytkowanie wieczyste dla Polskiego Haka wygasa 5 kwietnia 2036 roku. Zgodnie z przepisami, w przypadku braku działań ze strony obecnego użytkownika wieczystego, prawo to wygaśnie z mocy prawa w ustalonym terminie. Dla Emitenta oznacza to, że istnieje realne ryzyko związane z koniecznością podjęcia działań, które zapewnią kontynuację korzystania z prawa po upływie tego terminu.

W przypadku niepodjęcia odpowiednich kroków przed wygaśnięciem użytkowania wieczystego, Emitent mógłby stracić możliwość prowadzenia inwestycji na tym gruncie, co miałoby negatywny wpływ na wartość Polskiego Haka oraz planowane projekty budowlane. Ważne jest, aby odpowiedni wniosek o przedłużenie został złożony w ciągu ostatnich pięciu lat przed wygaśnięciem użytkowania. Jeśli Emitent nie podejmie takich działań, może stanąć przed koniecznością negocjowania nowej umowy, co wiąże się z dodatkowymi kosztami oraz formalnościami. Sytuacja ta jest jeszcze bardziej skomplikowana przez lokalizację Polski Haku na terenie Portu Morskiego w Gdańsku, gdzie istnieje większe ryzyko odmowy przedłużenia użytkowania wieczystego z powodu ważnych interesów publicznych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OFEROWANYMI INSTRUMENTAMI FINANSOWYMI

2.2.1. Ryzyko związane ze sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji i jego ewentualną zmianą

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej, a stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania Obligacji jest wskaźnik referencyjny WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest opracowywany przez GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydała zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych. Na datę sporządzenia Propozycji Nabycia GPW Benchmark S.A. jest wpisana w rejestrze uprawnionych administratorów

wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak kluczowy wskaźnik referencyjny WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego, ulegną zmianie albo jeśli wskaźnik referencyjny WIBOR przestanie być publikowany.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w Rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzących do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych. Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych. Warunki Emisji zawierają postanowienia regulujące sposób ustalenia Stopy Bazowej w przypadku zaprzestania opracowywania i publikowania przyjętego wskaźnika referencyjnego, w tym dotyczącego WIBOR.

Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych („KSF”) zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. W październiku 2023 r. KSF podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej. Narodowa Grupa Robocza określiła w zaktualizowanej Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 roku. Jednocześnie, w październiku 2024 roku KKSF poinformował o uruchomieniu dodatkowej rundy konsultacji publicznych. Mając na uwadze dążenie do dotrzymania, określonego na koniec 2027 r., finalnego momentu konwersji wskaźników referencyjnych w Polsce, zdecydowano się ująć w dodatkowej rundzie konsultacji publicznych cztery indeksy i propozycje indeksów z rodziny indeksów WIRF (WIRF, WIRF+, WIRF-, WIRF+/-). W dniu 6 grudnia 2024 r. Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF – bazującego na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KS NGR podjął 24 stycznia 2025 r. decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu.

KS NGR 28 marca 2025 roku zaakceptował zaktualizowaną Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID.

KS NGR 4 czerwca 2025 r. poinformował, że zgodnie z harmonogramem Mapy Drogowej NGR 2 czerwca 2025 roku rozpoczęto oficjalne wyznaczanie Indeksu Stopy Procentowej POLSTR (Polish Short Term Rate) oraz indeksów z Rodziny Indeksów Składanych POLSTR. Administratorem POLSTR jest GPW Benchmark SA – podmiot posiadający zezwolenie Komisji Nadzoru Finansowego oraz wpisany do rejestru administratorów wskaźników referencyjnych prowadzonego przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

KS NGR przyjął 28 sierpnia 2025 roku rekomendację w zakresie standardowej transakcji OIS opartej na indeksie POLSTR. Projekt rekomendacji został wcześniej poddany konsultacjom publicznym, zgłoszone w trakcie uwagi zostały zaadresowane w ostatecznej treści rekomendacji.

Zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego Stopę Bazową może wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji. W przypadku obniżenia Stopy Bazowej, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla inwestora z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nieosiągnięcie przez inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia Stopy Bazowej dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla inwestora oznaczać będzie to większą rentowności Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie z punktem 18.5.4 Warunków Emisji Obligacji będzie stosował Korektę mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym.

Emitent ocenia istotność powyższego czynnika ryzyka jako średnią, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako wysokie.

2.2.2. ***Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji***

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki, co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli

utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnienia do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą spłacane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Na mocy zawartej przez Emitenta umowy o pełnienie funkcji administratora zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony do wykonania w imieniu własnym, lecz na rachunek Obligatariuszy, zaspokojenia wymagalnych wierzytelności z tytułu Obligacji, w szczególności obejmujących wartość nominalną Obligacji oraz odsetki, poprzez egzekucję hipoteki z nieruchomości na warunkach określonych w przepisach prawa.

W celu minimalizowania tego ryzyka Emitent, do czasu całkowitego wykupu Obligacji, zamierza utrzymywać zadłużenie Spółki na poziomie bezpiecznym, adekwatnym do profilu działalności. Dodatkowo, przy podejmowaniu decyzji o zaciąganiu kolejnych zobowiązań finansowych, Spółka będzie brała pod uwagę przede wszystkim możliwość obsłużenia swojego zadłużenia, tak aby poziom zobowiązań odpowiadał wynikom osiąganym przez Spółkę.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.3. ***Ryzyko związane z wartością zabezpieczenia Obligacji***

Zabezpieczeniem roszczeń Obligatariuszy wynikających z Obligacji stanowić będzie hipoteka umowna ustanowiona na Nieruchomości Zaspa na drugim miejscu (drugie pierwszeństwo) na rzecz Administratora Hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu lecz na rzecz Obligatariuszy.

Ze względu na zmienność rynku nieruchomości w Polsce, wartość przedmiotu zabezpieczenia może ulec zmianie. Istnieje ryzyko, że wartość, za którą możliwa będzie sprzedaż przedmiotu zabezpieczenia, w związku z zaspokojeniem roszczeń Obligatariuszy w przypadku niewykupienia Obligacji przez Spółkę, okaże się niższa

od wyceny sporządzonej przez biegłego, a również, że będzie ona niewystarczająca na pokrycie całości zobowiązań z Obligacji, co oznacza możliwość poniesienia strat przez inwestora.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.2.4. Ryzyko niewpisania hipoteki lub wpisania hipoteki z niższym pierwszeństwem

Emitent podejmie działania w celu ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie Obligacji. Zabezpieczenie w postaci hipoteki zostanie ustanowione po Dniu Emisji Obligacji.

Zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany jest spowodować by Hipoteka została wpisana z drugim pierwszeństwem do ksiąg wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości w terminie do 30 czerwca 2026 roku. Tym samym obligatariusze uzyskają zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynikających z Obligacji najpóźniej w ciągu mniej więcej 9 miesięcy od Dnia Emisji i przez cały ten okres nie będzie im przysługiwać uprawnienie do żądania natychmiastowego wykupu posiadanych Obligacji z uwagi na brak wpisu hipoteki. W konsekwencji w przypadku ewentualnego niespełnienia lub nieprawidłowego spełnienia świadczeń z Obligacji do czasu ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z Obligacji, istnieje ryzyko braku możliwości egzekucji z aktywa mającego być przedmiotem zabezpieczenia Obligacji (nieruchomość).

Dodatkowo należy wskazać, że wpis hipoteki uzależniony jest od decyzji sądu wieczystoksięgowego, co może skutkować opóźnieniem w jej ustanowieniu. W skrajnym przypadku może dojść do sytuacji, w której hipoteka nie zostanie ustanowiona w ogóle lub zostanie ustanowiona z opóźnieniem – po dniu 30 czerwca 2026 r. – a zabezpieczenie wierzytelności uzyska niższy priorytet względem wcześniejszych wpisów.

Brak wpisu hipoteki całkowicie wykluczyłby możliwość zabezpieczenia wierzytelności na Nieruchomościach, co znacząco zwiększa ryzyko niespełnienia zobowiązań wobec Obligatariuszy.

Powyższe może skutkować niemożliwością zaspokojenia się Obligatariuszy w pełni lub w ogóle z przedmiotu hipoteki.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie.

2.2.5. Ryzyko uznania hipoteki na nieruchomościach za bezskuteczną

Zgodnie z art. 127 Prawa Upadłościowego istnieje ryzyko związane z możliwością uznania za bezskuteczne ustanowienie zabezpieczenie (w tym ustanowienie hipoteki) dokonane przez upadłego w ciągu 6 (sześciu) miesięcy przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości. Natomiast zgodnie z art. 130 ustawy prawo upadłościowe sędzia-komisarz na wniosek syndyka uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, jeżeli upadły nie był dłużnikiem osobistym zabezpieczonego wierzyciela, a obciążenie to zostało ustanowione w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości i w związku z jego ustanowieniem upadły nie otrzymał żadnego świadczenia lub otrzymał świadczenie, które jest niewspółmiernie niskie do wartości udzielanego zabezpieczenia.

Na podstawie umowy udostępnienia nieruchomości na zabezpieczenie właściciele nieruchomości zobowiążą się ustanowić i nie zmieniać Hipoteki do Dnia Wykupu Obligacji w zamian za wynagrodzenie. Umowa będą obowiązywać do momentu wykupu Obligacji, a zmiana umowy wymaga porozumienia obu stron i formy pisemnej.

Pomimo istnienia powyższej umowy, w przypadku ogłoszenia upadłości spółki z Grupy istnieje ryzyko uznania przedmiotowej hipoteki za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości. W takim wypadku, Obligatariusze nie będą mogli zaspokoić swoich roszczeń z przedmiotu tej hipoteki.

Przed podjęciem decyzji inwestycyjnej w Obligacje, Inwestorzy powinni być świadomi, iż nieruchomości stanowiąca zabezpieczenie Obligacji w przypadku upadłości Emitenta nie będzie wchodzić do masy upadłościowej Emitenta zgodnie z art. 62-63 Prawo upadłościowe, gdyż jest to składnik majątku podmiotu trzeciego, i nie będą miały zastosowania przepisy art. 483 i następne Prawo upadłościowe.

Powyższe nie wyklucza jednak, aby Obligatariusze działający jako wierzyciele hipoteczni na podstawie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. (t.j. Dz.U. z 2024r. poz. 1222 ze zm.) ustawa o księgach wieczystych i hipotece mogli dochodzić swoich praw z Obligacji poprzez zaspokojenia z nieruchomości w drodze egzekucji na zasadach ogólnych.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.6. Ryzyko związane z Zastawem

Emitent ustanowił zabezpieczenie w postaci zastawu rejestrowego na 41.600 udziałach o łącznej wartości nominalnej 2.080.000,00 zł w spółce Polski Hak sp. z o.o. (Przedmiot Zastawu 1) oraz na 100 udziałach o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł w spółce CP Property 9 sp. z o.o. (Przedmiot Zastawu 2). Najwyższa kwota zabezpieczenia stanowić będzie 150% wartości emisji Obligacji. Zgodnie z wyceną Wartość Przedmiotu Zastawu 1 wynosi 35.516.798,84 złotych a Przedmiotu Zastawu 2 wynosi 4.987,00 złotych. Istnieje ryzyko, że wartość zabezpieczenia, tj. wartość udziałów będących przedmiotem zastawu rejestrowego w momencie ewentualnej niewypłacalności Emitenta będzie niższa niż w chwili sporządzania wyceny akcji przez podmiot dokonujący wyceny, co skutkować może brakiem możliwości zaspokojenia w pełni zobowiązań wynikających z Obligacji. Ponadto, istnieje ryzyko, że w przypadku gdy egzekucja z przedmiotu zastawu zostanie wszczęta w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego, zgodnie z postanowieniami kodeksu postępowania cywilnego, postępowanie egzekucyjne będzie długotrwałe i uzależnione od terminów podejmowania czynności przez sądy i inne organy państwowe.

2.2.7. Ryzyko związane z przejęciem na własność udziałów stanowiących Przedmiot Zastawu

Zgodnie z Warunkami Emisji, jednym ze sposobów zaspokojenia roszczeń Obligatariuszy z Obligacji, wedle uznania Administratora Zabezpieczenia jest przejęcie na własność udziałów stanowiących Przedmiot Zastawu. Przejęcie na własność nastąpi po wartości udziałów z ostatniej wyceny. Zgodnie z Ustawą o Zastawie wierzytelność zabezpieczona zastawem rejestrowym ulega zaspokojeniu do wysokości wartości przedmiotu zastawu rejestrowego przejętego na własność przez zastawnika. Tym samym istnieje ryzyko, że po przejęciu udziałów na własność powodującym wygaśnięcie wierzytelności Obligatariuszy zgodnie z prawem, nie możliwe będzie faktyczne odzyskanie środków pieniężnych, w sytuacji braku możliwości ich sprzedaży. W szczególności istnieje również ryzyko, iż możliwa do uzyskania cena sprzedaży będzie niższa niż wartość przyjęcia wskutek czego obligatariusze zostaną zaspokojeni częściowo.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niskie oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.8. Ryzyko pierwokupu, uzyskania zgody administracyjnej i ograniczeń dominacji

Docelowym zabezpieczeniem jest zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu nr 1, tj. udziałach w spółce Polski Hak sp. z o.o. Położenie nieruchomości Polski Hak na terenie Portu Morskiego w Gdańsku wiąże się z

dodatkowymi wymogami formalnymi. Nieruchomość ta jest obciążona kaskadowym prawem pierwokupu, co oznacza, że przed jej sprzedażą pierwszeństwo w nabyciu przysługuje kolejno zarządcy portu oraz Skarbowi Państwa. Dodatkowo, zbycie Polskiego Haka wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw gospodarki morskiej, a brak takiej zgody skutkuje nieważnością transakcji. Proces uzyskania zgody może być długotrwały i niepewny, a organ może odmówić jej wydania m.in. z uwagi na bezpieczeństwo państwa czy ważny interes publiczny.

Ponadto przepisy ustawy o portach i przystaniach morskich przewidują konieczność uzyskania zgody administracyjnej także w przypadku nabywania udziałów skutkujących uzyskaniem statusu podmiotu dominującego względem spółki będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w granicach portu. Brak takiej zgody skutkuje m.in. nieważnością czynności dotyczących nieruchomości oraz brakiem możliwości wykonywania prawa głosu z nabytych udziałów.

W rezultacie każda transakcja dotycząca udziałów w Polskim Haku sp. z o.o. może zostać opóźniona i obciążona dodatkowymi kosztami.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.2.9. Ryzyko natychmiastowego wykupu Obligacji z powodu likwidacji Emitenta lub w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem

W razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji. W przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.10. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

Stosownie do postanowień Warunków Emisji, Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. W przypadku wykonania przez Emitenta uprawnienia do wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligacje w zakresie w jakim zostaną wykupione ulegną umorzeniu, a tym samym Obligatariuszom nie będą przysługiwały prawa wynikające z tych Obligacji, które zostaną wcześniej wykupione (w tym prawo do wypłaty odsetek od Obligacji) za cały okres, na który Obligacje zostały wyemitowane.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.11. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

W przypadku wystąpienia i trwania któregośkolwiek ze wskazanych w Warunkach Emisji zdarzeń uprawniających Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Obligatariusz może zażądać wcześniejszego wykupu Obligacji.

W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed pierwotnie wskazanym terminem wykupu, a Emitent może być narażony na ryzyko utraty płynności.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.12. **Ryzyko decyzji Zgromadzenia Obligatariuszy**

Zgodnie z Ustawą o Obligacjach Zgromadzenie Obligatariuszy może podejmować uchwały w sprawie tzw. postanowień kwalifikowanych Warunków Emisji Obligacji oraz w innych sprawach, jeśli zostały wskazane w warunkach emisji Obligacji. Uchwały zmieniające warunki emisji Obligacji zapadają większością głosów określoną w Ustawie o Obligacjach, a w szczególnych przypadkach zgodę na podjęcie uchwały muszą wyrazić wszyscy Obligatariusze obecni na Zgromadzeniu Obligatariuszy. W związku z powyższym istnieje możliwość podjęcia przez Zgromadzenie Obligatariuszy uchwały bez zgody wszystkich Obligatariuszy danej serii Obligacji, a treść uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy może być sprzeczna z indywidualnymi interesami Obligatariusza. Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako niskie oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.3. **CZNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z WPROWADZENIEM OFEROWANYCH INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH DO OBROTU ZORGANIZOWANEGO**

2.3.1. **Ryzyko zawieszenia obrotu Obligacjami lub wykluczenia Obligacji z obrotu na ASO**

Zgodnie z art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi jest dokonywany w okolicznościach wskazujących na możliwość zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów, Komisja może zażądać od firmy inwestycyjnej organizującej alternatywny system obrotu zawieszenia obrotu tymi instrumentami finansowymi.

W żądaniu, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, Komisja może wskazać termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, jeżeli zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu jego upływu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie.

Komisja uchyla decyzję zawierającą żądanie, o którym mowa w art. 78 ust. 3 Ustawy o Obrocie, w przypadku gdy po jej wydaniu stwierdza, że nie zachodzą przesłanki zagrożenia prawidłowego funkcjonowania alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwa obrotu dokonywanego w tym alternatywnym systemie obrotu, lub naruszenia interesów inwestorów.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o zawieszeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o zawieszeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku zawieszenia z obrotu na Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem zawieszenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem zawieszenia obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie zawieszenie obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej,

manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Zgodnie z § 11 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót instrumentami finansowymi:

- 1) na wniosek emitenta;
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników;
- 3) jeżeli emitent narusza przepisy obowiązujące w alternatywnym systemie.

Na podstawie § 11 ust. 1a Regulaminu ASO GPW, zawieszając obrót instrumentami finansowymi Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może określić termin, do którego zawieszenie obrotu obowiązuje. Termin ten może ulec przedłużeniu, odpowiednio, na wniosek emitenta lub jeżeli w ocenie Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu zachodzą uzasadnione obawy, że w dniu upływu tego terminu będą zachodziły przesłanki, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lub 3) powyżej.

Na podstawie § 11 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, w przypadkach określonych przepisami prawa Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami finansowymi na okres wynikający z tych przepisów lub określony w decyzji właściwego organu.

Zgodnie z § 11 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu zawiesza obrót instrumentami dłużnymi niezwłocznie po uzyskaniu informacji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, jeżeli takie zawieszenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie dłużnym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie zawieszenie mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowaniu Rynku.

Zgodnie z art. 78 ust. 4 Ustawy o Obrocie, w przypadku, gdy obrót określonymi instrumentami finansowymi zagraża w sposób istotny prawidłowemu funkcjonowaniu alternatywnego systemu obrotu lub bezpieczeństwu obrotu dokonywanego w alternatywnym systemie obrotu, lub powodowałby naruszenie interesów inwestorów, GPW, na żądanie KNF, mają obowiązek wykluczyć te instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie obrotu.

Zgodnie z art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może podjąć decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych lub instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi z obrotu, w przypadku gdy instrumenty te przestały spełniać warunki obowiązujące na tym rynku, pod warunkiem że nie spowoduje to znaczącego naruszenia interesów inwestorów lub zagrożenia prawidłowego funkcjonowania rynku. Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu formuje Komisję o podjęciu decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu i podaje tę informację do publicznej wiadomości.

W przypadku wykluczenia z obrotu z Rynku ASO Catalyst na podstawie art. 78 ust. 4a Ustawy o Obrocie

lub otrzymania od właściwego organu nadzoru innego państwa członkowskiego sprawującego w tym państwie nadzór nad Rynkiem ASO Catalyst informacji o wystąpieniu przez ten organ z żądaniem wykluczenia z obrotu określonego instrumentu finansowego, Komisja występuje do Organizatora Alternatywnego Systemu Obrotu, z żądaniem wykluczenia z obrotu tego instrumentu finansowego, w przypadku gdy takie wykluczenie z obrotu związane jest z podejrzeniem wykorzystania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej, manipulacji na rynku lub podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym zgodnie z przepisami art. 7 i art. 17 Rozporządzenia MAR, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, zgodnie z § 12 ust. 1 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu może wykluczyć instrumenty finansowe z obrotu:

- 1) na wniosek emitenta, z zastrzeżeniem możliwości uzależnienia decyzji w tym zakresie od spełnienia przez emitenta dodatkowych warunków,
- 2) jeżeli uzna, że wymaga tego bezpieczeństwo obrotu lub interes jego uczestników,
- 3) jeżeli emitent uporczywie narusza przepisy obowiązujące w ASO,
- 4) wskutek otwarcia likwidacji emitenta,
- 5) wskutek podjęcia decyzji o połączeniu emitenta z innym podmiotem, jego podziale lub przekształceniu, przy czym wykluczenie instrumentów finansowych z obrotu może nastąpić odpowiednio nie wcześniej niż z dniem połączenia, dniem podziału (wydzielenia) albo z dniem przekształcenia

Z zastrzeżeniem innych przepisów Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, zgodnie z § 12 ust. 2 Regulaminu ASO GPW, wyklucza lub odpowiednio wycofuje instrumenty finansowe z obrotu w alternatywnym systemie:

- 1) w przypadkach określonych przepisami prawa,
- 2) jeżeli zbywalność tych instrumentów stała się ograniczona,
- 3) w przypadku zniesienia dematerializacji tych instrumentów,
- 4) po uprawomocnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych lub postanowienia o oddaleniu przez sąd wniosku o ogłoszenie upadłości emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania lub postanowienia o umorzeniu przez sąd postępowania upadłościowego emitenta dłużnych instrumentów finansowych ze względu na to, że jego majątek nie wystarcza lub wystarcza jedynie na zaspokojenie kosztów postępowania.

Zgodnie z § 12 ust. 3 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu, przed podjęciem decyzji o wykluczeniu instrumentów finansowych z obrotu, oraz do czasu takiego wykluczenia, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu może zawiesić obrót tymi instrumentami finansowymi.

Zgodnie z § 12 ust. 4 Regulaminu ASO GPW, Organizator Alternatywnego Systemu Obrotu wyklucza z obrotu instrumenty finansowe niezwłocznie po uzyskaniu informacji o wykluczeniu z obrotu danych instrumentów na rynku regulowanym lub w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez GPW, jeżeli takie wykluczenie jest związane z podejrzeniem wykorzystywania informacji poufnej, bezprawnego ujawnienia informacji poufnej,

manipulacji na rynku lub z podejrzeniem naruszenia obowiązku publikacji informacji poufnej o emitencie lub instrumencie finansowym z naruszeniem art. 7 i art. 17 Rozporządzenia 596/2014, chyba że takie wykluczenie z obrotu mogłoby spowodować poważną szkodę dla interesów inwestorów lub prawidłowego funkcjonowania rynku.

2.3.2. *Ryzyko zmienności kursu rynkowego i płynności*

W przypadku wprowadzenia Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst, obrót obligacjami wiąże się z ryzykiem zmienności kursu. W wyniku zmiany sytuacji finansowej Emitenta oraz oczekiwanej premii za ryzyko, rynkowa wycena Obligacji może ulegać wahaniom. Ponadto na poziom kursu rynkowego wpływ może mieć relacja podaży i popytu na Obligacje. W okresie do Dnia Wykupu Obligacji ich wycena może różnić się od ceny emisyjnej.

W związku z wprowadzeniem Obligacji do obrotu w ASO Catalyst, istnieje ryzyko, że obrót Obligacjami będzie ograniczony z uwagi na brak zleceń kupna/sprzedaży ze strony inwestorów. W wyniku zmian sytuacji finansowej Emitenta oraz ogólnej sytuacji na rynkach finansowych wahaniom może ulegać płynność Obligacji. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień sporządzenia Propozycji Nabycia/ Memorandum Informacyjnym zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po oczekiwanej cenie.

W przypadku, gdy Emitent nie zdecyduje się na wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu ASO Catalyst, może to mieć istotny wpływ na ograniczenie możliwości zbycia Obligacji. Tym samym Obligatariusze powinni mieć świadomość, że zwrot środków zainwestowanych w nabycie Obligacji przed Dniem Wykupu może być utrudniony. W związku z powyższym nie jest możliwe na dzień niniejszej Propozycji Nabycia/ Memorandum Informacyjnym zapewnienie, że Obligacje będą mogły zostać sprzedane przez Obligatariusza w dowolnym czasie i po dowolnej cenie.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako średnie. Informujemy, iż terminy niezdefiniowane w niniejszym załączniku oraz w Propozycji Nabycia/ Memorandum Informacyjnym, a pisane z dużej litery mają znaczenia nadane im w Warunkach Emisji Obligacji.

2.4. **INNE RYZYKA**

Wyżej wskazane ryzyka nie stanowią zamkniętego katalogu ryzyk, a jedynie wymiennie ryzyk najistotniejszych w subiektywnym odczuciu Emitenta i Firmy Inwestycyjnej. Nie jest wykluczone wystąpienie innych ryzyk, typowych dla instrumentu finansowego jakim są obligacje korporacyjne oraz dla emitentów prowadzących działalność deweloperską. Kolejność przedstawienia czynników ryzyka nie jest związana z oceną prawdopodobieństwa zaistnienia negatywnych dla Emitenta i jego Grupy zdarzeń, bądź oceną ich istotności.

Informujemy, iż terminy niezdefiniowane w niniejszym załączniku oraz w Propozycji Nabycia, a pisane z dużej litery mają znaczenia nadane im w Warunkach Emisji Obligacji.

III. OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA INFORMACJE ZAWARTE W DOKUMENCIE INFORMACYJNYM

3.1. Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta, niniejszym oświadczamy, że według naszej najlepszej wiedzy i przy dołożeniu należytej staranności, by zapewnić taki stan, informacje zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w niniejszym Dokumencie Informacyjnym nie pominięto żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że niniejszy Dokument Informacyjny opisuje rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami finansowymi.

W imieniu Emitenta

 Dokument
podpisany przez
Marcin Juszczyk
Data: 2026.01.26
11:58:59 CET

3.2. Oświadczenie Autoryzowanego Doradcy

Działając w imieniu Autoryzowanego Doradcy, że Dokument Informacyjny dla obligacji serii A emitowanych przez Capital Park sp. z o.o. został sporządzony zgodnie z wymogami określonymi w Załączniku Nr 1 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, przyjętego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.), oraz że według jego najlepszej wiedzy i zgodnie z dokumentami i informacjami przekazanymi mu przez Emitenta, informacje zawarte w Dokumencie Informacyjnym są prawdziwe, rzetelne i zgodne ze stanem faktycznym oraz, że nie pominięto w nim żadnych faktów, które mogłyby wpływać na jego znaczenie i wycenę instrumentów finansowych wprowadzanych do obrotu, a także że opisuje on rzetelnie czynniki ryzyka związane z udziałem w obrocie tymi instrumentami.

W imieniu Autoryzowanego Doradcy

Radosław
Krzyżak

 Elektronicznie podpisany
przez Radosław Krzyżak
Data: 2026.01.26 12:50:53
+01'00'

Leszek
Traczyk

Elektronicznie
podpisany przez
Leszek Traczyk
Data: 2026.01.26
12:58:45 +01'00'

IV. DANE O OBLIGACJACH**4.1. Cele emisji**

Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta oraz na sfinansowanie zwrotu środków na rzecz Wspólników Emitenta, w tym poprzez zwrot dopłat do kapitału, w wysokości nie wyższej niż 2,5 mln euro.

Wszystkie informacje o bieżącej działalności oraz realizacji działań operacyjnych Emitenta będą publikowane jako raporty bieżące na stronie internetowej <https://capitalpark.pl/>

4.2. Rodzaj emitowanych instrumentów dłużnych

Obligacje na okaziciela nieposiadające formy dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, zabezpieczone, emitowane w serii A, o oprocentowaniu zmiennym.

Emisja Obligacji jest realizowana na podstawie:

- przepisów Ustawy o Obligacjach,
- Uchwały nr 01/09/2025 Zarządu Emitenta z dnia 19.09.2025 r. w przedmiocie emisji obligacji serii A,
- Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 18.09.2025 r.,
- Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 18.09.2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji.

Obligacje wyemitowane były w trybie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b Rozporządzenia Prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.

4.3. Wielkość emisji

W ramach serii A Emitent wyemitował 30 000 (trzydzieści tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej 30 000 000 PLN (trzydzieści milionów złotych).

Aktualnie w ramach serii pozostaje 25 774 Obligacji, co wynika z wcześniejszego częściowego wykupu przewidzianego w pkt 15 w związku z pkt 16 Warunków Emisji.

4.4. Wartość nominalna i cena emisyjna obligacji

Wartość nominalna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych. Cena emisyjna jednej obligacji wynosi 1.000,00 (słownie: jeden tysiąc) złotych.

4.5. Informacje o wynikach subskrypcji lub sprzedaży instrumentów dłużnych będących przedmiotem wniosku o wprowadzenie, zgodnie z zakresem określonym w § 10 Załącznika nr 4 do Regulaminu

Zdarzenie	Obligacje
Data rozpoczęcia i zakończenia subskrypcji	od 23 września 2025 r. do 2 października 2025 r.
Data przydziału Obligacji	13 października 2025 r.
Liczba Obligacji objętych subskrypcją	do 30 000 sztuk
Stopy redukcji w poszczególnych transzach	53,50 %
Liczba Obligacji, które zostały przydzielone	30.000
Liczba Obligacji, które są wprowadzane	25 774
Ceny po jakiej Obligacje były nabywane (obejmowane)	1.000,00 (jeden tysiąc) złotych
Liczba osób, które złożyły zapisy na Obligacje	138
Liczba osób, którym przydzielono Obligacje	138
Informacji czy osoby, którym przydzielono Obligacje w ramach przeprowadzonej subskrypcji nie są podmiotami powiązanymi z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu	Tak, Emitent przydzielił 3 185 Obligacji na rzecz 4 podmiotów powiązanych z Emitentem w rozumieniu przepisów § 4 ust. 6 Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu
Nazwy (firmy) subemitentów, którzy objęli instrumenty dłużne w ramach wykonywania umów o subemisję	Nie dotyczy
Łączne określenie wysokości kosztów, które zostały zaliczone do kosztów emisji, ze wskazaniem wysokości kosztów według ich tytułów Metoda rozliczenia tych kosztów w księgach rachunkowych i sposobem ich ujęcia w sprawozdaniu finansowym emitenta	Koszty Emisji zostaną podane w sprawozdaniu finansowym Emitenta Koszty Emisji Obligacji ujmowane są w części działalności finansowej Emitenta zgodnie z zasadami wyceny w skorygowanej cenie nabycia. Koszty te rozłożone są w czasie i księgowane są proporcjonalnie do wysokości kapitału Obligacji. Amortyzacja Obligacji koryguje natomiast każdorazowo zobowiązania (zadłużenie z tytułu obligacji) o wartość spłaty kapitału.
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. a Rozporządzenia prospektowego.	493
Skierowanych ofert na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b Rozporządzenia prospektowego	146

Emitent w ostatnich 12-tu miesiącach nie przeprowadził żadnej innej emisji na podstawie art. 1 ust. 4 lit. b) Rozporządzenia prospektowego.

4.6. Wykup Obligacji

Wykup Obligacji nastąpi w dniu **13 października 2028 roku**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2. Warunków Emisji.

Szczegółowe informacje dotyczące wykupu Obligacji zostały opisane w pkt. 13 Warunków Emisji Obligacji, stanowiących załączniki do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 7.4. Dokumentu Informacyjnego).

Wykup w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, o którym mowa w pkt. 4.6.1. i 4.6.2. Dokumentu Informacyjnego, zostanie przeprowadzony za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW oraz podmiotów prowadzących Rachunki Obligacji, na których zapisane będą Obligacje.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 3 (trzy) Dni Robocze przed Dniem Wykupu.

4.6.1. Wcześniejszy wykup na żądanie Obligatariusza

Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji w przypadkach i na zasadach określonych w pkt. 14 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt. 7.4. Dokumentu Informacyjnego).

Na dzień sporządzenia niniejszej Dokumentu Informacyjnego nie wystąpiły przesłanki uprawniające Obligatariuszy do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

4.6.2. Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego dnia IV Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji, stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu Informacyjnego (pkt 7.4. Dokumentu Informacyjnego).

Skorzystanie przez Emitenta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji, będzie wymagało zawieszenia obrotu Obligacjami w ASO GPW. W takim przypadku Emitent składa wniosek do podmiotu prowadzącego ASO GPW, na którym dokonywany jest obrót papierami wartościowymi podlegającymi przedterminowemu wykupowi, o zawieszenie obrotu tymi papierami na zasadach określonych w Szczegółowych Zasad Działania KDPW.

4.6.3. Obowiązkowy wykup

Emitent zobowiązany jest do przedterminowego częściowego wykupu Obligacji („Obowiązkowy Wykup”), zgodnie z poniższym:

- a) w przypadku gdy do dnia 30 września 2026 r. Emitent lub CP Property 8 sp. z o.o. nie zawrze z dotychczasowym właścicielem Nieruchomości Pankiewicza, tj. TORUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku, umowy przyrzeczonej przenoszącej tytuł prawny do Nieruchomości Pankiewicza, Emitent zobowiązany jest wykupić Obligacje w łącznej kwocie 15.000.000 zł.

- b) Wykup zostanie zrealizowany poprzez wykup określonej przez Emitenta liczby Obligacji albo poprzez wykup określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji.
- c) Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkowy Wykup w terminie do 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia z pkt. 17.1.1 Warunków Emisji.

Wykup w ramach Obowiązkowego Wykupu nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW

4.7. Warunki wypłaty oprocentowania Obligacji

Wypłata odsetek będzie mogła nastąpić zgodnie z następującymi punktami Warunków Emisji zamieszczonymi w pkt. 7.4. Dokumentu Informacyjnego:

- punkt 18 *Odsetki od Obligacji (Oprocentowanie)*,
- punkt 19 *sposób wypłaty świadczeń z Obligacji*.

Obligacje są oprocentowane. Wysokość oprocentowania Obligacji jest równa Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate).

Marża wynosi **6,00%** (sześć procent 00/100) w skali roku.

Sposób ustalenia wysokości odsetek został opisany w pkt. 18.2.4. Warunków Emisji (pkt. 7.4. Dokumentu Informacyjnego).

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Uprawnionych
1.	Dzień Emisji	13 stycznia 2026	8 stycznia 2026
2.	13 stycznia 2026	13 kwietnia 2026	8 kwietnia 2026
3.	13 kwietnia 2026	13 lipca 2026	8 lipca 2026
4.	13 lipca 2026	13 października 2026	8 października 2026
5.	13 października 2026	13 stycznia 2027	10 stycznia 2027
6.	13 stycznia 2027	13 kwietnia 2027	8 kwietnia 2027
7.	13 kwietnia 2027	13 lipca 2027	8 lipca 2027
8.	13 lipca 2027	13 października 2027	10 października 2027
9.	13 października 2027	13 stycznia 2028	10 stycznia 2028
10.	13 stycznia 2028	13 kwietnia 2028	10 kwietnia 2028
11.	13 kwietnia 2028	13 lipca 2028	10 lipca 2028
12.	13 lipca 2028	13 października 2028	10 października 2028

4.8. Wysokość i formy ewentualnego zabezpieczenia i oznaczenie podmiotu udzielającego zabezpieczenia

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest:

A. Hipoteka

Zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka, która zostanie ustanowiona na drugim miejscu hipotecznym na Nieruchomości Zaspa na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji („Hipoteka”), przy czym:

- a) Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości Zaspa zostało złożone dnia 8 października 2025 r. wraz z roszczeniem o przeniesienie na opróżnione miejsce hipoteczne. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim zawiera wniosek o wpis w księdzę wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1192);
- b) Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Zaspa, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które wynikają z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2029 r.;
- c) Hipoteka zostanie wpisana do ksiąg wieczystych z na drugim miejscu hipotecznym w terminie do 30 czerwca 2026 r. Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach;
- d) Wycena Nieruchomości Zaspa została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wycen oraz zachowują bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę;
- e) Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.
- f) W przypadku sprzedaży Nieruchomości Zaspa lub udziałów w spółce OBERHAUSEN sp. z o.o. („Nieruchomość Zwalniana”) Emitent zobowiązany jest przeznaczyć środki ze sprzedaży Nieruchomości Zwalnianej na dokonanie przedterminowego wykupu Obligacji w kwocie mniejszej z dwóch następujących: (i) 19 000 000 zł (dziewiętnaście milionów złotych) lub (ii) pozostałej łącznej wartości nominalnej niewykupionych Obligacji („Kwota Amortyzacji”).
- g) Pozostałe warunki w przypadku sprzedaży Nieruchomości Zaspa lub udziałów w spółce OBERHAUSEN sp. z o.o. zostały wskazane w pkt. 11.2.7 – 11.2.11. Warunków Emisji Obligacji.

B. Zastaw

Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu („Zastaw”), przy czym:

- a) Emitent zawarł dnia 8 października 2025 r. z Administratorem Zastawu Umowę Zastawu, zgodnie z którą:
- Administrator Zastawu wykonywał będzie prawa i obowiązki zastawnika wynikające z Umowy Zastawu oraz przepisów prawa, zgodnie z art. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
 - Emitent zobowiąże się do nierozporządzania Przedmiotem Zastawu
 - zastawcy będzie przysługiwało prawo głosu z zastawionych udziałów;
 - udiały stanowiące Przedmiot Zastawu są w pełni opłacone oraz wolne od jakichkolwiek obciążeń, w szczególności nie są przedmiotem umów: sprzedaży, zamiany, darowizny czy też jakiegokolwiek umowy przedwstępnej lub zobowiązującej mającej za przedmiot zobowiązanie się do rozporządzenia nimi, udiały te nie są przedmiotem zajęcia, ani przedmiotem zastawu, zastawu rejestrowego, zastawu skarbowego;
 - Administrator Zastawu, wskazany zostanie jako beneficjent wszelkich pożytków z Przedmiotu Zastawu, w tym dywidend, jednakże Umowa Zastawu wskazywać będzie, że środki te mogą zostać wykorzystane tylko na spłatę świadczeń z Obligacji na wniosek Emitenta, zaś po wygaśnięciu Zastawu będą należne Emitentowi.
- b) Zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu został wpisany do rejestru zastawów dnia 23 i 24 października 2025 r. W tym samym terminie Zastaw został ujawniony w księdze udziałów spółki Polski Hak sp. z o.o. i CP Property 9 sp. z o.o. Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach.
- c) Zastaw został ustanowiony z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości wstępnie alokowanych Obligacji.
- d) Zastaw wygaśnie z dniem zaspokojenia wszystkich wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji.
- e) Zaspokojenie z Przedmiotu Zastawu będzie mogła nastąpić 1) w drodze sądowego postępowanie egzekucyjnego, o którym mowa w art. 21 Ustawy o Zastawie Rejestrowym lub poprzez 2) przejęcie Przedmiotu Zastawu na własność, o którym mowa w art. 22 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów, w tym konieczności uzyskania odpowiednich zgód na gruncie ustawy o portach i przystaniach morskich.
- f) Zgodnie z wyceną, której skrót stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji sporządzoną przez specjalistę, którego wybór jest uzasadniony okolicznością, iż spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, tj. posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wycen, zachowuje bezstronność i niezależność wobec Emitenta, wartość Przedmiotu Zastawu 1 wynosi 35.516.798,84 złotych a Przedmiotu Zastawu 2 wynosi 4.987,00 złotych.
- g) Emitent dnia 8 października 2025 r., na podstawie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego, złożył w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu się na rzecz Administratora Zastawu egzekucji z Przedmiotu Zastawu 1 oraz Przedmiotu Zastawu 2 każde do kwoty stanowiącej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, co do obowiązku zapłaty zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, i kwoty wykupu, odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z

dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zastawu będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2029 r.

Przedmiot Zastawu stanowi:

- a) czterdzieści jeden tysięcy sześćset udziałów o łącznej wartości nominalnej dwa miliony osiemdziesiąt tysięcy złotych w spółce Polski Hak sp. z o.o., należących do Emitenta i ujawnionych w księdze wspólników oraz
- b) sto udziałów o łącznej wartości nominalnej pięć tysięcy złotych w spółce CP Property sp. z o.o.

Wyceny Przedmiotu Zastawu stanowią załącznik 7.8 Dokumentu Informacyjnego.

Terminy niezdefiniowane w pkt. 4.8. Dokumentu Informacyjnego mają znaczenie nadane im w pkt. 1 pt. Definicje Warunków Emisji Obligacji stanowiących załącznik do niniejszego Dokumentu (pkt 7.4. Dokumentu Informacyjnego).

Nazwa (firma) administratora zabezpieczeń, jego siedziba, adres i numery telekomunikacyjne, sąd rejestrowy i numery rejestrów

W dniu 22 września 2025 r. została zawarta umowa zlecenia administrowania zabezpieczeniami Obligacji.

Nazwa (firma) administratora:	BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	BSWW Trust sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa
Telefon:	+48 22 420 59 59
e-mail:	warsaw@actlegal-bsww.com
Numer KRS:	0000505020
REGON:	5252584345
NIP:	147161309

4.9. Wartości zaciągniętych zobowiązań, z wyszczególnieniem zobowiązań przeterminowanych, ustalonej na ostatni dzień kwartału poprzedzający o nie więcej niż 4 miesiące udostępnienie propozycji nabycia instrumentów objętych wnioskiem oraz perspektyw kształtowania się zobowiązań emitenta do czasu całkowitego wykupu Obligacji

Emitent oświadcza, że wartość jednostkowych zobowiązań finansowych Emitenta na dzień 30 czerwca 2025 r. wyniosła 136.867 tys. zł, w tym zobowiązania przeterminowane: 0,00 zł.

Emitent oświadcza, że wartość zobowiązań finansowych w ujęciu skonsolidowanym grupy kapitałowej, do której należy Emitent, na dzień 30 czerwca 2025 r. wyniosła 33.080 tys. zł., w tym: zobowiązania przeterminowane: 0,00 zł.

W ocenie Emitenta, zobowiązania Emitenta i Grupy do czasu całkowitego wykupu Obligacji będą kształtować się na poziomie umożliwiającym wykonanie w całości zobowiązań wynikających z Obligacji. Perspektywy kształtowania się zobowiązań Emitenta i Grupy do czasu całkowitego wykupu Obligacji należy analizować i oceniać na podstawie sprawozdań finansowych i sprawozdań Zarządu z działalności Emitenta i Grupy oraz innych informacji przekazywanych w przyszłości przez Emitenta do publicznej wiadomości (w tym raportów bieżących i okresowych).

Roczne sprawozdania finansowe Emitenta będą udostępniane na stronie internetowej Emitenta pod adresem <https://capitalpark.pl/>.

4.10. Ogólne informacje o ratingu przyznanym emitentowi lub emitowanym przez niego dłużnym instrumentom finansowym, ze wskazaniem instytucji dokonującej oceny oraz odesłanie do szczegółowych warunków ratingu określonych w informacjach dodatkowych

Emitent nie zlecał wykonania oceny ratingowej dla siebie ani dla emitowanych przez siebie dłużnych instrumentów finansowych. Według wiedzy posiadanej przez Emitenta, jego papiery wartościowe ani Emitent nie były objęte oceną ratingową.

4.11. Wskazanie oraz szczegółowe opisanie dodatkowych praw z tytułu posiadania dłużnych instrumentów finansowych, o ile takie zostały ustanowione

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Głównnej oraz premii w rozumieniu Warunków Emisji Obligacji, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu oraz
- prawo do informacji.

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich innych niż określone powyżej.

4.12. Ogólne informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem dłużnymi instrumentami finansowymi objętymi niniejszym dokumentem informacyjnym

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Dokumentu Informacyjnego oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Dokumencie Informacyjnym mogą stracić aktualność. Zawarte w niniejszym Dokumencie Informacyjnym informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również inne każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych

Zasady opodatkowania dochodów osób prawnych reguluje Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych z późniejszymi zmianami („Ustawa o CIT”). Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT).

Dochody (przychody) z obligacji, w tym z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych, a także dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, podlegają opodatkowaniu na zasadach ogólnych właściwych dla opodatkowania pozostałych przychodów z prowadzonej działalności gospodarczej w ramach danego źródła przychodów. Co do zasady, odsetki ujmowane są jako przychód na zasadzie kasowej, tj. w momencie ich otrzymania, a nie w momencie ich naliczenia. Przychodem z odpłatnego zbycia obligacji jest, co do zasady, ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. W przypadku, gdy cena wyrażona w umowie, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy w wysokości wartości rynkowej (art. 14 Ustawy o CIT). W przypadku dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych koszty uzyskania przychodów, co do zasady, są rozpoznawane w momencie, gdy odpowiadający im przychód zostanie osiągnięty. Podatnik w sposób samodzielny, bez udziału płatnika, rozlicza podatek dochodowy z odsetek/dyskonta oraz z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, który to rozliczany jest wraz z pozostałymi dochodami prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej w ramach tego samego źródła przychodów. W przypadku kwalifikacji do odpowiedniego źródła przychodów, co do zasady, dochody (przychody) z obligacji, w tym z ich odpłatnego zbycia, łączą się z przychodami z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 1 Ustawy o CIT), jednak w przypadku ubezpieczycieli, banków oraz niektórych innych podmiotów, przychód ten zalicza się do przychodów innych niż przychody z zysków kapitałowych (art. 7b ust. 2 Ustawy o CIT).

Niezależnie natomiast od klasyfikacji dochód podlegać on będzie opodatkowaniu według stawki stosowanej do działalności gospodarczej, tj. 19% dla zwykłego podatnika lub 9% dla małych i nowych podatników. Pomimo, że co do zasady, podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania, jeżeli obligacje znajdują się na Rachunku Zbiorczym, a tożsamość podatników nie zostanie ujawniona podmiotowi prowadzącemu ten Rachunek Zbiorczy, może się zdarzyć, że podatek zostanie pobrany. W przypadku, gdy wypłata należności z tytułu odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na Rachunkach Zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona, płatnik pobiera podatek u źródła w wysokości 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza Rachunku Zbiorczego (art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT). W takim przypadku, kwestię zwrotu pobranego podatku podatnik powinien omówić z doradcą podatkowym.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Polski siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Polski – ograniczony obowiązek podatkowy (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT). Za dochody (przychody) osiągnięte na terytorium Polski uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

- 1) wszelkiego rodzaju działalności prowadzonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład;

- 2) położonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
- 3) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;
- 4) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw - jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości;
- 5) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej;
- 6) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia;
- 7) niezrealizowanych zysków, o których mowa w rozdziale o opodatkowaniu tzw. exit tax.

Ww. katalog nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą zostać uznane za osiągnięte na terytorium Polski. Z uwagi na to, każdą sytuację należy przeanalizować w celu ustalenia, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji uznawane są za dochód podlegający opodatkowaniu w Polsce.

Szczegółowe zwolnienia w odniesieniu do obligacji spełniających szczególne warunki

Na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o CIT, wolne od podatku dochodowego są dochody osiągnięte przez podatnika podatku dochodowego od osób prawnych podlegającego ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, z odsetek lub dyskonta od obligacji:

- 1) o terminie wykupu krótszym niż rok;
- 2) dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, na terytorium Polski lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej w Polsce umowy unikania podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych,

chyba, że za moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązanym w rozumieniu przepisów Ustawy o CIT z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1aa Ustawy o CIT, płatnicy nie są obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od obligacji spełniających powyższe wymagania, pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu przepisów Ustawy o CIT, z wyłączeniem podmiotów, w przypadku których powiązania wynikają wyłącznie z powiązania ze Skarbem Państwa lub jednostkami samorządu terytorialnego lub ich

związkami, o warunkach tego zwolnienia w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie to składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od tych obligacji. W przypadkach tych płatnicy powinni sami dokonać analizy zastosowania zwolnienia z poboru.

Brak spełnienia warunków do zastosowania szczególnego zwolnienia

W sytuacji braku zastosowania zwolnienia, o którym mowa powyżej, zastosowanie mają poniższe zasady.

W przypadku podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce uzyskane przez nich na terytorium Polski odsetki/dyskonto od obligacji opodatkowane są, co do zasady, zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%. Zgodnie z art. 26 ust 1 Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b, i 2e Ustawy o CIT, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e Ustawy o CIT. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązania w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o CIT płatnika z podatnikiem.

W przypadku wpłat należności z tytułu odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych, wypłacanych na rzecz nierezydentów, obowiązek pobrania podatku spoczywa na podmiotach prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze, jeżeli wypłata należności następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Uznaje się, że obowiązek ten nie spoczywa na podmiotach zagranicznych, jednakże obowiązek ten spoczywa także na podmiotach podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce, w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Polski zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe jest związany z działalnością tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo też niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych poprzez uzyskanie od podatnika ważnego certyfikatu rezydencji podatkowej. Taki certyfikat, co do zasady, uznaje się za ważny przez okres dwunastu kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 4a pkt 29 Ustawy o CIT rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części,

- 2) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi,
- 3) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju siedziby, jeżeli należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym przy ocenie, czy podmiot prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą, uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez ten podmiot w zakresie otrzymanej należności.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym do dochodu uzyskanego ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez rezydenta podatkowego danego kraju.

Szczególnego rodzaju sytuacja występuje w przypadku dochodów z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych. W przypadkach, w których podatek u źródła nie powinien mieć zastosowania do odsetek płatnych na rzecz nierezydentów (osób fizycznych, czy podatników CIT), w związku ze specyficznymi zasadami dotyczącymi opodatkowania dochodu z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, istnieje ryzyko, że podatek taki zostanie pobrany. Zgodnie z art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek wg stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego.

Jeżeli podlegająca ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce osoba lub podmiot działa poprzez położony tutaj zagraniczny zakład, z którym związane są uzyskiwane dochody, co do zasady zastosowanie powinny mieć przepisy analogiczne jak w przypadku podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, przy czym konieczne może być spełnienie dodatkowych formalności, np. przedstawienie wypłacającemu odsetki certyfikatu rezydencji oraz oświadczenia, że odsetki te są związane z działalnością zakładu.

Szczególne przepisy o poborze podatku u źródła od dużych płatności

Zgodnie z art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT (w tym z odsetek/dyskonta od obligacji) oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT na rzecz podmiotu powiązanego przekracza łącznie 2.000.000 zł w roku podatkowym wypłacającego na rzecz tego samego podatnika, płatnicy obowiązani są, co do zasady, pobrać, w dniu dokonania wypłaty, zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według podstawowej stawki podatku (20% w przypadku odsetek/dyskonta od obligacji) od nadwyżki ponad tę kwotę, bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania („Obowiązek Pobrania Podatku”). Na potrzeby tej regulacji, przez podmioty powiązane rozumie się podmioty powiązane zgodnie z art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT. Zasada ta nie ma zastosowania do podmiotów będących podatnikami, o których mowa w art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT, tj. do polskich rezydentów podatkowych.

Zgodnie z art. 26 ust. 2i oraz 2j ustawy o CIT, jeżeli rok podatkowy płatnika jest dłuższy albo krótszy niż 12 miesięcy, kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, oblicza się jako iloczyn 1/12 kwoty 2.000.000 zł i liczby rozpoczętych miesięcy roku podatkowego, w którym dokonano wypłaty tych należności;

jeżeli obliczenie tej kwoty nie jest możliwe poprzez wskazanie roku podatkowego płatnika, Obowiązek Pobrania Podatku stosuje się odpowiednio w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika roku obrotowego, a w razie jego braku, w odniesieniu do obowiązującego u tego płatnika innego okresu o cechach właściwych dla roku obrotowego, nie dłuższego jednak niż 23 kolejne miesiące.

Zgodnie z art. 26 ust. 2k Ustawy o CIT, jeżeli wypłaty należności dokonano w walucie obcej, na potrzeby ustalenia, czy przekroczona została kwota, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku, wypłacone należności przelicza się na złote według kursu średniego waluty obcej ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wypłaty.

Ponadto, zgodnie z art. 26 ust. 2l Ustawy o CIT, jeżeli nie można ustalić wysokości należności wypłaconych na rzecz tego samego podatnika, domniemywa się, że przekroczyła ona kwotę, od której stosuje się Obowiązek Pobrania Podatku.

Zgodnie z art. 26 ust. 7a ustawy o CIT, Obowiązku Pobrania Podatku nie stosuje się, jeżeli płatnik złożył oświadczenie, że:

- 1) posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- 2) po przeprowadzeniu weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż podstawowa, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, nie posiada wiedzy uzasadniającej przypuszczenie, że istnieją okoliczności wykluczające możliwość zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Powyższe oświadczenie, składa kierownik jednostki w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, a w przypadku gdy jednostką kieruje organ wieloosobowy – wyznaczona osoba wchodząca w skład tego organu, przy czym nie jest dopuszczalne złożenie tego oświadczenia przez pełnomocnika. Oświadczenie płatnik jest obowiązany złożyć do organu podatkowego, nie później niż ostatniego dnia drugiego miesiąca następującego po miesiącu, w którym doszło do przekroczenia kwoty, przy czym wykonanie tego obowiązku po dokonaniu wypłaty nie zwalnia płatnika z obowiązku dochowania należytej staranności przed jej dokonaniem.

W przypadku pobrania podatku na skutek zastosowania Obowiązku Pobrania Podatku, jeżeli z umów o unikaniu opodatkowania lub z przepisów szczególnych przysługuje zwolnienie lub obniżona stawka podatku, podatnik lub płatnik (jeżeli płatnik wpłacił podatek z własnych środków i poniósł ciężar ekonomiczny tego podatku, np. na skutek klauzuli ubruttowienia) mogą wystąpić o zwrot tego podatku, przedkładając stosowne dokumenty i oświadczenia. Uznając zwrot za zasadny, organy podatkowe powinny dokonać zwrotu tego zwrotu niezwłocznie, nie później niż w ciągu sześciu miesięcy.

Ograniczenie, o którym mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT nie ma zastosowania w przypadku wydania tzw. opinii o stosowaniu preferencji.

Zgodnie z art. 26 ust. 2g Ustawy o CIT, jeżeli łączna kwota należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT wypłacona podatnikowi w obowiązującym u płatnika roku podatkowym przekracza kwotę, o której mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami mogą nie pobrać podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, zastosować stawkę wynikającą z takiej

umowy bądź zwolnienie, o którym mowa w art. 21 ust. 3 lub art. 22 ust. 4 Ustawy o CIT, na podstawie obowiązującej opinii o stosowaniu preferencji.

Zgodnie z art. 26b ust. 1 Ustawy o CIT, organ podatkowy na wniosek złożony przez podatnika, płatnika lub podmiot dokonujący wypłaty należności za pośrednictwem podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych albo rachunki zbiorcze wydaje opinię o stosowaniu przez płatnika zwolnienia z poboru zryczałtowanego podatku dochodowego, od wypłacanych na rzecz podatnika należności, o których mowa w art. 21 ust. 1 pkt 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, lub stosowaniu stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobraniu podatku zgodnie z taką umową (opinia o stosowaniu preferencji), jeżeli we wniosku zostało wykazane spełnienie warunków określonych w art. 21 ust. 3-9 lub w art. 22 ust. 4-6 Ustawy o CIT albo warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Wniosek o opinię o stosowaniu preferencji składany jest elektronicznie. Organem podatkowym właściwym w sprawach wydawania opinii o stosowaniu preferencji jest naczelnik urzędu skarbowego właściwy według siedziby podatnika, a w przypadku podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce oraz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie - naczelnik urzędu skarbowego właściwy w sprawach opodatkowania osób zagranicznych.

Zgodnie z art. 26b ust. 3 Ustawy o CIT, odmawia się wydania opinii o stosowaniu preferencji w przypadku:

- 1) niespełnienia przez podatnika warunków określonych w art. 21 ust. 3-9 lub art. 22 ust. 4-6 Ustawy o CIT albo warunków zastosowania umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania;
- 2) istnienia uzasadnionych wątpliwości co do zgodności ze stanem rzeczywistym dołączonej do wniosku dokumentacji lub oświadczenia podatnika, że jest rzeczywistym właścicielem należności;
- 3) istnienia uzasadnionego przypuszczenia wydania decyzji z zastosowaniem art. 119a ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa, środków ograniczających umowne korzyści lub art. 22c Ustawy o CIT;
- 4) istnienia uzasadnionego przypuszczenia, że podatnik podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie prowadzi rzeczywistej działalności gospodarczej w kraju siedziby tego podatnika dla celów podatkowych.

Na odmowę wydania opinii o stosowaniu preferencji przysługuje prawo wniesienia skargi do sądu administracyjnego. O prawie tym organ podatkowy informuje wnioskodawcę w pouczeniu do odmowy wydania opinii o stosowaniu preferencji. Opinię o stosowaniu preferencji wydaje się bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie sześciu miesięcy od dnia wpływu wniosku do organu podatkowego. Opinia o stosowaniu preferencji co do zasady wygasa z upływem 36 miesięcy od dnia jej wydania, o ile nie nastąpiła istotna zmiana okoliczności faktycznych, które mogą mieć wpływ na spełnienie warunków korzystania ze zwolnienia. W takim przypadku, Ustawa o CIT wskazuje na specjalne zasady wygaśnięcia opinii.

Opodatkowanie osób prawnych w związku z dochodem uzyskanym ze zbycia papierów wartościowych

Dochody osiągane przez osoby prawne ze sprzedaży papierów wartościowych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Przedmiotem opodatkowania jest dochód stanowiący różnicę pomiędzy przychodem, czyli kwotą uzyskaną ze sprzedaży papierów wartościowych, a kosztami uzyskania przychodu, czyli wydatkami poniesionymi

na nabycie lub objęcie papierów wartościowych. Dochód ze sprzedaży papierów wartościowych łączy się z pozostałymi dochodami i podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych.

Zgodnie z art. 25 Ustawy o CIT, osoby prawne, które dokonały sprzedaży papierów wartościowych, zobowiązane są do wpłacania na rachunek właściwego urzędu skarbowego zaliczki od sumy opodatkowanych dochodów uzyskanych od początku roku podatkowego. Zaliczka obliczana jest jako różnica pomiędzy podatkiem należnym od dochodu osiągniętego od początku roku podatkowego a sumą zaliczek zapłaconych za poprzednie miesiące tego roku. Podatnik może również wybrać uproszczony sposób deklarowania dochodu (straty), określony w art. 25 ust. 6-7 Ustawy o CIT.

Podatek od osób fizycznych

Zasady opodatkowania dochodów osób fizycznych reguluje Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych („**Ustawa o PIT**”). Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów, tzw. nieograniczony obowiązek podatkowy. Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników podlegających ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, uważa się w szczególności dochody (przychody) z:

- 1) pracy wykonywanej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie stosunku służbowego, stosunku pracy, pracy nakładczej oraz spółdzielczego stosunku pracy, bez względu na miejsce wypłaty wynagrodzenia;
- 2) działalności wykonywanej osobiście na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, bez względu na miejsce wypłaty wynagrodzenia;
- 3) działalności gospodarczej prowadzonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład;
- 4) położonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości lub praw do takiej nieruchomości, w tym ze zbycia jej w całości albo w części lub zbycia jakichkolwiek praw do takiej nieruchomości;
- 5) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających;
- 6) umorzenia, odkupienia, wykupienia i unicestwienia w inny sposób tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych utworzonych na podstawie przepisów obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej oraz odpłatnego zbycia tych tytułów uczestnictwa;
- 7) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji) w spółce, ogółu praw i obowiązków w spółce niebędącej osobą prawną lub tytułów uczestnictwa w funduszu inwestycyjnym, instytucji wspólnego inwestowania lub

- innej osobie prawnej i praw o podobnym charakterze lub z tytułu należności będących następstwem posiadania tych udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw - jeżeli co najmniej 50% wartości aktywów tej spółki, spółki niebędącej osobą prawną, tego funduszu inwestycyjnego, tej instytucji wspólnego inwestowania lub osoby prawnej, bezpośrednio lub pośrednio, stanowią nieruchomości położone na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa do takich nieruchomości;
- 8) tytułu przeniesienia własności udziałów (akcji), ogółu praw i obowiązków, tytułów uczestnictwa lub praw o podobnym charakterze w spółce nieruchomościowej;
- 9) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia;
- 10) niezrealizowanych zysków, o których mowa w art. 30da Ustawy o PIT.

Powyższy katalog dochodów (przychodów) osiągniętych w Polsce nie ma charakteru wyczerpującego, dlatego też inne kategorie dochodów (przychodów) mogą być uznane za osiągnięte na terenie Polski. Z uwagi na to, każdą sytuację należy przeanalizować w celu ustalenia, czy odsetki naliczone przez polskiego rezydenta podatkowego od Obligacji uznawane są za dochód w Polsce.

Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Zgodnie z treścią art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT od uzyskanych dochodów (przychodów) z tytułu odsetek i dyskonta od obligacji pobierany jest zryczałtowany podatek dochodowy w wysokości 19%. Zryczałtowany podatek pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 5 pkt 1 i 4, ust. 5a, 5d i 5e Ustawy o PIT. Podatnik nie łączy ww. dochodów (przychodów), z dochodami opodatkowanymi na zasadach określonych w art. 27 Ustawy o PIT. Dochodów tych nie łączy się z dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych wg skali progresywnej.

Zasady dokonywania płatności zryczałtowanego podatku dochodowego od osób fizycznych określa art. 41 Ustawy o PIT. Obowiązki płatnika zgodnie z brzmieniem ust. 1 w zw. ust. 4 tego artykułu pełnią zasadniczo osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych m.in. z tytułów wymienionych w art. 30a ust. 1 pkt 1-11 Ustawy o PIT. Są one stosownie do treści powołanego przepisu zobowiązane do pobrania, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowanego podatku dochodowego od tych wypłat. Przy czym, w myśl art. 41 ust. 4d oraz ust. 10 Ustawy o PIT obowiązki płatnika pełnią podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników oraz podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku bez potrącenia o koszty uzyskania przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4da Ustawy o PIT w przypadkach, o których mowa w ust. 4d i 10, Ustawy o PIT podmioty dokonujące wypłat należności za pośrednictwem rachunków papierów wartościowych albo rachunków zbiorczych są obowiązane do przekazania podmiotom prowadzącym te rachunki informacji o występowaniu

pomiędzy nimi a podatnikiem powiązań w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o PIT oraz przekroczeniu kwoty, o której mowa w ust. 12, co najmniej na 7 dni przed dokonaniem wypłaty. Podmioty przekazujące tę informację są obowiązane do jej aktualizacji przed dokonaniem wypłaty w przypadku wystąpienia zmiany okoliczności objętych tą informacją.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Od dochodów uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z odpłatnego zbycia papierów wartościowych lub pochodnych instrumentów finansowych i z realizacji praw z nich wynikających oraz z odpłatnego zbycia udziałów w spółkach mających osobowość prawną, podatek dochodowy wynosi 19% uzyskanego dochodu (art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT). Wyjątkiem od przedstawionej zasady jest odpłatne zbywanie papierów wartościowych i pochodnych instrumentów finansowych oraz realizacja praw z nich wynikających, jeżeli czynności te wykonywane są w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (ust. 4). Dochodów (przychodów) z przedmiotowych tytułów nie łączy się z pozostałymi dochodami opodatkowanymi na zasadach ogólnych.

Dochodem, o którym mowa w art. 30b ust. 1 lit a) Ustawy o PIT, jest osiągnięta w roku podatkowym różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, określonymi na podstawie art. 22 ust. 1f lub ust. 1g, lub art. 23 ust. 1 pkt 38, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 13 i 14 Ustawy o PIT.

Po zakończeniu roku podatkowego podatnik jest obowiązany w zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a pkt 1 Ustawy o PIT, wykazać dochody uzyskane w roku podatkowym m.in. z odpłatnego zbycia papierów wartościowych i obliczyć należny podatek dochodowy. Roczne zeznanie podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym został osiągnięty dochód.

Szczególne zwolnienia w odniesieniu do Obligacji spełniających szczególne warunki

W Ustawie o PIT w art. 21 ust. 1 pkt 130c oraz art. 41 ust. 24-26, znajdują się analogiczne przepisy jak te wskazane powyżej w opisie Ustawy o CIT, i z uwagi na to nie będą one w tym miejscu powielane. We wszystkich przypadkach płatnicy powinni dokonać własnej analizy zastosowania zwolnienia z poboru podatku.

Brak spełnienia warunków zastosowania szczególnego zwolnienia

W przypadku osób fizycznych zastosowanie ma art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, zgodnie z którym płatnicy, o których mowa w ust. 1, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułów określonych w art. 29, art. 30 ust. 1 pkt 2, 4-5a, 13-17 oraz art. 30a ust. 1 pkt 1-11 oraz 11b-13, z zastrzeżeniem ust. 4d, 5, 10, 12 i 21 Ustawy o PIT. Zgodnie zaś z treścią art. 41 ust. 4aa Ustawy o PIT, przy weryfikacji warunków zastosowania obniżonej stawki podatku albo zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów prawa podatkowego, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązanie w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 5 Ustawy o PIT płatnika z podatnikiem.

Zgodnie z treścią art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT, zryczałtowany podatek dochodowy od dochodów (przychodów), o których mowa w art. 30a ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT, w zakresie dywidendy oraz dochodów (przychodów) określonych w art. 24 ust. 5 pkt 1, 3 lub 6 Ustawy o PIT, a także zryczałtowany podatek dochodowy, o którym mowa w art. 30a ust. 1 pkt 2, 2a i 5 Ustawy o PIT, pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki

papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zdanie pierwsze stosuje się także do podmiotów wskazanych w art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT w zakresie, w jakim prowadzą działalność gospodarczą poprzez położony na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zagraniczny zakład, jeżeli rachunek, na którym zapisane są papiery wartościowe, jest związany z działalnością tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia zawartych przez Polskę umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, na podstawie których do dochodu (przychodu) uzyskiwanego z odsetek/dyskonta zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo też niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych poprzez uzyskanie od podatnika ważnego certyfikatu rezydencji podatkowej. Taki certyfikat, co do zasady, uznaje się za ważny przez okres dwunastu kolejnych miesięcy od daty jego wydania.

Ponadto, co do zasady, umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania zapewniają ochronę rzeczywistym właścicielom odsetek. Zgodnie z art. 5a pkt. 33d Ustawy o PIT, rzeczywistym właścicielem jest podmiot, który spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) otrzymuje należność dla własnej korzyści, w tym decyduje samodzielnie o jej przeznaczeniu i ponosi ryzyko ekonomiczne związane z utratą tej należności lub jej części;
- 2) nie jest pośrednikiem, przedstawicielem, powiernikiem lub innym podmiotem zobowiązanym do przekazania całości lub części należności innemu podmiotowi;
- 3) prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą w kraju miejsca zamieszkania, jeżeli należności są uzyskiwane w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, przy czym przy ocenie, czy podmiot prowadzi rzeczywistą działalność gospodarczą, uwzględnia się charakter oraz skalę działalności prowadzonej przez ten podmiot w zakresie otrzymanej należności.

Większość umów o unikaniu podwójnego opodatkowania zawartych przez Polskę przewiduje zwolnienie z podatku dochodowego od zysków kapitałowych, w tym do dochodu uzyskanego ze sprzedaży obligacji, uzyskanych na terytorium Polski przez rezydenta podatkowego danego kraju.

Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT, od dochodów (przychodów) z tytułu odsetek przekazanych na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie, płatnik pobiera podatek wg stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorowego. Jeżeli taki podatek zostanie pobrany, podatnik powinien skonsultować się ze swoim doradcą podatkowym w kwestii zwrotu tego podatku.

Opodatkowanie obligacji posiadanych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej

Powyższe zasady nie mają zastosowania do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, które otrzymany przychód z odsetek od obligacji powinny wykazywać jako przychód z działalności gospodarczej opodatkowany na zasadach właściwych dla opodatkowania tego rodzaju przychodów. Podatek powinien być rozliczony przez osobę fizyczną.

Danina solidarnościowa

Zgodnie z art. 30h ust. 1 Ustawy o PIT, osoby fizyczne są obowiązane do zapłaty daniny solidarnościowej w wysokości 4% podstawy obliczenia tej daniny. Podstawę obliczenia tej daniny stanowi nadwyżka ponad 1.000.000 zł sumy dochodów podlegających opodatkowaniu na zasadach określonych m.in. w art. 30b, w tym dochody uzyskane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych, po ich pomniejszeniu o: (i) kwoty składek, o których mowa w art. 26 ust. 1 pkt 2 i 2a Ustawy o PIT; (ii) kwoty, o których mowa w art. 30f ust. 5 Ustawy o PIT; - odliczone od tych dochodów. Osoby fizyczne są zobowiązane składać urzędowi skarbowemu deklarację o wysokości daniny solidarnościowej, wg udostępnionego wzoru, w terminie do dnia 30 kwietnia roku kalendarzowego i w tym terminie wpłacić daninę solidarnościową.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z treścią art. 1 ust 1 ustawy dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn („Ustawa o PSD”), podatkom od spadków i darowizn podlega m.in. nabycie przez osoby fizyczne własności praw majątkowych wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem: dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego, darowizny, polecenia darczyńcy czy zachowku, jeżeli prawa majątkowe były wykonywane na terytorium Polski lub, gdy prawa majątkowe były wykonywane za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Polski.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 Ustawy o PSD podstawą opodatkowania jest wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona wg stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego.

Przepisy Ustawy o PSD przewidują dla określonych grup podatników zwolnienia od opodatkowania lub obniżenie stawek podatkowych w sytuacji wystąpienia określonego w ustawie rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stawka podatku rośnie progresywnie od 3% do 20% podstawy opodatkowania, w zależności od grupy podatkowej, do której zakwalifikowano nabywcę. Do każdej grupy podatkowej określono kwotę wolną od podatku. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o PSD. Ponadto zgodnie z art. 4a Ustawy o PSD małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, objęci zostali zwolnieniem od przedmiotowego podatku, jeżeli zgłoszą oni nabycie własności rzeczy lub praw majątkowych właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie sześciu miesięcy od dnia powstania obowiązku podatkowego, a w przypadku nabycia w drodze dziedziczenia w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu stwierdzającego nabycie spadku. W sytuacji, w której podatnik nie będzie uprawniony do skorzystania z ww. zwolnienia i dokona zapłaty podatku, jego wartość, w myśl art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o PIT, będzie obniżała dochód uzyskany ze zbycia papierów wartościowych. Stosownie do treści powołanego przepisu wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

Podatnicy podatku są obowiązani złożyć, w terminie miesiąca od dnia powstania obowiązku podatkowego, zeznanie podatkowe o nabyciu praw majątkowych, o ile podatek nie został odprowadzony przez płatnika. Podatek płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Zgodnie z treścią art. 3 pkt 1 Ustawy o PSD, nabycie praw majątkowych, w tym papierów wartościowych, podlegających wykonaniu na terytorium Polski nie podlega opodatkowaniu tym podatkiem, jeżeli w dniu nabycia ani nabywca, ani też spadkodawca lub darczyńca nie byli obywatelami polskimi i nie mieli miejsca stałego pobytu lub siedziby na terytorium Polski.

W celu uzyskania szczegółowych informacji podatnik powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z treścią art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a) oraz art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych („**Ustawa o PCC**”) opodatkowaniu podatkiem o czynności cywilnoprawnej podlegają umowy sprzedaży oraz zamiany rzeczy i praw majątkowych, z wyjątkiem sytuacji, w której przynajmniej jedna ze stron umowy jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług lub też jest z tego podatku zwolniona. Czynności te podlegają opodatkowaniu, jeżeli ich przedmiotem są:

- 1) rzeczy znajdujące się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej; oraz
- 2) rzeczy znajdujące się za granicą lub prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Polski i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Polski.

W takim przypadku zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy o PCC). Zgodnie z treścią art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego, tj. dokonania transakcji. Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. W przypadku zawierania umowy w formie aktu notarialnego, podatek jest odprowadzany przez notariusza. Co do zasady, obowiązek podatkowy ciąży na kupującym w przypadku umowy sprzedaży oraz na stronach zamiany w przypadku umowy zamiany.

Obowiązek zapłaty podatku od czynności cywilnoprawnych nie wystąpi natomiast w przypadku, o którym mowa w art. 9 pkt 9 lit. a-d Ustawy o PCC. W myśl powołanego przepisu zwalnia się od podatku sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie obrotu (art. 3 pkt 9 Ustawy o Obrocie) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

Odpowiedzialność płatnika podatku

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa płatnik podatku, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu – odpowiada całym swoim majątkiem za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy prawa stanowią

inaczej lub też jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika. W tych przypadkach właściwy organ administracji podatkowej lub skarbowej wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika a nie płatnika.

V. DANE O EMITENCIE

- 5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz z danymi teleadresowymi (telefon, telefaks, adres poczty elektronicznej i adres głównej strony internetowej), identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

Nazwa (firma):	Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Nazwa (firma) skrócona:	Capital Park sp. z o.o.
Forma prawna:	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Tel	58 355 88 10
Adres poczty elektronicznej:	biuro@capitalpark.pl
Adres strony internetowej:	https://capitalpark.pl/
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
NIP:	9512577670
REGON:	526355322
Numer KRS:	0001057169
KOD LEI	259400NBX4T8LCIKK251

- 5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta, jeżeli jest oznaczony**

Zgodnie ze statutem spółki Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

- 5.3. Wskazanie przepisów, na podstawie których został utworzony Emitent**

Emitent został utworzony na podstawie powszechnie obowiązujących na terenie Rzeczypospolitej Polskiej przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych.

- 5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie do właściwego rejestru, a w przypadku gdy Emitent jest podmiotem, którego utworzenie wymagało zezwolenia – przedmiot i numer zezwolenia, ze wskazaniem organu, który je wydał**

W dniu 8 września 2023 roku Emitent został zarejestrowany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001057169.

- 5.5. Informacja czy działalność prowadzona przez emitenta wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody, a w przypadku istnienia takiego wymogu – przedmiot i numer zezwolenia, licencji lub zgody, ze wskazaniem organu, który je wydał**

Działalność prowadzona przez Emitenta oraz jego spółki zależne nie wymaga posiadania zezwolenia, licencji lub zgody.

5.6. Krótki opis historii Emitenta

Capital Park Sp. z o.o. („Emitent”) została zarejestrowana w dniu 8 września 2023 r. W grudniu 2023 r. członkowie zarządu, przy współudziale mniejszościowego akcjonariusza Europi Property Group (Europi), dokonali wykupu managerskiego części aktywów (z wyłączeniem największych projektów takich jak Fabryka Norblina oraz Royal Wilanów) w postaci udziałów w spółkach należących do Capital Park S.A (dziś CP Strategic Assets S.A.) oraz przejęli pracowników i określony zakres działalności dawnej Grupy Kapitałowej Capital Park S.A.

Akcje Capital Park S.A. były w latach 2013-2023 notowane na GPW w Warszawie. W tym czasie Grupa Capital Park S.A. była inwestorem oraz deweloperem na rynku nieruchomości komercyjnych (biurowym i handlowym), oddając do użytkowania 3 duże kompleksy nieruchomości w Warszawie:

- Eurocentrum Office Complex (budynki Beta, Gamma Delta o łącznej powierzchni najmu ok. 85 tys. m²),
- Royal Wilanów (36 tys. m²),
- Fabryka Norblina (64 tys. m²).

W listopadzie 2019 r. budynki wchodzące w skład Eurocentrum Office Complex zostały sprzedane za ok. 255 mln euro do CPI Property Group.

Spółka Capital Park S.A. (obecnie CP Strategic Assets S.A.) w lipcu 2023 r. dokonała przymusowego wykupu akcji spółki przy kapitalizacji ok 1,1 mld zł, a następnie we wrześniu 2023 r. zeszła z GPW stając się spółką prywatną.

Większościowym udziałowcem Emitenta jest Capital Park Investment Management Prosta Spółka Akcyjna (CPIM). CPIM to spółka, której właścicielami jest grupa managerów związanych wcześniej z Capital Park S.A. Głównymi akcjonariuszami CPIM są Panowie Jan Motz i Marcin Juszczak, którzy poprzez fundacje rodzinne posiadają łącznie 80% akcji spółki, a pozostałe 20% akcji posiadają kluczowi managerowie.

CPIM posiada 61,60% udziałów Emitenta. 3,4% udziałów Emitenta posiadają bezpośrednio fundacje rodzinne należące do Jana Motza i Marcina Juszczaka. Kontrolę nad pozostałą częścią udziałów (35%) Emitenta sprawuje szwedzki inwestor Europi Property Group (Europi) (od 2020 r. również istotny akcjonariusz Capital Park S.A.).

W skład Grupy Emitenta wchodzi spółka CP Management Sp. z o.o., która czerpie przychody m.in. z zarządzania projektami Royal Wilanów i Fabryka Norblina na rzecz Grupy CP Strategic Assets S.A. (dawniej Capital Park S.A.). CP Strategic Assets S.A. nie udziela jakichkolwiek poręczeń za emisję obligacji Capital Park Sp. z o.o.

Na dzień 30.06.2025 r. Grupa Emitenta wykazuje sumę bilansową 236 mln zł i kapitały własne 177 mln zł. Do największych obecnie aktywów Emitenta, pod względem wartości, należą: galeria handlowa w Gdańsku Zaspie i kamienica w centrum Szczecina, udziały w spółkach celowych posiadających nieruchomości do zabudowy (głównie mieszkaniowej) w Katowicach – Wełnowcu oraz Gdańsku Śródmieściu oraz udziały w spółce posiadającej Galerię Handlową w Swarzędzu.

5.7. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) własnych Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Na dzień sporządzenia Dokumentu Informacyjnego kapitał podstawowy Emitenta wynosi 500 000 PLN i dzieli się na 10.000 udziałów o wartości nominalnej 50 PLN każdy.

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień statutu spółki Emitenta. Kapitał zapasowy Emitenta tworzy się zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5.8. Oświadczenie emitenta stwierdzające, czy według niego jego aktywa obrotowe wystarczają do pokrycia jego bieżących potrzeb to jest potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia

dokumentu informacyjnego, a jeśli nie - wskazanie w jaki sposób zamierza zapewnić potrzebne dodatkowo aktywa obrotowe; w przypadku gdy emitent podlega obowiązowi sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, oświadczenie to powinno odnosić się również do sytuacji finansowej jego grupy kapitałowej

Według wiedzy Emitenta aktywa obrotowe Emitenta i jego Grupy wystarczają na pokrycie jego bieżących potrzeb w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia Dokumentu Informacyjnego i jego Grupy.

5.9. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.10. Informacje o przewidywanych zmianach kapitału zakładowego w wyniku realizacji przez obligatariuszy uprawnień z obligacji zmiennych lub obligacji dających prawo pierwszeństwo do objęcia w przyszłości nowych emisji akcji, ze wskazaniem wartości warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego oraz terminu wygaśnięcia praw obligatariuszy do nabycia tych akcji

Emitent nie przeprowadził i nie zamierza przeprowadzać emisji obligacji zmiennych na akcje z prawem pierwszeństwa do objęcia akcji.

5.11. Wskazanie na jakich rynkach instrumentów finansowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

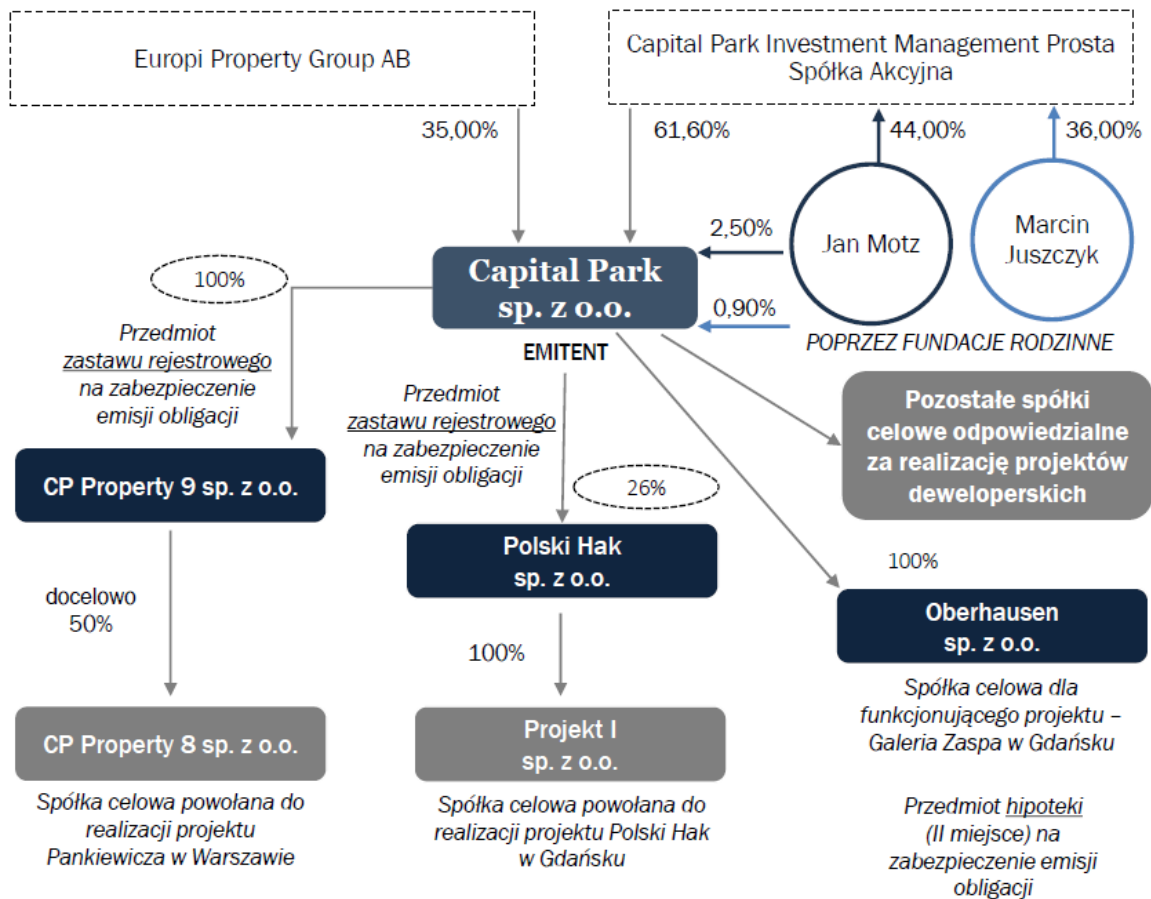
Żadne instrumenty finansowe Emitenta nie były i nie są notowane na jakimkolwiek rynku instrumentów finansowych. Emitent nie wystawiał kwitów depozytowych związanych z emitowanymi przez siebie instrumentami finansowymi.

5.12. Podstawowe informacje na temat powiązań kapitałowych emitenta, mających istotny wpływ na jego działalność, ze wskazaniem istotnych jednostek jego grupy kapitałowej, ale będących podmiotami istotnymi dla działalności prowadzonej przez Emitenta i powiązanymi kapitałowo lub osobowo z Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających lub nadzorczych emitenta lub znaczącymi akcjonariuszami Emitenta

Emitent realizuje swoje inwestycje w ramach Grupy, przy czym:

- Grupa Capital Park sp. z o.o. realizuje projekty deweloperskie poprzez spółki celowe, w których z reguły posiada poniżej 100% udziałów (wyjątkiem jest projekt Galeria Zaspa w Gdańsku, Kamienica w Szczecinie oraz grunt w Krynicy).
- Do realizacji projektów zapraszani są inwestorzy zewnętrzni, obejmujący między 50% a 85% udziałów, a Grupa, dzięki wieloletniemu doświadczeniu na rynku nieruchomości, pełni rolę zarządzającego projektami.
- Dzięki takiej strategii zmniejszone zostaje ryzyko inwestycyjne Grupy. Grupa częściowo zachowuje ekspozycję na wynik z projektu, jednocześnie generując przychód z usług świadczonych na rzecz wspólnego przedsięwzięcia.
- Środki pozyskane z sprzedaży udziałów reinwestowane są w nowe projekty, w których Grupa dostrzega odpowiedni potencjał wzrostu wartości.

- Grupa stara się koncentrować na projektach nieoczywistych, które wymagają odpowiedniego przygotowania, poprzez np. uzyskanie zgód konserwatora zabytków, decyzji o warunkach zabudowy czy pozwolenia na budowę.
- Doświadczenie w realizacji tego typu inwestycji Grupa zdobyła dzięki takim projektom jak Fabryka Norblina (rewitalizacja z zachowaniem budynków o charakterze zabytkowym) czy Royal Wilanów, Eurocentrum w Warszawie oraz Hotel Hampton by Hilton na gdańskim Starym Mieście.



Źródło: Emitent

Większościowy akcjonariusz Grupy

Głównymi bezpośrednimi udziałowcami Emitenta są spółka menedżerska Capital Park Investment Management Prosta Spółka Akcyjna (61,6%) oraz Europi Property Group (35%).

5.12.1. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta

Imię nazwisko	Funkcja	Rodzaj powiązania
Jan Motz	Prezes Zarządu	Beneficjent rzeczywisty, akcjonariusz poprzez Fundację Rodzinną oraz Dyrektor w spółce matce

		<i>najwyższego szczebla Capital Park Investment Management PSA</i>
Marcin Juszczyk	Wiceprezes Zarządu	<i>Wiceprezes Zarządu, akcjonariusz poprzez Fundację Rodziną oraz Dyrektor w spółce matce najwyższego szczebla Capital Park Investment Management PSA</i>

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem a osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta poza wykazanymi powyżej.

5.12.2. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta

Brak jest innych istotnych powiązań osobowych, majątkowych i organizacyjnych pomiędzy Emitentem lub osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta a znaczącymi udziałowcami Emitenta poza wykazanymi w tabeli 5.12.1.

5.12.3. Powiązania osobowe, majątkowe i organizacyjne pomiędzy Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi akcjonariuszami lub udziałowcami Emitenta a Autoryzowanym Doradcą (lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych)

Autoryzowany Doradca nie jest podmiotem dominującym lub zależnym wobec Emitenta.

Brak jest jakichkolwiek istotnych powiązań majątkowych, organizacyjnych lub osobowych pomiędzy Autoryzowanym Doradcą lub osobami wchodzącymi w skład jego organów zarządzających i nadzorczych a Emitentem, osobami wchodzącymi w skład organów zarządzających i nadzorczych Emitenta oraz znaczącymi udziałowcami.

5.13. Podstawowe informacje o produktach, towarach lub usługach, wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych grup produktów, towarów i usług albo, jeżeli jest to istotne, poszczególnych produktów, towarów i usług w przychodach ze sprzedaży ogółem dla grupy kapitałowej i emitenta, w podziale na segmenty działalności

W ramach działalności Grupy Capital Park można obecnie wskazać następujące segmenty:

1. Zarządzanie nieruchomościami komercyjnymi na podstawie umów podpiasanych z podmiotami spoza Grupy. Do takich nieruchomości zaliczyć należy przede wszystkim obiekty zlokalizowane w Warszawie - Fabrykę Norblina o powierzchni najmu wynoszącej ok. 65 000 m², a także Royal Wilanów o powierzchni ok. 37 000 m². Zarządzanie odbywa się poprzez spółkę CP Managment sp. z o.o., należącą do Emitenta.

Fabryka Norblina to wielofunkcyjny kompleks w sercu warszawskiej Woli. Po wieloletnim procesie rewitalizacji dawnych zakładów Norblin, Bracia Buch i T. Werner ponownie otworzył się na miasto zachwycając historyczną zabudową, w którą wkomponowana została nowoczesna architektura. Fabryka Norblina posiada ponad 65.000 m² powierzchni użytkowej.



Dominującą funkcję w projekcie stanowią nowoczesne biura, na które zostało przeznaczone aż 41.000 m², a do ich głównych najemców należą: Allegro, SEB, Japanese Tobacco International. Pozostałe 24.000 m², od poziomu -1 do +2, to przestrzeń wielofunkcyjna.

Dla gości Fabryki Norblina dostępne są unikatowe koncepty kulturalne, rozrywkowe i gastronomiczne, w tym m.in.: autorskie, butikowe kino KinoGram, ekologiczny targ – BioBazar, największa w stolicy strefa gastronomiczna z Food Town, Piano Bar z muzyką na żywo w jednym z najstarszych budynków kompleksu. Zespół Zarządzający aktywnie uczestniczył w realizacji projektu Fabryki Norblina. CP Management sp. z o.o., należąca do Emitenta, świadczy usługi zarządzania obiektem na zlecenie obecnego właściciela.

Royal Wilanów to wielofunkcyjny budynek klasy A+ o nowocześnie zaprojektowanej powierzchni, zlokalizowany w warszawskiej dzielnicy Wilanów, przy ul. Przyczółkowej. Na czterech kondygnacjach znajduje się niemal 26 000 m² nowoczesnej, funkcjonalnej powierzchni biurowej, wynajętej do kilkudziesięciu podmiotów. Na parterze budynku oraz na



poziomie -1 ponad 11 000 m² zajmuje elegancka powierzchnia handlowo-usługowa. Do dyspozycji klientów pozostaje 908 miejsc postojowych na parkingu podziemnym. Royal Wilanów posiada zróżnicowaną ofertę sklepów, restauracji, kawiarni, butików, punktów usługowych czy salonów kosmetycznych i fryzjerskich.

Budynek został zaprojektowany z dbałością o środowisko i posiada certyfikat BREEAM na poziomie „Very Good”. Royal Wilanów otaczają ogólnodostępne zielone place i tereny rekreacyjne z trampolinami, ścianką wspinaczkową, atrakcjami dla dzieci i boiskami. Latem odbywają się tu pokazy kina letniego, koncerty z muzyką na żywo i wydarzenia organizowane wspólne z władzami dzielnicy, a zimą okoliczni mieszkańcy mogą korzystać z lodowiska. Dzięki temu Royal Wilanów pełni funkcję tętniącego życiem dzielnicowego centrum, będącego integralnym elementem miejskiej tkanki.

Zespół Zarządzający aktywnie uczestniczył w realizacji projektu Royal Wilanów. CP Management sp. z o.o., należąca do Emitenta, świadczy usługi zarządzania obiektem na zlecenie obecnego właściciela.

2. Zarządzanie projektami będącymi w przygotowaniu, w których Grupa posiada mniejszościowe udziały – Nowy Wełnowiec w Katowicach (20,6% udziałów) oraz Polski Hak w Gdańsku (26%), a także Aleja Fontann w Szczecinie (100%, docelowy udział 50%) oraz Pankiewicza w Warszawie (docelowy udział 50%).

Działania Grupy w odniesieniu do wymienionych nieruchomości gruntowych koncentrują się na procesie pozyskiwania niezbędnych pozwoleń administracyjnych w celu przygotowaniu ich do rozpoczęcia budowy (Katowice) lub sprzedaży podmiotowi zewnętrznemu (Gdańsk).

Nowy Wełnowiec to wielofunkcyjna i ekologiczna dzielnica, która powstanie w północnej części Katowic między aleją Wojciecha Korfańskiego, a ulicą Konduktorską. Poprzemysłowy obszar o powierzchni 30 ha zostanie przywrócony miastu. Autorem koncepcji Nowego Wełnowca jest pracownia JEMS Architekci, projektanci m.in. katowickiego Międzynarodowego Centrum Kongresowego.

Grupa Capital Park jest w tym projekcie udziałowcem oraz partnerem strategicznym

odpowiedzialnym za zarządzanie inwestycją i nadzór deweloperski.



Wizualizacja projektu

Nowy Wełnowiec to pierwsza realizacja Capital Park na Śląsku. Ma być miejscem spotkań i integracji oraz wielopokoleniową, zrównoważoną i multifunkcyjną dzielnicą, zaplanowaną w sposób zrównoważony – cały ruch samochodów zostanie przeniesiony z przestrzeni publicznej na poziom -1.

Największą część projektu mają zająć mieszkania. Pozostała powierzchnia może zostać przeznaczona na gastronomię, handel, usługi, a także funkcję rozrywkową, kulturalno-naukową i społeczną.

Główne parametry projektu (pierwsze 3 etapy):

- 53,700 m² PUM (ok. 1000 mieszkań), w tym ok. 13,000 m² PUM (250 mieszkań) w I etapie
- 27,300 m² powierzchni użytkowej usług, w tym medycznych, edukacyjnych, gastronomicznych oraz handlowych (ok. 900 m² w I etapie)
- Budżet projektu: ok. 1 mld zł (w tym 113 mln zł koszt gruntu)

Planowane rozpoczęcie budowy I etapu: 2H 2026

Do końca 2025 r. Grupa zamierza złożyć wniosek o pozwolenie na budowę dla I etapu, który zgodnie z założeniami może zaoferować ok. 250 lokali mieszkalnych i 900 m² powierzchni usługowej.

Grupa rozważa zwiększenie swoich udziałów w projekcie z obecnie posiadanych 20,6%.

Polski Hak to jedna z najbardziej prestiżowych obecnie lokalizacji w Gdańsku, na cyplu, w otoczeniu ujścia Motławy do Martwej Wisły. Planowany projekt ma powstać na działce o powierzchni 1,3 ha i zakłada zabudowę mieszkaniową, która zostanie wzbogacona o funkcje handlowo-usługowe na parterach budynków.



Wizualizacja projektu

Niezwykle ważna w projekcie jest ogólnodostępna, otwarta dla wszystkich mieszkańców Gdańska i turystów promenada rekreacyjna z usługami gastronomicznymi oraz starannie zaprojektowaną zielenią wzdłuż wyremontowanego nabrzeża. Autorem zwycięskiej koncepcji architektonicznej konkursu na zagospodarowanie terenu jest warszawska pracownia JEMS Architekci.

Emitent posiada obecnie 26% udziałów w projekcie. W styczniu 2025 r. Emitent uzyskał pozwolenie na budowę, zakładające realizację w ramach projektu: 21,7 tys. m² PUM, 4,6 tys. m² powierzchni usługowej oraz 260 miejsc parkingowych.

Poniżej przedstawione zostały główne parametry projektu Polski Hak oraz aktualny status procesów administracyjnych niezbędnych do ukończenia przed rozpoczęciem budowy:

- We wrześniu 2021 r. został dla nieruchomości uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zezwalający na budowę mieszkań.
- Nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu przez Grupę miało miejsce na początku 2022 r. (użytkowanie wieczyste obowiązuje do 2036 r.).
- Grupa ma podpisaną umowę o realizacji wspólnego projektu z funduszem BREOL (26% / 74%).
- Koncepcja zabudowy przygotowana została przez pracownię JEMS Architekci.
- W 3Q 2023 została uzyskana decyzja środowiskowa dla projektu, a w 1Q 2025 pozwolenie na jego budowę.

Główne parametry projektu Polski Hak:

- 21,710 m² PUM (powierzchni użytkowej mieszkań)
- 4,603 m² GLA (powierzchni najmu brutto)
- 2,027 m² powierzchni rekreacyjnej (basen, sala fitness, place zabaw, parking dla rowerów)
- 260 miejsc parkingowych

Emitent oraz JV partner rozważają sprzedaż gruntu. Dzięki tej transakcji Emitent mógłby zrealizować istotny zysk na sprzedaży, pozyskane środki przeznaczyć na kolejne projekty.

Aleja Fontann*Wizualizacja projektu*

Nieruchomość stanowi zlokalizowana w centrum Szczecina historyczna kamienica z końca XIX wieku. Jest ona usytuowana przy urokliwej Alei Fontann na Placu Grunwaldzkim. W okolicy inwestycji znajduje się Ratusz Miejski i Uniwersytet Szczeciński.

Neobarokowa kamienica wzniesiona została pod koniec lat 90-tych XIX wieku. Jej cechą charakterystyczną jest elewacja zróżnicowana wykuszami. Kamienica widnieje w gminnej ewidencji zabytków.

Projekt rewitalizacji kamienicy zakłada zachowanie oryginalnej elewacji frontowej z jej wszystkimi detalami architektonicznymi nawiązującymi do form barokowych oraz dwóch klatek schodowych z uwagi na ich wysoką wartość artystyczną. Wysokość niektórych apartamentów przekraczać ma nawet 4 metry. Koncepcja modernizacji kamienicy została przygotowana przez pracownię Dedeco.

Nabycie gruntu przez spółkę z Grupy Emitenta nastąpiło w 2Q 2022. Od października 2023 r. Grupa Emitenta dysponuje prawomocnym pozwoleniem na budowę.

Główne parametry projektu:

- 5,615 m² PUM (powierzchni użytkowej mieszkań)
- 62 apartamenty oraz 60 miejsc parkingowych
- Budżet projektu: 116,5 mln zł (w tym 25 mln zł koszt istniejącej zabudowy)
- Planowane rozpoczęcie budowy: 1Q 2026
- Grupa rozważa sprzedaż części udziałów do inwestora zewnętrznego.

3. Wynajem powierzchni handlowej w ramach gotowych projektów, takich jak Galeria Zaspą w Gdańsku (8 700 m² powierzchni najmu, 100% udziałów należących do Emitenta) oraz ETC Swarzędz (20 700 m², 60%).

ETC Swarzędz to znacznie więcej niż centrum handlowe. Po modernizacji, rekomercjalizacji i repozycjonowaniu, które miało miejsce w 2016 roku w ramach wspólnego przedsięwzięcia Grupy Capital Park i Akron Group – ETC oprócz bogatej oferty modowej i usługowej proponuje liczne wydarzenia dla lokalnej społeczności oraz jest jednym z ich ulubionych miejsc spotkań.

Na powierzchni ponad 20.000 mkw. do dyspozycji klientów znajduje się 80 sklepów i lokali usługowych oraz parking, który pomieści aż 1100 pojazdów. Centrum współtworzą znane marki m.in. Intermarche, RTV Euro AGD, CCC, Deichman, spółki z grupy LPP, Top Secret, Empik, YES, jak również lokalni przedsiębiorcy.

Portfolio ETC uzupełniają również ważne punkty usługowe, liczne restauracje, salon fryzjerski i klub fitness. Do dyspozycji klientów pozostają także plac zabaw dla dzieci oraz miejsca dedykowane wypoczynkowi.

**ETC SWARZĘDZ**

GLA*	20,7 tys. m²
Termin realizacji	Lipiec 2017
NOI**	12,0 mln zł
Wartość z ostatniej wyceny	153 mln PLN (36 mln EUR) 16.01.2025 r.
Saldo kredytu na 30.06.2025 r.	98,6 mln zł (23,3 mln EUR)
Aktualne obłożenie	97%
Footfall	2,6 mln osób rocznie
WAULT***	4,7 roku
Główni najemcy	CCC, Deichman, LPP, Yes, 4F, RTV Euro AGD, Intermarche, Pepco, Empik
Udział Emitenta	60%

- **Galeria Zasp** to miejsce pierwszego wyboru dla mieszkańców gdańskiej dzielnicy Zasp. Do dyspozycji klientów jest 40 lokali handlowo-usługowych. Supermarket Intermarché, drogeria Rossmann, piekarnie i cukiernie czy liczne punkty usługowe takie jak bank, kantor, pralnia, apteka czy laboratorium medyczne – wszystko znajduje się w jednym miejscu.

**GALERIA ZASPA**

GLA*	8,7 tys. m²
Termin realizacji	Kwiecień 2016
NOI**	4,5 mln zł
Wartość z ostatniej wyceny	58,9 mln PLN (13,8 mln EUR), 31.08.2024 r.
Saldo kredytu na 30.06.2025 r.	28,7 mln zł (6,8 mln EUR)
Aktualne obłożenie	98%
Footfall	1,3 mln osób rocznie
WAULT***	2,1 roku
Główni najemcy	Intermarche, Rossmann, Euro RTV AGD, Calypso, Pepco, KIK
Udział Emitenta	100%

- Centrum, jest efektem gruntownej modernizacji, zrealizowanej wspólnie z Akron Group w latach 2015/2016 i oferuje powierzchnię niemal 8.700 m².
- Atutem galerii jest jej doskonała lokalizacja w sercu gdańskiej dzielnicy Zasp w otoczeniu licznych osiedli mieszkaniowych, przy granicy z Wrzeszczem.
- **Biorąc pod uwagę zmiany zachodzące na rynku nieruchomości handlowych, Emitent wystąpił o warunki zabudowy dla projektu mieszkaniowego na gruncie, na którym znajduje się projekt.**

Podstawowe parametry nieruchomości, na których koncentruje się działalność Grupy Capital Park przedstawia poniższa tabela:

Nieruchomość	Miasto	Rodzaj nieruchomości	GLA****/PUM*** (tys. m ²)	Obłożenie	Wartość księgowa (mln PLN) 30.06.2025 r.	WAULT** (w latach)	Zadłużenie finansowe w bilansie Grupy (mln PLN, 30.06.2025)	NOI* mln PLN	Udział w projekcie
INWESTYCJE UKOŃCZONE:									
Gdańsk Zaspą	Gdańsk	Galeria handlowa	8,7	98%	54,2	2,1	28,7	4,5	100%
ETC Swarzędz	Swarzędz	Galeria handlowa	20,7	97%	33,8 ¹	4,7	-	12,0	60%
Suma			29,4		88,0		28,7	16,5	
INWESTYCJE PLANOWANE (BANK ZIEMI)									
Rezydencja Aleja Fontann	Szczecin	Mieszkania	5,6		23,9				100%
Polski Hak	Gdańsk	Mieszkania + usługi	26,3		36,6				26%
Nowy Welnowiec	Katowice	Mieszkania + usługi	300		44,9				18%
POZOSTAŁE AKTYWA									
Grunty pod projekt apartotelowy	Krynica	Apartotel	n/d		7,0				100%
Grunty pod projekt logistyczny	Swarzędz	Magazyn	n/d		3,6				50%
Suma			332		116,0				
PROJEKTY W ZARZĄDZANIU:									
Royal Wilanów	Warszawa	Biura + usługi	37						0%
Fabryka Norblina	Warszawa	Biura + usługi	65						0%
Suma			103						

* NOI – dochód operacyjny netto, dochód obiektu pomniejszony o wydatki operacyjne, ale bez uwzględniania podatku dochodowego i kosztów finansowania.

** WAULT – średni ważony okres najmu na 30.09.2025

*** PUM – powierzchnia użytkowa mieszkań

**** GLA – powierzchnia

najmu (biur i usług)

¹ W bilansie prezentowana jest wartość 60% udziałów Emitenta w projekcie, ponieważ nie jest on objęty pełną konsolidacją.

5.14. Opis głównych inwestycji krajowych i zagranicznych emitenta, w tym inwestycji kapitałowych, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonym w dokumencie informacyjnym

Inwestycje Emitenta dotyczą głównie pożyczek do Grupy Emitenta w celu realizacji działalności deweloperskiej przez Grupę Emitenta oraz udziały w Spółkach, w których realizowane są projekty deweloperskie, które zostały opisane w pkt 5.13 niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

5.15. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym lub likwidacyjnym

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie upadłościowe, układowe ani likwidacyjne.

5.16. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: ugodowym, arbitrażowym lub egzekucyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

W stosunku do Emitenta nie zostało wszczęte postępowanie ugodowe, arbitrażowe ani egzekucyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

5.17. Informacje na temat wszystkich innych postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takimi, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości, lub mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta, albo zamieszczenie stosownej informacji o braku takich postępowań

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, żadne postępowania przed organami rządowymi, ani też postępowania sądowe lub arbitrażowe, włącznie z wszelkimi postępowaniami w toku, które mają lub mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

W stosunku do Emitenta nie występują według wiedzy Emitenta żadne takie postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości lub mogą mieć istotny negatywny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

5.18. Zobowiązania Emitenta istotne z punktu widzenia realizacji zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych, które są w szczególności związane z kształtowaniem się jego sytuacji ekonomicznej i finansowej

Na poniższym wykresie zaprezentowano strukturę zobowiązań finansowych Grupy Emitenta (wartości nominalne) na dzień 30.06.2025 r.:

Rodzaj finansowania	Podmiot finansujący	Saldo zadłużenia (tys. zł)	Termin spłaty
Kredyty:		127.278	
Kredyt inwestycyjny dla Galerii Zaspas	Bank Ochrony Środowiska	28.654	31.12.2029
Kredyt inwestycyjny dla ETC Swarzędz	Erste Bank	98.624*	31.03.2029
Inne zobowiązania finansowe:		4.586	
Kredyt kupiecki („vendor note”)	Mirelf VI B.V.	4.586	spłacone 30.10.2025
Razem (bez leasingu)		131.864	

Źródło: Emitent

* Projekt konsolidowany metodą praw własności, w związku z czym kredyt nie jest widoczny w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, w projekcie ETC Swarzędz Grupa Emitenta posiada udział 60%

Emitent, według swojej najlepszej wiedzy, nie posiadał na dzień 30.06.2025 r. żadnych innych zobowiązań finansowych, które mogłyby istotnie wpłynąć na realizację zobowiązań wobec posiadaczy instrumentów finansowych Emitenta.

5.19. Zobowiązania pozabilansowe Emitenta oraz ich struktura w podziale czasowym i rodzajowym

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Spółka nie posiadała istotnych zobowiązań pozabilansowych. Po dniu bilansowym, Spółka wyemitowała Obligacje dnia 13 października 2025 roku.

5.20. Informacje o nietypowych okolicznościach lub zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Dokumencie Informacyjnym

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły żadne nietypowe okoliczności lub zdarzenia mające wpływ na wyniki działalności gospodarczej.

5.21. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji gospodarczej, majątkowej i finansowej Emitenta i jego grupy kapitałowej oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego

W ocenie Emitenta po sporządzeniu danych finansowych, określonych w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Dokumentu Informacyjnego nie zaszły istotne zmiany w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta i jego Grupy, które byłyby istotne dla ich oceny, poza:

Dnia 13 października 2025 r. Emitent wyemitował 30 000 szt. obligacji serii A o wartości nominalnej 30.000.000 zł z 3-letnim okresem zapadalności.

Zobowiązanie z tytułu zapłaty ceny zakupu za nabyte aktywa w ramach kredytu kupieckiego (tzw. vendor note) zostało całkowicie spłacone 30 października 2025 r

5.22. Życiorysy zawodowe osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

1. Jan Motz - Prezes Zarządu
2. Marcin Juszczyk – Wiceprezes Zarządu

Jan Motz	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	Kadencja indywidualna 5 lat obrotowych. Powołany w skład zarządu 28.08.2023 r
Wykształcenie	Absolwent Wydziału Weterynarii Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie – SGGW.
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Jan Motz jest założycielem Grupy Capital Park oraz Prezesem Zarządu Capital Park SA, posiada 40-letnie doświadczenie w branży nieruchomości. Nadzoruje finansowanie i realizację unikalnych projektów komercyjnych Grupy, koncentrując się na nieruchomościach biurowych, handlowych oraz obiektach wielofunkcyjnych. Odpowiada za wizję i strategię biznesową Grupy oraz jej ekspansję w nowych sektorach rynku nieruchomości. W 1997 roku założył Communication One Inc., grupę, w skład której wchodziła Spółka Call Center Poland S.A. – lider polskiego rynku usług call center. W latach 1986–2001 był właścicielem Progressive Development Inc., amerykańskiej firmy budowlanej. W latach 90 tych Jan Motz był udziałowcem grupy polskich spółek należących do Euro RSCG, jednej z wiodących europejskich grup marketingowych. Jest członkiem Komitetu Wykonawczego Forum Obywatelskiego Rozwoju, na czele którego stoi profesor Leszek Balcerowicz.
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających	Zarząd: Aktualnie:

lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	Alferno Investments Sp. z o.o., ArtN Sp. z o.o., Aspire Investments Sp. z o.o., Capital Park Investments Management PSA, Capital Park Kraków Sp. z o.o., Capital Park Sp. z o.o., CP Strategic Assets S.A., Diamante Investments Sp. z o.o., Hazel Investments Sp. z o.o., Oberhausen Sp. z o.o., Piano Bar International Sp. z o.o., Polski Hak Sp. z o.o., Projekt I Sp. z o.o., Sander Investments Sp. z o.o., SO SPV 50 Sp. z o.o., Equilibre Fundacja Rodzinna, W przeszłości: Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. (do 2023 roku) CP Retail „SPV 2” Sp. z o.o. (do 2023 roku), Kinogram Sp. z o.o. (do 2024 roku) Zavestorec Investments Sp. z o.o. (do 2024 roku) Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. (do 2024 roku) Rada Nadzorcza: Aktualnie: Invipay S.A., Mount Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A., Silesia Nova S.A. W przeszłości: Fundacja Fabryki Norblina – Rada Nadzorcza Fundacji (do 2023 roku) Wspólnik: Aktualnie: Sequoia Investments 1 Sp. z o.o., Sequoia Investments 2 Sp. z o.o., SPV IBS 1 Sp. z o.o. sp. k. W przeszłości: Skladovka Sp. z o.o. (do 2024 roku) CP Strategic Assets S.A. (do 2023 roku) Capital Park Investment Management PSA (do 2023 roku) Fundator: Equilibre Fundacja Rodzinna
Był likwidatorem w Spółce CP Retail „SPV 2” Sp. z o.o.	
Nie jest wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
W okresie ostatnich 5 lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w	

rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Marcin Juszczyk	
Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu
Termin upływu kadencji	Kadencja indywidualna 5 lat obrotowych. Powołany w skład zarządu 28.08.2023 r
Wykształcenie	Akademia Ekonomiczna w Krakowie (teraz Uniwersytet Ekonomiczny) kier. Informatyka i Ekonometria, ACCA/FCCA
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Marcin Juszczyk jest Partnerem Zarządzającym i Wice Prezesem Zarządu Capital Park Sp. z o.o. z ponad 20-letnim doświadczeniem w branży nieruchomości. W Capital Park od 2003 roku jako członek zespołu współzałożycielskiego. Rozpoczynając współpracę z Capital Park pełnił funkcję CFO a następnie od 2006 roku dodatkowo funkcję Dyrektora Inwestycyjnego. Przed dołączeniem do Capital Park pełnił rolę CFO w Grupie Communication One ,w skład której wchodziła Spółka Call Center Poland S.A. Członek Stowarzyszenia REIT Polska, Polskiej Izby Nieruchomości Komercyjnych (PINK) oraz Fundacji Edukacji i Badań nad REIT-ami Od 2023 roku przewodniczący organizacji Urban Land Institute Poland. Od lipca 2025 roku członek Executive Committee ULI Europe.
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	Zarząd: Aktualnie: CP Strategic Assets S.A., Oberhausen Sp. z o.o., SO SPV 50 Sp. z o.o., Diamante Investments Sp. z o.o., Hazel Investments Sp. z o.o., ArtN Sp. z o.o., Polski Hak Sp. z o.o., Krynica Investments Sp. z o.o., Projekt I Sp. z o.o., Silesia Nova S.A., Capital Park Investment Management PSA, Capital Park Sp. z o.o., SN1 Sp. z o.o., SN2 Sp. z o.o., SN3 Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., CP Property 7 w likwidacji Sp. z o.o., CP Property 8 Sp. z o.o., CP Property 9 Sp. z o.o., WAN 48 Sp. z o.o., Juszczyk Fundacja Rodzinna W przeszłości: Kinogram Sp. z o.o. (do 2024 roku) Zavestorec Investments Sp. z o.o. (do 2024 roku) Wilanów Investments Sp. z o.o. (do 2024 roku) ETC Logistic Sp. z o.o. (do 2024 roku) Fundator:

	Juszczyk Fundacja Rodzinna (aktualnie) Wspólnik: W przeszłości: CP Strategic Assets S.A. (do 2023 roku) Capital Park Investment Management PSA (do 2023 roku)
	Był likwidatorem w Spółce CP Retail „SPV 2” Sp. z o.o. Aktualnie jest likwidatorem spółki CP Property 7 w likwidacji Sp. z o.o.
	Nie jest wpisana w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.
	W okresie ostatnich 5 lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.
	W okresie ostatnich 5 lat nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych prawo kontroli służy każdemu wspólnikowi.

W skład Rady Nadzorczej wchodzi obecnie:

1. Członek Rady Nadzorczej – Katarzyna Ishikawa oraz
2. Członek Rady Nadzorczej – Jonathan Willeń oraz
3. Członek Rady Nadzorczej – Marcin Fryderyk Zoll

Katarzyna Ishikawa	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	Kadencja indywidualna 5 lat, powołanie ze skutkiem na 26.01.2024 r
Wykształcenie	W 1996 r. ukończyła studia na kierunku: prawo na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie. W 2021 r. ukończyła studia podyplomowe specjalność: audyt wewnętrzny na Uniwersytecie Andrzeja Frycza Modrzewskiego. W 2022 r. ukończyła studia podyplomowe: CSR. Cele zrównoważonego rozwoju w strategii firmy na Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie.

	W 2023 ukończyła studia podyplomowe: Polityka compliance w organizacji na Akademii Leona Koźmińskiego w Warszawie.
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Jest adwokatem, członkiem Krakowskiej Izby Adwokackiej. Ukończyła aplikację sądową zakończoną egzaminem sędziowskim, następnie ukończyła aplikację adwokacką, egzaminem adwokackim. Od 2009 r. jest partnerem w kancelarii: Ishikawa, Broclawik. Adwokaci i Radcowie Prawni Sp.p.
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	CP Strategic Assets S.A. – członek rady nadzorczej - nadal Capital Park Sp. z o.o. – członek rady nadzorczej - nadal Invest Line E S.A. – członek rady nadzorczej - nadal Dekada S.A. – członek rady nadzorczej - nadal MOUNT TFI S.A. – członek rady nadzorczej - nadal Equilibre S.A. do 2025 IBS Administrator Zabezpieczeń Sp. z o.o. – członek zarządu - nadal Ishikawa, Broclawik. Adwokaci i Radcowie Prawni Sp.p. – partner – nadal WK WPV 1 Sp. z o.o. – Do 2025 r.
Pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Jonathan Willén	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	Kadencja indywidualna 5 lat, powołanie ze skutkiem na 26.01.2024 r
Wykształcenie	Harvard University 2013-2015 Master's (MdesS) Real Estate & the Built Environment The London School of Economics and Political Science (LSE) 2006-2009 BSc (Hons), Economics UWC Atlantic College 2004-2006 International Baccalaureate Diploma
Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	Jonathan Willén jest Dyrektorem Generalnym i współzałożycielem Europi Property Group, paneuropejskiego funduszu inwestującego na

	rynku nieruchomości mającego siedzibę w Londynie i Sztokholmie. Założone w 2019 roku Europi, inwestuje kapitały we wszystkich sektorach rynku europejskiego wspólnie z partnerami lokalnymi. Jonathan Willén był również wspólnikiem w Brunswick Real Estate, udziałowcu założycielu Europi oraz menedżerem inwestycyjnym na kraje nordyckie. Ponadto jest członkiem założycielem Harvard Alumni Real Estate Board. Od 2015 roku Jonathan Willén piastował stanowisko dyrektora w funduszu inwestycyjnym private equity Blackstone z siedzibą w Londynie. Przed dołączeniem do Blackstone pełnił funkcję starszego prawnika w Goldman Sachs, zajmując się strukturyzacją instrumentów pochodnych między aktywami oraz transakcjami klienckimi. Wcześniej pracował w Morgan Stanley w dziale strukturyzacji kredytowych instrumentów pochodnych.
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	Europi Property Group (Dyrektor Generalny) CP Strategic Assets S.A. (członek Rady Nadzorczej) Capital Park Sp. z o.o. (członek Rady Nadzorczej)
Pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

Marcin Fryderyk Zoll	
Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	Kadencja indywidualna 5 lat, powołanie ze skutkiem na 26.01.2024 r
Wykształcenie	1971-1978 Politechnika Warszawska wydz .Samochody i Maszyny Robocze, dyplom mgr inż, mechanik 2000 - 2001 studia podyplomowe, dyplom MBA European University Montreux Switzerland

Kwalifikacje i doświadczenie zawodowe	1997 - 1999 Zasada SA Vice Prezes zarządu 1999 - 2000 InwestStar SA Prezes zarządu 2002- 2017 Suzuki Motor Poland Dyrektor Generalny
Spółki prawa handlowego, w których, w okresie co najmniej ostatnich trzech lat, dana osoba była członkiem organów zarządzających lub nadzorczych albo wspólnikiem, ze wskazaniem, czy dana osoba nadal pełni funkcje w organach lub jest nadal wspólnikiem	Capital Park Sp. z o.o. – członek Rady Nadzorczej
Pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest wspólnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami.	
Nie jest wpisany w rejestrze dłużników niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.	
Nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa, o których mowa w art. 18 § 2 Kodeksu spółek handlowych lub przestępstwa określone w Ustawie o obrocie, Ustawie o ofercie lub ustawie z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych, albo za analogiczne przestępstwa w rozumieniu przepisów prawa obcego, oraz w okresie ostatnich pięciu lat nie otrzymał sądowego zakazu działania jako członek organów zarządzających lub nadzorczych w spółkach prawa handlowego.	

5.23. Dane o strukturze udziałów Emitenta, ze wskazaniem wspólników posiadających co najmniej 5% głosów na zgromadzeniu wspólników

Wspólnik	Liczba udziałów	Wartość nominalna posiadanych udziałów	% posiadanych głosów
Capital Park Investment Management PSA	6160	308 000,00 PLN	61,60%
EUROPI PROPERTY GROUP A.B	3500	175 000,00 PLN	35,00%

VI. INFORMACJE DODATKOWE**6.1. Sprawozdanie finansowe skonsolidowane Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.**

Sprawozdanie finansowe skonsolidowane Emitenta za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r. stanowi Załącznik nr 7.8. do Dokumentu Informacyjnego oraz dostępne jest na stronie internetowej Emitenta w sekcji Relacje inwestorskie pod adresem:

[Sprawozdanie finansowe za 2024](#)

6.2. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowane sprawozdania finansowego Emitenta za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania skonsolidowane sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2024 r. stanowi Załącznik nr 7.8. do Dokumentu Informacyjnego oraz dostępne jest na stronie internetowej Emitenta w sekcji Relacje inwestorskie pod adresem:

[Sprawozdanie z badania za 2024](#)

6.3. Półroczne sprawozdanie finansowe Emitenta na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca

Półroczne sprawozdanie finansowe Emitenta na dzień i za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca stanowi Załącznik nr 7.8. do Dokumentu Informacyjnego oraz dostępne jest na stronie internetowej Emitenta w sekcji Relacje inwestorskie pod adresem:

[Sprawozdanie finansowe Emitenta na dzień i za okres 6 miesięcy](#)

VII. ZAŁĄCZNIKI

7.1. Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Krajowego Rejestru Sądowego

Strona 1 z 7

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 17.12.2025 godz. 10:14:11

Numer KRS: 0001057169

Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym	08.09.2023		
Ostatni wpis	Numer wpisu	18	Data dokonania wpisu
	Sygnatura akt	RDF/794222/25/967	
	Oznaczenie sądu	SYSTEM	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
2.Numer REGON/NIP	REGON: 526355322, NIP: 9512577670
3.Firma, pod którą spółka działa	CAPITAL PARK SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAZOWIECKIE, powiat WARSZAWA, gmina WARSZAWA, miejsc. WARSZAWA
2.Adres	ul. FRANCISZKA KLIMCZAKA, nr 1, lok. ---, miejsc. WARSZAWA, kod 02-797, poczta WARSZAWA, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	-----
4.Adres strony internetowej	-----
5. Adres do doręczeń elektronicznych wpisany do Bazy Adresów Elektronicznych	AE:PL-72740-74351-RGVCU-18

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o umowie	

1. Informacja o zawarciu lub zmianach umowy spółki	1	31.08.2023 R.
	2	AKT NOTARIALNY Z DNIA 16.11.2023 R., REPERTORIUM A 30394/2023, NOTARIUSZ SABINA IŁOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W KRAKOWIE, UL. MOSIĘŻNICZA 3, PRZYJĘCIE NOWEGO TEKSTU UMOWY SPÓŁKI
	3	AKT NOTARIALNY Z DNIA 18.12.2023 R. REPERTORIUM A 11632/2023, NOTARIUSZ ARTUR KOZAK, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, AL. JANA PAWŁA II NR 61 LOK. 4, PRZYJĘCIE NOWEGO TEKSTU UMOWY SPÓŁKI
	4	AKT NOTARIALNY Z DNIA 28.05.2024 R. REPERTORIUM A 8416/2024, NOTARIUSZ MAREK PIWKO, KANCELARIA NOTARIALNA W WARSZAWIE, UL. SOLARIEGO 4, ZMIANA PARAGRAFU 26 UST. 1 UMOWY SPÓŁKI

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
3. Wspólnik może mieć:	WIĘKSZĄ LICZBĘ UDZIAŁÓW
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	*****
5. Czy obligatariusze mają prawo do udziału w zysku?	*****

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki
Brak wpisów

Rubryka 7 - Dane wspólników		
1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	CAPITAL PARK INVESTMENT MANAGEMENT PROSTA SPÓŁKA AKCYJNA
	2. Imiona	*****
	3. Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	525916882
	4. Numer KRS	0001048290
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	6160 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 308000 ZŁOTYCH
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE
2	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	EUROPI PROPERTY GROUP A.B.
	2. Imiona	*****
	3. Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	---
	4. Numer KRS	-----
	5. Posiadane przez wspólnika udziały	3500 UDZIAŁÓW O ŁĄCZNEJ WARTOŚCI NOMINALNEJ 175000 ZŁOTYCH
	6. Czy wspólnik posiada całość udziałów spółki?	NIE

Rubryka 8 - Kapitał spółki

1. Wysokość kapitału zakładowego	500 000,00 Zł.
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 10 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 11 - Nie dotyczy	
Brak wpisów	

Rubryka 12 - Wzmianka o uczestnictwie w grupie spółek	
Brak wpisów	

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	1. JEŻELI ZARZĄD SKŁADA SIĘ Z JEDYNEGO CZŁONKA ZARZĄDU, CZŁONEK TEN REPREZENTUJE SPÓŁKĘ SAMODZIELNIE. 2. W OKRESIE, W KTÓRYM W ZARZĄDZIE SPÓŁKI PEŁNI FUNKCJĘ CO NAJMNIEJ DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU, SPÓŁKA JEST REPREZENTOWANA PRZEZ DWÓCH CZŁONKÓW ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH ŁĄCZNIE, Z ZASTRZEŻENIEM UST. 3 PONIŻEJ. 3. SPÓŁKA MOŻE BYĆ REPREZENTOWANA PRZEZ PREZESA ZARZĄDU ALBO WICEPREZESA ZARZĄDU DZIAŁAJĄCYCH SAMODZIELNIE.	
Podrubryka 1 Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	MOTZ
	2.Imiona	JAN
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	62011502579, -----
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub Firma	JUSZCZYK
	2.Imiona	MARCIN PAWEŁ
	3.Numer PESEL/REGON lub data urodzenia	73032208519, -----

4.Numer KRS	****
5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru				
1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA	
	Podrubryka 1			
	Dane osób wchodzących w skład organu			
	1	1.Nazwisko	ISHIKAWA	
		2.Imiona	KATARZYNA	
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	72102007005, -----	
	2	1.Nazwisko	WILLÉN	
		2.Imiona	JONATHAN	
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	-----, 31.07.1987	
	3	1.Nazwisko	ZOLL	
		2.Imiona	MARCIN FRYDERYK	
		3.Numer PESEL lub data urodzenia	53030503052, -----	

Rubryka 3 - Prokurenci	
Brak wpisów	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	64, 20, Z, DZIAŁALNOŚĆ HOLDINGÓW FINANSOWYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW
	2	64, 91, Z, LEASING FINANSOWY
	3	64, 92, Z, POZOSTAŁE FORMY UDZIELANIA KREDYTÓW
	4	64, 99, Z, POZOSTAŁA FINANSOWA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWA, GDZIE INDEKS NIESKLASYFIKOWANA, Z WYŁĄCZENIEM UBEZPIECZEŃ I FUNDUSZÓW EMERYTALNYCH
	5	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	6	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
	7	68, 31, Z, POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI
	8	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do

1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	31.07.2025	OD 08.09.2023 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 08.09.2023 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 08.09.2023 DO 31.12.2024
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 08.09.2023 DO 31.12.2024

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	31.07.2025	OD 08.09.2023 DO 31.12.2024
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 08.09.2023 DO 31.12.2024
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 08.09.2023 DO 31.12.2024
6.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności grupy kapitałowej	1	*****	OD 08.09.2023 DO 31.12.2024

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2024

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości
Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator

Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu spółki

Brak wpisów

Rubryka 3 - Nie dotyczy

Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu

Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

Rubryka 9 - Informacje o przyjęciu do akt rejestrowych dokumentów dotyczących przekształcenia, połączenia lub podziału transgranicznego

Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 17.12.2025

adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: prs.ms.gov.pl

7.2. Ujednolicony i aktualny statut spółki Emitenta

WYPIS

KANCELARIA NOTARIALNA
MAGDALENA KOROBOWICZ
MAREK PIWKO
NOTARIUSZE s.c.
ul. Antoniego Solariego nr 4, 02-070 Warszawa
tel: +48 22 825 57 01, +48 22 875 13 30
e-mail: notariusz@korobowicz.pl; www.korobowicz.pl

Repertorium A numer 8416/2024

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego ósmego maja dwa tysiące dwudziestego czwartego roku (2024-05-28) w mojej obecności – **Marka Piwko**, notariusza w Warszawie, prowadzącego kancelarię przy ulicy Antoniego Solariego nr 4, w lokalu mojej kancelarii odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: **Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-797 Warszawa, ulica Franciszka Klimczaka nr 1), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001057169, REGON: 526355322, NIP: 9512577670 („SPÓŁKA”), z którego to Zgromadzenia spisałem protokół następującej treści: -----

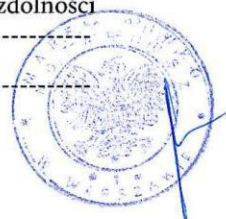
P R O T O K Ó Ł

NADZWYCZAJNEGO ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW

§ 1.

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki otworzył Pan Konrad Grodzki – pełnomocnik wszystkich wspólników Spółki, oświadczeniem, że w dniu dzisiejszym w lokalu tutejszej kancelarii notarialnej odbywa się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, z następującym porządkiem obrad („ZGROMADZENIE”): -----

1. Otwarcie obrad Zgromadzenia.-----
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia.-----
3. Stwierdzenie prawidłowości odbycia Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania wiążących uchwał.-----
4. Przyjęcie porządku obrad.-----



5. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Umowy Spółki.-----
6. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Umowy Spółki.-----
7. Zamknięcie obrad.-----

Wobec otwarcia Zgromadzenia przystąpiono do realizacji kolejnych punktów porządku obrad.-----

Od punktów od drugiego do czwartego porządku obrad:-----

Pan Konrad Grodzki oświadczył, że na dzisiejszym Zgromadzeniu reprezentuje wszystkich wspólników Spółki, wobec czego pełnił będzie także funkcję Przewodniczącego Zgromadzenia.-----

Pan Konrad Grodzki oświadczył, że nie jest ani członkiem zarządu, ani pracownikiem Spółki, jak również że udzielone mu przez wspólników Spółki pełnomocnictwa do reprezentowania ich na niniejszym Zgromadzeniu nie zostały odwołane ani nie wygasły z jakiegokolwiek innej przyczyny.-----

Następnie Przewodniczący sporządził listę obecności, podpisał ją, a następnie stwierdził, że stosownie do tej listy na Zgromadzeniu reprezentowany jest cały kapitał zakładowy Spółki, to jest 10.000 (dziesięć tysięcy) udziałów i tyle samo głosów, a ponieważ nie został zgłoszony sprzeciw co do odbycia Zgromadzenia ani co do poszczególnych punktów porządku obrad, zatem na podstawie art. 240 Kodeksu spółek handlowych Zgromadzenie jest zdolne do podejmowania wiążących uchwał zgodnie z porządkiem obrad, mimo braku formalnego zwołania.-----

Przewodniczący, reprezentujący jednocześnie wspólników: spółkę pod firmą: CAPITAL PARK INVESTMENT P.S.A. i spółkę pod firmą: EUROPI PROPERTY GROUP A.B. oświadczył ponadto, że część należących do tych spółek udziałów w kapitale zakładowym Spółki obciążona jest zastawem rejestrowym na rzecz spółki pod firmą: MIRELF VI B.V. z siedzibą w Amsterdamie, który to zastawnik uprawniony jest do wykonywania prawa głosu z zastawionych udziałów na warunkach określonych umowami zastawu w przypadku wystąpienia Przypadku Natychmiastowej Wymagalności Umowy Zastawu (jak zdefiniowano w umowach zastawu). Przewodniczący zapewnił przy tym, że w chwili obecnej nie wystąpił w odniesieniu do żadnej z tych umów zastawu Przypadek Natychmiastowej Wymagalności Umowy Zastawu (jak zdefiniowano w umowach zastawu), wobec czego ww. spółki są uprawnione do wykonywania prawa głosu ze wszystkich posiadanych udziałów w kapitale zakładowym Spółki.-----

Przewodniczący stwierdził, że Zgromadzenie jednogłośnie przyjęło przedstawiony na wstępie porządek obrad.-----

2 | Strona

Do punktów piątego i szóstego porządku obrad:-----

Przewodniczący poddał pod głosowanie uchwały następującej treści:-----

Uchwała nr 1
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
spółki: Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Warszawie
z dnia 28 maja 2024 roku
w przedmiocie zmiany Umowy Spółki

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie zmienia treść Umowy Spółki w ten sposób, że: -----

§ 26 ust. 1 Umowy Spółki otrzymuje nowe następujące brzmienie: -----

„Decyzja o zwrocie dopłat jest podejmowana w formie odrębnej uchwały Zgromadzenia Wspólników. Przepisu art. 179 § 2 i art. 179 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych nie stosuje się.” -----

Przewodniczący stwierdził, że za powyższą uchwałą w głosowaniu jawnym oddano 10.000 głosów za; głosów przeciw ani wstrzymujących się nie było, wobec czego uchwała została powzięta. -----

Uchwała nr 2
Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników
spółki pod firmą: Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Warszawie
z dnia 28 maja 2024 roku
w przedmiocie przyjęcia tekstu jednolitego Umowy Spółki

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą: Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie niniejszym przyjmuje tekst jednolity Umowy Spółki o następującym brzmieniu: -----

„UMOWA SPÓŁKI
Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
(tekst jednolity)

ROZDZIAŁ I - ZAGADNIENIA WSTĘPNE

§ 1.

3 | Strona



Firma

1. Spółka działa pod firmą Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Spółka”).-----
2. Spółka może używać firmy w skrócie Capital Park sp. z o.o.-----

§ 2.**Siedziba**

Siedzibą Spółki jest Warszawa. -----

§ 3.**Czas trwania Spółki**

Czas trwania Spółki jest nieograniczony. -----

§ 4.**Przedmiot działalności**

- I. Przedmiotem działalności Spółki jest: -----
 - 1) Sprzedaż i kupno nieruchomości oraz powiązanego z nieruchomościami zadłużenia, papierów wartościowych, spółek i aktywów;-----
 - 2) Budowa, realizacja i rozbiórka projektów budowlanych, włącznie z przygotowywaniem terenu pod budowę i wznoszeniem kompletnych budynków;-----
 - 3) Zarządzanie, wynajmowanie i obsługa nieruchomości;-----
 - 4) Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami;-----
 - 5) Leasing finansowy oraz pozostałe formy udzielania kredytów, z wyłączeniem działalności, która może być wykonywana wyłącznie przez banki;-----
 - 6) Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania;-----
 - 7) Działalność spółek holdingowych-----
oraz wszelka działalność związana z powyższymi. -----
2. W przypadku, gdy dla danego rodzaju działalności wymagane jest uzyskanie koncesji lub zezwolenia, Spółka podejmie działalność w tym zakresie dopiero po uzyskaniu stosownej koncesji lub zezwolenia. -----
3. Spółka nie jest zobowiązana do prowadzenia działalności we wszystkich

dziedzinach wymienionych w ust.1. -----

oną

§ 5.

Udziały i kapitał zakładowy

1. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 500.000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) i dzieli się na 10.000 (dziesięć tysięcy) równych i niepodzielnych Udziałów o wartości nominalnej 50 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy. -----
2. Historycznie udziały w kapitale Spółki zostały objęte w całości przez Wspólnika 1. -----
3. Każdy ze Wspólników może mieć więcej niż jeden Udział. -----
4. Każdy Udział daje prawo do jednego głosu na Zgromadzeniu Wspólników. -----
5. Zastawnik może wykonywać prawo głosu przysługujące z tytułu Udziałów, jeżeli umowa zastawu tak stanowi i na warunkach określonych w umowie zastawu. -----
6. Udziały w kapitale zakładowym mogą być pokryte wkładami pieniężnymi oraz wkładami niepieniężnymi (aport). -----
7. Udziały Spółki mogą być umorzone bez obniżenia kapitału zakładowego Spółki, tj. z czystego zysku Spółki lub poprzez obniżenie kapitału zakładowego Spółki. Zasady, tryb i warunki umorzenia Udziałów określa każdorazowo uchwała Wspólników. -----
8. Udział może być umorzony za zgodą Wspólnika w drodze nabycia Udziału przez Spółkę (umorzenie dobrowolne). -----

z

sk i

ie z

iem

v, z

nie

ej i

jest

tym

cich

ROZDZIAŁ II – ORGANY SPÓŁKI

§ 6.

Struktura organów

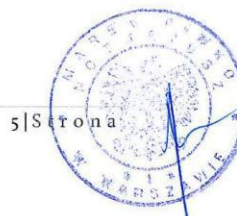
Organami Spółki są: -----

1. Zgromadzenie Wspólników, -----
2. Rada Nadzorcza, -----
3. Zarząd. -----

ZGROMADZENIE WSPÓLNIKÓW

§ 7.

Tryb podejmowania uchwał



5 | Strona

1. Zgromadzenia Wspólników odbywają się co najmniej raz w roku kalendarzowym zgodnie z postanowieniami Umowy Spółki i powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.-----
2. Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki lub w jakiegokolwiek innej miejscowości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Osoby zwołujące zgromadzenie dołożą należytych starań, aby w miarę możliwości odbywały się one w miejscu dogodnym dla wszystkich jego uczestników, z zastrzeżeniem, że miejscem zgromadzeń będzie Polska. --
3. W najszerszym możliwym zakresie dozwolonym przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa dopuszczalny jest udział w Zgromadzeniu Wspólników przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. --
4. W najszerszym możliwym zakresie dozwolonym przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa Wspólnicy mogą podejmować uchwały bez odbycia Zgromadzenia Wspólników. Ilekroć w Umowie Spółki mowa jest o uchwale Zgromadzenia Wspólników, należy przez to rozumieć również uchwałę Wspólników, podjętą bez odbycia Zgromadzenia Wspólników. -
5. Z zastrzeżeniem § 10.2 Umowy, Zgromadzenie Wspólników podejmuje decyzje bezwzględną większością głosów, chyba że powszechnie obowiązujące przepisy prawa stanowią inaczej.-----

§ 8.

Zwoływanie Zgromadzenia Wspólników

1. Zgromadzenia Wspólników zwoływane są przez Zarząd lub Wspólnika. -
2. Zawiadomienie o zwołaniu Zgromadzenia Wspólników powinno zostać wysłane do każdego Wspólnika, co najmniej 2 (dwa) tygodnie przed datą Zgromadzenia Wspólników, chyba że powszechnie obowiązujące przepisy prawa przewidują dłuższy termin zawiadomienia. -----
3. Zawiadomienia o zwołaniu Zgromadzenia Wspólników powinny zostać wysłane w formie pisemnej lub elektronicznej z kwalifikowanym podpisem elektronicznym na adres e-mail podany przez Wspólnika, zgodnie z Umową Wspólników i powinny zawierać porządek obrad określający szczegółowo sprawy, które mają być przedmiotem dyskusji.

§ 9.

Kworum

1. Z zastrzeżeniem § 9.2, Zgromadzenie Wspólników jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczę reprezentowanych udziałów, chyba że obowiązujące przepisy prawa stanowią inaczej. -----

roku
i i

b w
kiej.
iarę
jego
a. --

hnie
eniu
j. --

hnie
bez
jest
niez
w. -

nuje
hnie

ia. -

stać
datą
jące

stać
nym
ika,
rad
sji.

do
łów,

2. Zgromadzenie Wspólników jest zdolne do podejmowania uchwał w sprawach wskazanych w § 10.2 Umowy Spółki jeżeli uczestniczą w nim Wspólnicy reprezentujący łącznie ponad 90% kapitału zakładowego Spółki („Kworum Zgromadzenia Wspólników”).-----
3. Uchwały Zgromadzenia Wspólników zostaną ważnie podjęte tylko, jeżeli wszyscy Wspólnicy zostali prawidłowo zawiadomieni o zwołaniu Zgromadzenia Wspólników i zamiarze podjęcia tych uchwał, chyba że powzięcie uchwały następuje zgodnie z art. 239 lub art. 240 Kodeksu Spółek Handlowych.-----

§ 10.

Sprawy zastrzeżone Zgromadzenia Wspólników

1. Uchwały Zgromadzenia Wspólników wymaga:-----
 - a) udzielenie zgody na jakiegokolwiek zbycie Udziałów;-----
 - b) ustalanie wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej;-----
 - c) zmiana Umowy Spółki;-----
 - d) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego Spółki;-----
 - e) zatwierdzenie polityki dywidendowej Spółki;-----
 - f) zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego Spółki zbadanego przez biegłego rewidenta;-----
 - g) wszelkie inne sprawy określone w obowiązujących przepisach prawa.-----
2. W okresie, w którym Wspólnik 2 posiada więcej niż 10% udziałów w kapitale zakładowym spółki, uchwały Zgromadzenia Wspólników wymagają oddania głosu „za” przez Wspólnika 2 w sprawach:-----
 - a) wyłączenia prawa pierwszeństwa nabycia Udziałów lub zmiany praw związanych z istniejącymi Udziałami w kapitale zakładowym Spółki;-----
 - b) umorzenia Udziałów lub obniżenia kapitału zakładowego Spółki, które nie następuje proporcjonalnie w stosunku do wszystkich wspólników;-----
 - c) rozpoczęcia likwidacji, postępowania likwidacyjnego lub innych podobnych procedur w odniesieniu do Spółki;-----
 - d) wszelkich reorganizacji, przekształceń, fuzji, podziałów, likwidacji lub podobnych działań dotyczących Spółki inne niż fuzje, podziały i

7 | Strona



podobne reorganizacje pomiędzy Spółką a jej Spółkami Całkowicie Zależnymi; -----

- e) jakiegokolwiek zbycia lub obciążenia przedsiębiorstwa Spółki lub zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki na rzecz podmiotów innych niż Spółki Całkowicie Zależne, jak również jakiegokolwiek zobowiązanie do wykonania powyższych czynności; -----
- f) wyboru biegłego rewidenta Spółki oraz powołanie innych biegłych w celu dokonania należytej oceny sprawozdań finansowych Spółki;
- g) zmiany Umowy Spółki w zakresie ładu korporacyjnego i pogorszenia praw wspólników w Spółce, w tym wprowadzenie zmian do listy Spraw Zastrzeżonych Rady Nadzorczej; -----
- h) podejmowania decyzji w sprawie przyznania wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej oraz, po jego przyznaniu, ustalanie wysokości i zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej; -----
- i) jakiegokolwiek przystąpienia przez Spółkę do podmiotu joint venture, spółki osobowej, konsorcjum lub podobnego porozumienia, które rozszerzy zakres działalności Spółki poza inwestycje, zagospodarowanie lub zarządzanie nieruchomościami lub zarządzanie lub prowadzenie działalności operacyjnej zlokalizowanej w takich nieruchomościach (zarówno w nieruchomościach obecnie posiadanych przez Spółkę, jak i w tych, które zostaną nabyte w przyszłości). -----

3. Wyłącza się stosowanie przepisu art. 230 Kodeksu Spółek Handlowych.--

4. Bez uszczerbku dla § 10 ust. 1 Umowy Spółki, w celu określenia, czy dokonanie przez Spółkę czynności prawnej wymaga uchwały Zgromadzenia Wspólników: -----

- a) seria powiązanych transakcji dokonanych z tym samym podmiotem lub z podmiotami ze sobą powiązanymi w ciągu kolejnych 12 miesięcy powinna być traktowana jak pojedyncza transakcja, a wartość takich powiązanych transakcji sumowana; oraz -----
- b) wartość danej transakcji obejmuje sumę wszystkich wartości dostarczonych towarów lub wykonanych usług w okresie obowiązywania danej umowy lub w czasie trwania danego zobowiązania, w tym wszystkich niepodlegających zwrotowi opłat, podatków i należności (a w przypadku umów lub innych zobowiązań zaciągniętych na czas nieokreślony, wartość towarów dostarczonych lub usług wykonanych w ramach takiej umowy lub zobowiązania, które mają zostać wykonane w ciągu kolejnych 12

vicie

miesiące obowiązywania danej umowy lub trwania danego zobowiązania).-----

lub
otów
wiek

5. Jeśli zawarcie umowy wymaga zgody Zgromadzenia Wspólników, to zmiana warunków tej umowy, jej wypowiedzenie, odstąpienie od niej, a także wszelkie czynności mające na celu rozwiązanie tej umowy w inny sposób niż w wyniku jej wykonania, wymagają zgody tego organu, choćby zmiana ta, wypowiedzenie, odstąpienie od niej lub inne czynności mające na celu rozwiązanie umowy w inny sposób niż w wyniku jej wykonania, samodzielnie nie stanowiłyby czynności wymienionej w ust. 1 lub w ust. 2 powyżej. -----

łych
łki;

o i
enie

RADA NADZORCZA

enia
anie

§ II. Skład osobowy

ture,
tóre
ycje,
lub
yjnej
w
ych,

1. Rada Nadzorcza składa się z 3 (trzech) członków.-----
2. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani na okres indywidualnej kadencji 5 (pięciu) lat obrotowych. -----
3. Mandat Członka Rady Nadzorczej wygasa wyłącznie w skutek śmierci, rezygnacji, odwołania na zasadach określonych Umowie Spółki lub z innej przyczyny przewidzianej przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa. -----
4. Wspólnikowi 1 przysługuje uprawnienie osobiste do samodzielnego i bezpośredniego powołania 2 (dwóch) Członków Rady Nadzorczej,. -----
5. Wspólnikowi 2 przysługuje uprawnienie osobiste do samodzielnego i bezpośredniego powołania 1 (jednego) członka Rady Nadzorczej, dopóki posiada więcej niż 10% udziałów w kapitale zakładowym. -----
6. Powołanie członka Rady Nadzorczej zgodnie z ust. 4-5 powyżej, następuje na podstawie pisemnego zawiadomienia uprawnionego Wspólnika skierowanego do Spółki. Powołanie każdego z członków Rady Nadzorczej staje się skuteczne z chwilą doręczenia Spółce zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim, chyba że wyżej wskazane zawiadomienie określa późniejszą datę skutecznego powołania. -----
7. Jeżeli uprawniony Wspólnik nie powoła członka Rady Nadzorczej zgodnie z ust. 4-5 powyżej i w związku z tym:-----

h.-

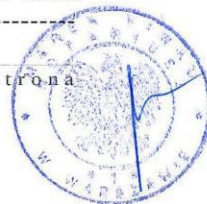
czy
wały

tem
h 12
ja, a

tości
resie
nego
płat,
nych
rów
lub
h 12

- a) Korum Rady Nadzorczej nie może być osiągnięte przez okres dłuższy niż 30 (trzydzieści) dni; lub-----

9 | Strona



- b) liczba członków Rady Nadzorczej spadnie poniżej liczby wskazanej w ust. 1 powyżej lub liczby wymaganej przepisami powszechnie obowiązującego prawa na okres dłuższy niż 30 (trzydzieści) dni,-----

do czasu powołania przez uprawnionego Wspólnika członka Rady Nadzorczej, zgodnie z ust. 4-5 powyżej, Zgromadzenie Wspólników może powołać członka lub członków Rady Nadzorczej. W przypadku powołania członka Rady Nadzorczej przez uprawnionego Wspólnika, mandat tego członka Rady Nadzorczej powołanego przez Zgromadzenie Wspólników, którego powołanie nastąpiło zgodnie z niniejszym ust. o, automatycznie wygasa z chwilą powołania członka Rady Nadzorczej przez uprawnionego Wspólnika. -----

8. Członek Rady Nadzorczej może zostać w każdym czasie odwołany w drodze pisemnego zawiadomienia Spółki, wyłącznie przez Wspólnika, który go powołał zgodnie z ust. 4-5 powyżej. Odwołanie staje się skuteczne z chwilą doręczenia Spółce zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim. Wspólnik, który powołał takiego Członka Rady Nadzorczej, a następnie odwołał, ma prawo powołać w jego miejsce innego Członka Rady Nadzorczej zgodnie z ust. 4-5 powyżej. -----
9. Członek Rady Nadzorczej powołany przez Zgromadzenie Wspólników zgodnie z ust. 7 powyżej, może zostać odwołany w każdym czasie i z każdego powodu przez Zgromadzenie Wspólników. -----
10. Żaden Wspólnik nie będzie wykonywał prawa głosu ani żadnego innego prawa w zakresie powoływania, odwoływania lub zawieszania członka Rady Nadzorczej powołanego przez innego Wspólnika zgodnie z Umową Spółki. W szczególności, Wspólnicy, nie będą nigdy stosowali żadnej ustawowej procedury wskazanej w Kodeksie Spółek Handlowych w celu odwołania lub zawieszania jakiegokolwiek członka Rady Nadzorczej. Powyższe ograniczenie nie ma zastosowania do członka Rady Nadzorczej powołanego przez Zgromadzenie Wspólników zgodnie z ust. 7 powyżej. -

§ 12.

Tryb podejmowania uchwał

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub w innym miejscu ustalonym przez Radę Nadzorczą. -----
2. W najszerszym możliwym zakresie dozwolonym przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa dopuszczalny jest udział w posiedzeniu Rady Nadzorczej przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. -----

zanej
hnie

Rady
ików
adku
nika,
zenie
st. o,
rczej

ny w
nika,
e się
wa w
Rady
iejsce

ików
ie i z

inego
lonka
nową
adnej
celu
rczej.
rczej
rzej.-

rium
Radę

chnie
zeniu
niego

3. W najszerszym możliwym zakresie dozwolonym przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa, Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. -----

§ 13.

Sprawy zastrzeżone Rady Nadzorczej

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. -----
2. Każdemu członkowi Rady Nadzorczej przysługuje jeden głos. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów, chyba że obowiązujące przepisy prawa stanowią inaczej oraz z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej. -----
3. Z zastrzeżeniem wymagań wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, uchwały Rady Nadzorczej są ważne, gdy w ich podejmowaniu wzięła udział co najmniej połowa członków Rady Nadzorczej („Kworum Rady Nadzorczej”). -----
4. Oprócz spraw określonych w przepisach powszechnie obowiązującego prawa sprawami zastrzeżonymi dla kompetencji Rady Nadzorczej, wymagającymi jej uchwały, są: -----
 - a) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu; -----
 - b) zatwierdzanie Budżetu; -----
 - c) zatwierdzanie Biznes Planu; -----
 - d) dokonywanie transakcji lub czynności prawnej albo czynności procesowej, które nie zostały przewidziane w Biznes Planie Grupy zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą i pociągają za sobą zaciągnięcie zobowiązania przez Spółkę lub nabycie dla niej prawa o wartości wynoszącej co najmniej 500.000 EUR (pięćset tysięcy) bez VAT, liczonej jako zobowiązanie Spółki do uiszczenia tej kwoty przez okres nie dłuższy niż rok oraz ustalonej na dzień zaciągnięcia wiążącego zobowiązania na podstawie średniego kursu wymiany ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski za pełen miesiąc kalendarzowy poprzedzający daną datę; w przypadku dokonania większej liczby czynności prawnych lub transakcji z tym samym podmiotem lub jego podmiotami powiązanymi (w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”), za jedną transakcję lub czynność prawną w rozumieniu niniejszego ustępu uznaje się czynności prawne i transakcje dokonane w okresie sześciu miesięcy; -----

II | Strona



- e) decyzje dotyczące inwestycji Spółki w nowe projekty, w przypadku których łączna kwota inwestycji Spółki byłaby wyższa niż wyższa z:
(i) 2.000.000 EUR; oraz (ii) 12,5% NAV, z zastrzeżeniem decyzji określonych w § 13.5 lit. d) Umowy Spółki; -----
 - f) dokonywanie wszelkich transakcji lub zmiany ich warunków lub dokonanie jakichkolwiek czynności prawnych pomiędzy Spółką lub jej podmiotami powiązanymi a członkami Zarządu lub ich podmiotami powiązanymi (w rozumieniu Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych”); -----
 - g) rozporządzenie udziałami w spółce CP Management; -----
 - h) nabycie lub objęcie przez Spółkę lub Spółkę Zależną udziałów lub akcji w innych spółkach, utworzenie przez Spółkę lub Spółkę Zależną nowych lub przystąpienie do istniejących podmiotów gospodarczych (z wyjątkiem transakcji wewnątrzgrupowych oraz nabycia lub utworzenia spółek jednoosobowych, które nie prowadziły działalności gospodarczej lub spółek, w których Spółka posiada bezpośrednio lub pośrednio 100% udziałów, które nie prowadziły działalności gospodarczej); -----
 - i) wykonywania przez Spółkę lub Spółkę Zależną, jako wspólnika Spółki Zależnej, prawa głosu na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników Spółki Zależnej, dotyczące:-----
 - (i) podejmowania decyzji dotyczących roszczeń spornych związanych ze szkodą wyrządzoną w związku z utworzeniem Spółki Zależnej lub sprawowaniem zarządu lub nadzoru; oraz
 - (ii) spraw, o których mowa w punktach d) e) i g) powyżej (przy czym na potrzeby niniejszego punktu wszelkie odniesienia do Spółki i członków zarządu, o których mowa w punktach wymienionych powyżej, będą interpretowane jako odniesienia do Spółki Zależnej lub członków zarządu Spółki Zależnej).-----
- Jeżeli wymóg uzyskania zgody walnego zgromadzenia lub zgromadzenia wspólników Spółki Zależnej na którekolwiek z działań wymienionych w punkcie h) nie jest zawarty w statucie lub umowie danej Spółki Zależnej, działania Spółki Zależnej wymienione w punkcie h) wymagają uprzedniej zgody Rady Nadzorczej do czasu zmiany odpowiednio statutu lub umowy;-----
- j) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Zgromadzenia Wspólników; opinia Rady Nadzorczej

padku
isza z:
ecyzji

w lub
ką lub
o ich
wego
temat

w lub
półkę
iotów
i oraz
e nie
półka
e nie

ólnika
i lub

rných
eniem
oraz

(przy
nia do
ktach
sienia
,)-----

i lub
iek z
ie lub
leżnej
Rady
;-----

iotem
orczej

powinna być dołączona do odpowiedniego projektu uchwały lub przedłożona Zgromadzeniu Wspólników przed głosowaniem nad taką uchwałą; -----

- k) przyznawanie Członkom Zarządu wynagrodzenia nie wyższego niż wynikające z Kontraktów Menedżerskich (z zastrzeżeniem ewentualnych klauzul waloryzacyjnych); -----
- l) przyznawanie Członkom Zarządu premii za wyniki w zakresie w jakim nie podlegają one obowiązkom oddania głosu „za” przez członka Rady Nadzorczej powołanego w wyniku wykonaniu uprawnienia osobistego przez Wspólnika 2 (zgodnie z ust. 5 poniżej), o którym mowa w ust. 5.b), tj. do wysokości: -----
 - (i) 50% rocznego wynagrodzenia zasadniczego wynikającego z Kontraktów Menedżerskich (z zastrzeżeniem ewentualnych klauzul waloryzacyjnych); lub -----
 - (ii) wynagrodzenia już zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą, pod warunkiem że Członek Rady Nadzorczej powołany przez Wspólnika 2 oddał głos za lub w wyższej wysokości w przypadku premii pieniężnych mających zastosowanie w związku ze sprzedażą lub refinansowaniem projektów Fabryka Norblina i Royal Wilanów w zakresie, w jakim są one wypłacane przez Spółkę lub jej spółkę zależną oraz w zakresie, w jakim takie premie są finansowane z części opłaty za zarządzanie aktywami otrzymywanej przez CP Management w związku ze sprzedażą lub refinansowaniem, odpowiednio, projektów Fabryka Norblina i Royal Wilanów.-----
- m) przegląd sprawozdań finansowych Spółki i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy oraz wydawanie opinii na temat tych sprawozdań finansowych; -----
- n) konsultacje i przegląd: -----
 - (i) proponowanych inwestycji i przejęć Spółki lub Spółki kontrolowanej przez Spółkę („Znacząca Spółka Zależna”), w tym proponowanych budżetów oraz projektów Spółki i wszelkiej innej dokumentacji przygotowanej w związku z oceną proponowanego projektu przez Zarząd; -----
 - (ii) bieżących inwestycji Spółki lub Znaczącej Spółki Zależnej, w tym informacji o postępach w budowie i wynajmie lub rozporządzaniu nieruchomościami; -----
 - (iii) wszelkiej dokumentacji prawnej i finansowej związanej z

13 | Strona



- inwestycjami Spółki lub Znaczącej Spółki Zależnej, w tym w szczególności umów kredytowych z bankami, umów inwestycyjnych, umów o budowę nieruchomości oraz umów najmu; -----
- (iv) wyboru osób na stanowiska kierownicze wyższego szczebla Spółki lub Znaczącej Spółki Zależnej, w tym kierowników działów; -----
- (v) wydatków kapitałowych Spółki lub Znaczącej Spółki Zależnej; oraz -----
- (vi) kwartalnych sprawozdań finansowych Spółki lub Znaczącej Spółki Zależnej; -----
- o) zawarcie przez Spółkę lub Znaczącą Spółkę Zależną umowy: -----
- (i) umowy najmu powierzchni co najmniej 1.000 m², jeżeli efektywna stawka czynszu jest niższa niż przewidziana w Biznes Planie Grupy o więcej niż 10%; lub -----
- (ii) umowy najmu o powierzchni co najmniej 3.000 m²; -----
- p) zawarcie przez Spółkę lub Znaczącą Spółkę Zależną lub dokonanie jakiejkolwiek zmiany warunków umowy (w tym warunków jej rozwiązania) z: -----
- (i) jakimkolwiek pracownikiem Spółki lub Znaczącej Spółki Zależnej (innym niż członek Zarządu Spółki); lub -----
- (ii) zleceńbiorcami cywilnoprawnymi, którzy świadczą swoje usługi głównie w obiektach Spółki lub Spółki Zależnej jako osoby fizyczne lub osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, w obu przypadkach, których łączne roczne wynagrodzenie od Spółki lub Znaczących Spółek Zależnych (w tym wszelkie kwoty należne takim pracownikom lub osobom z jakiegokolwiek tytułu od każdego podmiotu z Grupy łącznie) wynosi co najmniej 500.000 PLN (pięćset tysięcy) brutto lub w wyniku takiej zmiany wyniesie 500.000 PLN (pięćset tysięcy) brutto (chyba że takie zmiany zostały zaplanowane w Biznes Planie); -----
- q) zawarcie przez Spółkę lub Znaczącą Spółkę Zależną lub zmiana jakiejkolwiek umowy lub porozumienia z jakimkolwiek podmiotem rządowym, w tym ponadnarodowym, krajowym lub lokalnym, lub podmiotem prywatnym sprawującym jakąkolwiek władzę rządową, w tym ponadnarodową, krajową lub lokalną, których roczna

tym w
umów
umów

czelba
ników

leżnej;

uczającej

jeżeli
ana w

onanie
ów jej

Spółki

swoje
ej jako
alność
roczne
ych (w
sobom
ącznie)
lub w
ysięcy)
Biznes

zmiana
miotem
m, lub
ądową,
roczna

wartość jest równa lub przekracza, po takich zmianach (obliczonych zgodnie z pkt d)), co najmniej 250.000 EUR (dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro) bez VAT (chyba że takie umowy lub ich zmiany zostały zaplanowane w Biznes Planie); w celu uniknięcia wątpliwości wszelkie darowizny lub podobne transakcje z jakimkolwiek podmiotem rządowym lub podmiotem prywatnym, o których mowa powyżej, wymagają uprzedniej zgody Rady Nadzorczej (chyba że zostały zaplanowane w Biznes Planie); -----

- r) wszczęcie lub przystąpienie przez Spółkę lub Znaczącą Spółkę Zależną do jakiegokolwiek postępowania sądowego, sądowoadministracyjnego, arbitrażowego lub innego postępowania, przedstawienie stanowiska w ramach jakiegokolwiek postępowania, odstąpienie od obrony przed roszczeniem lub podjęcie obrony jedynie w ograniczonym zakresie, zawarcie ugody lub odstąpienie od sporu sądowego, w tym cofnięcie pozwu w każdym z wymienionych przypadków w związku z jakimkolwiek sporem z jakimkolwiek podmiotem rządowym lub podmiotem z udziałem Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, w którym wartość przedmiotu sporu (obliczona zgodnie z pkt d)) wynosi co najmniej 250.000 EUR (dwieście pięćdziesiąt tysięcy euro) bez VAT (chyba że zostało to uwzględnione w Biznes Planie); -----
- s) zawarcie przez Spółkę lub Znaczącą Spółkę Zależną umowy joint venture, spółki osobowej lub umowy wspólników; -----
- t) wykonywanie przez Spółkę lub Znaczącą Spółkę Zależną, jako wspólnika lub akcjonariusza Spółki Zależnej, prawa głosu na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników Znaczącej Spółki Zależnej (w przypadku Spółki) oraz Spółki Zależnej (w przypadku Spółki Całkowicie Zależnej), dotyczące: -----
 - (i) powoływania lub odwoływania członków zarządu Znaczącej Spółki Zależnej lub Spółki Zależnej, chyba że dane osoby są członkami zarządu Spółki lub zostały uprzednio zatwierdzone przez Radę Nadzorczą; -----
 - (ii) wyrażania zgody na następujące czynności, o ile nie zostały one przewidziane w Biznes Planie: -----
 - (1) podwyższenie kapitału zakładowego Znaczącej Spółki Zależnej, jeżeli nowe udziały mają być objąć podmioty spoza Grupy; -----
 - (2) zbycie jakichkolwiek akcji lub udziałów w Znaczącej Spółce Zależnej na rzecz podmiotu spoza Grupy; -----

15 | Strona



- (3) przystąpienie nowego akcjonariusza lub wspólnika spoza Grupy do Znaczącej Spółki Zależnej; -----
 - (4) połączenie Znaczącej Spółki Zależnej z podmiotem spoza Grupy; -----
 - (5) likwidacja Znaczącej Spółki Zależnej posiadającej nieruchomości o wartości (obliczonej zgodnie z pkt d)) nie mniejszej niż 500.000 EUR (pięćset tysięcy) netto bez podatku VAT lub likwidacja Znaczącej Spółki Zależnej lub spółki całkowicie zależnej od Spółki Zależnej; -----
 - (6) istotna zmiana statutu/umowy Spółki Zależnej (w zakresie, w jakim takie zmiany nie są przewidziane w odpowiedniej umowie joint venture lub innego rodzaju umowie wspólników dotyczącej jakiegokolwiek Spółki Zależnej zawartej pomiędzy Spółką a podmiotem spoza Grupy) lub statutu/umowy Znaczącej Spółki Zależnej w szczególności taką zmianę uznaje się za istotną, gdy: modyfikuje listę czynności, które wymagają zgody walnego zgromadzenia/zgromadzenia wspólników danej Spółki Zależnej; lub modyfikuje sposób powoływania członków rady nadzorczej danej Spółki Zależnej; -----
- u) przegląd projektów warunków wszelkich transakcji i czynności prawnych, których wartość przekracza 500.0000 EUR (pięćset tysięcy) (bez VAT), obliczonych w sposób określony w punkcie d), w tym między innymi: (i) zawieranie lub zmiana umów lub porozumień; (ii) składanie jednostronnych oświadczeń; (iii) zaciąganie zobowiązań; (iv) dokonywanie nabycia lub zbycia; (v) ponoszenie lub zobowiązanie się do ponoszenia wydatków; lub (vi) wszelkie inne istotne działania.-----
5. W okresie, w którym Wspólnik 2 posiada więcej niż 10% udziałów w kapitale zakładowym, uchwała Rady Nadzorczej wymaga oddania głosu „za” przez członka Rady Nadzorczej powołanego w wyniku wykonaniu uprawnienia osobistego przez Wspólnika 2 w sprawach obejmujących:---
- a) zatwierdzanie wszelkich zmian zasad rachunkowości Spółki, które mogłyby mieć wpływ na wycenę aktywów i pasywów spółki; -----
 - b) podejmowanie decyzji o przyznaniu wynagrodzenia członkom Zarządu Spółki, określanie wysokości i zasad wynagradzania członków Zarządu Spółki, z wyjątkiem: -----
 - (i) przyznania wynagrodzenia nie wyższego niż zgodne z

- spoza

- spoza

- dającej
pkt d))
tto bez
ależnej

- ej (w
iane w
odzaju
Spółki
spoza
żnej w
a, gdy:
zgody
v danej
ywania

- nności
pięćset
ie d), w
w lub
i; (iii)
cia; (v)
lub (vi)

- łów w
a głosu
onaniu
ych:---
- i, które

- onkom
adzania

- odne z
- Kontraktami Menedżerskimi (z zastrzeżeniem ewentualnych
klauzul waloryzacyjnych); -----
- (ii) premii za wyniki do wysokości 50% rocznego wynagrodzenia
zasadniczego wynikającego z Kontraktów Menedżerskich (z
zastrzeżeniem ewentualnych klauzul waloryzacyjnych) lub
wynagrodzenia już zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą,
przy czym Członek Rady Nadzorczej powołany przez
Wspólnika 2 oddał głos za lub w wyższej wartości w przypadku
premię pieniężnych mających zastosowanie w związku ze
sprzedażą lub refinansowaniem projektów Fabryka Norblina i
Royal Wilanów w zakresie, w jakim są one wypłacane przez
Spółkę lub jej spółkę zależną oraz w zakresie, w jakim takie
premie są finansowane z części opłaty za zarządzanie
aktywami otrzymywanej przez CP Management w związku ze
sprzedażą lub refinansowaniem, odpowiednio, projektów
Fabryka Norblina i Royal Wilanów-----
- c) podejmowanie decyzji dotyczących istotnych zmian przedmiotu
działalności Spółki, tj. wykraczających poza działalność
inwestycyjną, deweloperską lub zarządzanie nieruchomością lub
zarządzanie lub prowadzenie działalności operacyjnej
zlokalizowanej w takich nieruchomościach (zarówno w
nieruchomościach obecnie posiadanych przez Spółkę, jak i w tych,
które zostaną nabyte w przyszłości); -----
- d) podejmowanie decyzji dotyczących inwestycji Spółki w nowe
projekty, w przypadku których łączna kwota inwestycji Spółki
byłaby wyższa niż wyższa z następujących kwot: (i) 4.000.000 EUR;
oraz (ii) 22,5% NAV w momencie dokonywania takiej inwestycji; ----
- e) zatwierdzanie wszelkich transakcji z Podmiotami Powiązanymi ze
Wspólnikami lub ich Podmiotami Powiązanymi przekraczających
roczny próg 100.000 EUR (z wyjątkiem umów najmu zawieranych
na warunkach rynkowych w odniesieniu do powierzchni
wynajmowanej w budynkach posiadanych lub zarządzanych przez
Spółkę lub jej podmioty zależne, do których taki wymóg nie ma
zastosowania i których wartość nie będzie uwzględniana przy
obliczaniu powyższego progu); -----
- f) wszelkie obciążenia jakichkolwiek Udziałów, poza obciążeniami (i)
stanowiącymi zabezpieczenie Umowy Vendor Note; oraz (ii)
nowymi obciążeniami powstałymi w związku z pozyskaniem
zewnętrznego finansowania na cele sfinansowania jakiegokolwiek
przyszłego nabycia Udziałów przez Wspólników od Wspólnika 2. ---



6. Jeżeli umowa nie stanowi inaczej, w celu określenia, czy dokonanie przez Spółkę czynności prawnej wymaga uchwały Rady Nadzorczej: -----
- a) seria powiązanych transakcji dokonanych w ciągu kolejnych 12 miesięcy powinna być traktowana jak pojedyncza transakcja, a wartość takich powiązanych transakcji sumowana; oraz -----
- b) wartość danej transakcji obejmuje sumę wszystkich wartości dostarczonych towarów lub wykonanych usług w okresie obowiązywania danej umowy lub w czasie trwania danego zobowiązania, w tym wszystkich niepodlegających zwrotowi opłat, podatków i należności (a w przypadku umów lub innych zobowiązań zaciągniętych na czas nieokreślony, wartość towarów dostarczonych lub usług wykonanych w ramach takiej umowy lub zobowiązania, które mają zostać wykonane w ciągu kolejnych 12 miesięcy obowiązywania danej umowy lub trwania danego zobowiązania).-----

§ 14.

Konflikty Interesów RN

1. Członkowie Rady Nadzorczej przekazują Radzie Nadzorczej wszystkie informacje dotyczące: -----
- a) pełnienia funkcji uprawniających do prowadzenia spraw lub reprezentowania podmiotów prowadzących działalność konkurencyjną lub też działalność pokrywającą się z działalnością Spółki, przy czym przekazanie Radzie Nadzorczej takich informacji powinno nastąpić: -----
- i) z chwilą powołania w skład Rady Nadzorczej w przypadku pełnienia takich funkcji w chwili powołania, lub -----
- ii) na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej w przypadku rozpoczęcia pełnienia takich funkcji w czasie sprawowania mandatu; -----
- b) jakiegokolwiek stanu lub zdarzenia powodującego konflikt interesów, pomiędzy interesem osobistym członka Rady Nadzorczej a interesem Spółki w szczególności w przypadku sytuacji, w której rozpatrywana decyzja Rady Nadzorczej dotyczy zawarcia, rozwiązania, zmiany lub wykonania jakiegokolwiek umowy pomiędzy Spółką, a danym członkiem Rady Nadzorczej lub którymkolwiek z jego Podmiotów Powiązanych („Konflikt Interesów”). -----
2. Członek Rady Nadzorczej zostaje wyłączony od głosowania w sprawach, w odniesieniu do których jest on dotknięty Konfliktem Interesów RN. W

e przez

ych 12
kcja, a

wartości
okresie
danego
i opłat,
innych
warów
wy lub
ych 12
danego

takim przypadku, wyłączony od głosowania członek Rady Nadzorczej nie jest uwzględniany na potrzeby obliczania Kworum Rady Nadzorczej, a także uzyskania wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały. Decyzja o wyłączeniu Członka Rady Nadzorczej od głosowania zostaje podjęta przez pozostałych Członków Rady Nadzorczej.-----

3. W przypadku powstania Konfliktu Interesów RN w odniesieniu do członka Rady Nadzorczej powołanego przez Wspólnika 2, dokonanie przez Spółkę czynności, wymagających uchwały Rady Nadzorczej, o których mowa w § 13 ust. 4 Umowy Spółki, wymaga pisemnego zatwierdzenia danej czynności przez Wspólnika 2. W takim przypadku uchwały, o których mowa w § 13 ust. 4 Umowy Spółki zapadają bezwzględną większością głosów, a dla ważności wymagają wyżej wspomnianego pisemnego zatwierdzenia. -----

ZARZĄD

§ 15.

Skład osobowy

zyskie

w lub
łałość
lnością
ormacji

ypadku

ypadku
owania

konflikt
zorczej

v której
warcia,

między
lwiek z

rawach,
RN. W

1. W skład Zarządu wchodzi co najmniej jeden Członek powoływany i odwoływany przez Radę Nadzorczą. -----
2. Prezesem Zarządu może być wyłącznie JM, a Wiceprezesem Zarządu może być wyłącznie MJ. Pozostałe osoby powołane do Zarządu pełnią funkcję Członka Zarządu. -----
3. Członkowie Zarządu są powoływani na okres indywidualnej kadencji trwającej 5 (pięciu) lat obrotowych. -----
4. Mandat Członka Zarządu wygasa wyłącznie w skutek śmierci, rezygnacji, odwołania zgodnie z postanowieniami Umowy Spółki lub z innej przyczyny przewidzianej przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa. -----
5. Członek Zarządu nie może jednocześnie pełnić funkcji Członka Rady Nadzorczej. -----

§ 16.

Prowadzenie spraw Spółki

1. Zarząd podejmuje decyzje zgodnie z art. 208 Kodeksu Spółek Handlowych. Każdemu Członkowi Zarządu przysługuje jeden głos. -----
2. W najszerszym możliwym zakresie dozwolonym przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa, dopuszczalny jest udział w posiedzeniu Zarządu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania

19 | Strona



się na odległość. -----

3. W najszerszym możliwym zakresie dopuszczalnym przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa, Zarząd może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. -----
4. Uchwały Zarządu zapadają w głosowaniu jawnym, bezwzględna większością głosów członków Zarządu uczestniczących w głosowaniu. Dla ważności uchwał Zarządu wymagane jest prawidłowe zawiadomienie o planowanym posiedzeniu wszystkich członków Zarządu.-----

§ 17.

Reprezentacja Spółki

1. Jeżeli Zarząd składa się z jednego Członka Zarządu, Członek ten reprezentuje Spółkę samodzielnie. -----
2. W okresie, w którym w Zarządzie Spółki pełni funkcję co najmniej dwóch Członków Zarządu, Spółka jest reprezentowana przez dwóch Członków Zarządu działających łącznie z zastrzeżeniem ust. 3 poniżej.---
3. Spółka może być reprezentowana przez Prezesa Zarządu albo Wiceprezesa Zarządu działających samodzielnie.-----

ROZDZIAŁ III – OBRÓT UDZIAŁAMI

§ 18.

Ograniczenia zbywalności Udziałów

1. Z zastrzeżeniem § 21 Umowy Spółki oraz Umowie Wspólników, jakiegokolwiek zbycie Udziału wymaga zgody Spółki udzielonej przez Zgromadzenie Wspólników. -----
2. Każde zbycie Udziału dokonane niezgodnie z § 18 – § 22 będzie nieskuteczne wobec Spółki i nie zostanie odzwierciedlone w księdze udziałów Spółki.-----
3. Każde przeniesienie Udziałów przez Wspólnika 2 jest uzależnione od i następuje wraz z jednoczesnym przeniesieniem odpowiedniej części niespłaconych wierzytelności Wspólnika 2 wobec Spółki na warunkach określonych w Umowie Spółki. -----

§ 19.

Ograniczenia zbywalności Udziałów przez Wspólnika 2

1. W przypadku zamiaru zbycia części lub wszystkich Udziałów przez

szechnie
hwały w
redniego

vzględną
sowaniu.
widłowe
złonków

nek ten

najmniej
z dwóch
niżej.---
lu albo

ólników,
ej przez

! będzie
księdze

one od i
ej części
runkach

w przez

Wspólnika 2 („Zbywane Udziały”), najpierw zaoferuje on Zbywane Udziały Pozostałym Wspólnikom. W tym celu Wspólnik 2 wystosuje do Pozostałych Wspólników pisemne zawiadomienie z podpisami poświadczonymi notarialnie („Zawiadomienie o Ofercie Wspólnika 2”) zawierające: (i) powiadomienie o zamiarze zbycia Zbywanych Udziałów przez Wspólnika 2 w dobrej wierze; (ii) liczbę Zbywanych Udziałów, które Wspólnik 2 chce zbyć; (iii) szczegółowe informacje dotyczące ceny za Udział oraz istotnych warunków, na jakich Wspólnik 2 zamierza przenieść Zbywanych Udziały (innych niż warunek zawarcia umowy zbycia udziałów); oraz (iv) ofertę sprzedaży Zbywanych Udziałów na rzecz każdego z Pozostałych Wspólników („Oferta Wspólnika 2”). -----

2. Oferta Wspólnika 2 jest nieodwołalna, chyba że wszyscy Pozostali Wspólnicy wyrażą pisemną zgodę na jej odwołanie. -----
3. Jeżeli Pozostały Wspólnik zamierza przyjąć Ofertę Wspólnika 2, powinien w terminie 15 (piętnastu) Dni Roboczych od dnia doręczenia mu Zawiadomienia o Ofercie Wspólnika 2 („Dzień Zamknięcia Oferty Wspólnika 2”) przesłać Wspólnikowi 2 pisemne zawiadomienie z podpisami notarialnie poświadczonymi o nieodwołalnym przyjęciu Oferty Wspólnika 2 („Zawiadomienie o Przyjęciu Oferty ROFO przez Pozostałych Wspólników”). -----
4. Każdy z Pozostałych Wspólników może przyjąć Ofertę Wspólnika 2 w odniesieniu do niektórych lub wszystkich Zbywanych Udziałów. Jeżeli Pozostali Wspólnicy przyjmą Ofertę Wspólnika 2 łącznie w odniesieniu do większej liczby Udziałów niż łączna liczba Zbywanych Udziałów, nabędą oni Zbywane Udziały proporcjonalnie do ich udziałów w Spółce.
5. Jeżeli Pozostały Wspólnik przyjmie Ofertę Wspólnika 2, uznaje się, że Pozostały Wspólnik i Wspólnik 2 zawarli umowę sprzedaży udziałów ze skutkiem zobowiązująco-rozporządzającym. Pozostały Wspólnik i Wspólnik 2 zawrą deklaratoryjny dokument potwierdzający zbycie Zbywanych Udziałów w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Zamknięcia Oferty Wspólnika 2. -----
6. Jeżeli Pozostali Wspólnicy nie doręczyli Wspólnikowi 2 Zawiadomienia o Przyjęciu ROFO przez Pozostałych Wspólników do Dnia Zamknięcia Oferty Wspólnika 2, Wspólnik 2 będzie uprawniony do swobodnego zbycia Zbywanych Udziałów w terminie 18 miesięcy od Dnia Zamknięcia Oferty Wspólnika 2; -----
7. Zbycie Zbywanych Udziałów na osobę trzecią jest uzależnione od wykonania przez osobę trzecią aktu przystąpienia (w znaczeniu nadanym w Umowie Wspólników), w którym to przypadku wszystkie prawa i obowiązki Wspólnika wynikające z Umowy Wspólników zostaną

21 | Strona



przeniesione na tę osobę trzecią. -----

§ 20.

Ograniczenia zbywalności Udziałów przez Pozostałych Wspólników

- I. Jeżeli którykolwiek z Pozostałych Wspólników („**Wspólnik Zbywający**”) zamierza zbyć Zbywane Udziały, w pierwszej kolejności zaoferuje Zbywane Udziały innym Pozostałym Wspólnikom („**Wspólnicy Niezbywający**”). W tym celu Wspólnik Zbywający wystosuje pisemne zawiadomienie z podpisami notarialnie poświadczonymi („**Zawiadomienie o Ofercie Wspólnika Zbywającego**”) do Wspólników Niezbywających zawierające: (i) zawiadomienie o złożonym w dobrej wierze przez Wspólnika Zbywającego zamiarze Zbycia Zbywanych Udziałów; (ii) liczbę Zbywanych Udziałów, które Wspólnik Zbywający zamierza przenieść; (iii) szczegółowe informacje dotyczące ceny za Udział oraz istotnych warunków, na jakich Wspólnik Zbywający zamierza zbyć Zbywanych Udziałów (innych niż warunek zawarcia umowy przeniesienia udziałów); oraz (iv) ofertę sprzedaży Zbywanych Udziałów na rzecz każdego z pozostałych Wspólników („**Oferta Wspólnika Zbywającego**”). -----
2. Oferta Wspólnika Zbywającego jest nieodwołalna, chyba że wszyscy Wspólnicy Niezbywający wyrażą zgodę w formie pisemnej. -----
3. Jeżeli Wspólnik Niezbywający zamierza przyjąć Ofertę Wspólnika Zbywającego, powinien w terminie 15 (piętnastu) Dni Roboczych od dnia doręczenia mu Zawiadomienia o Ofercie Wspólnika Zbywającego („**Dzień Zamknięcia Oferty Wspólnika Zbywającego**”) przesłać Wspólnikowi Zbywającemu pisemne zawiadomienie z podpisami notarialnie poświadczonymi, zawierające nieodwołalną akceptację Oferty Wspólnika Zbywającego („**Zawiadomienie o Przyjęciu Oferty ROFO przez Wspólników Niezbywających**”). -----
4. Każdy ze Wspólników Niezbywających może przyjąć Ofertę Wspólnika Zbywającego w odniesieniu do niektórych lub wszystkich Zbywanych Udziałów. Jeżeli Wspólnicy Niezbywający przyjmą Ofertę Wspólnika Zbywającego łącznie w odniesieniu do większej liczby udziałów niż łączna liczba Zbywanych Udziałów, nabędą oni Zbywane Udziały proporcjonalnie do ich udziałów w Spółce. -----
5. Zbywane Udziały, które nie zostaną nabyte przez Wspólników Niezbywających, zostaną zaoferowane Wspólnikowi 2 na warunkach określonych w Ofercie Wspólnika Zbywającego poprzez przekazanie Wspólnikowi 2 Zawiadomienia o Ofercie Wspólnika Zbywającego. Jeżeli Wspólnik 2 zamierza przyjąć Ofertę Wspólnika Zbywającego, powinien w terminie 15 (piętnastu) Dni Roboczych od dnia doręczenia mu

Wspólników

Wspólnik Zbywający")
i zaofertuje
"Wspólnik
uje pisemne
wiadczone
Wspólników
ym w dobrej
i Zbywanych
ik Zbywający
zące ceny za
ik Zbywający
unek zawarcia
izy Zbywanych
ików ("Oferta

yba że wszyscy
ej.

fertę Wspólnik
obocznych od dni
ika Zbywającego
ącego") przesła
ie z podpisana
alną akceptac
Przyjęciu Ofert

Ofertę Wspólni
ystkich Zbywanych
Ofertę Wspólni
liczby udziałów i
i Zbywane Udzia

przez Wspólnik
wi 2 na warunk
poprzez przekaza
ka Zbywającego. Je
bywającego, powin
dnia doręczenia

Zawiadomienia o Ofercie Wspólnika Zbywającego (tj. Dzień Zamknięcia Oferty Wspólnika Zbywającego) przesłać Wspólnikowi Zbywającemu pisemne zawiadomienie z podpisami notarialnie poświadczonymi, zawierające nieodwołalną akceptację Oferty Wspólnika Zbywającego („Zawiadomienie Wspólnika 2 o Przyjęciu ROFO”).

6. W przypadku przyjęcia Oferty Wspólnika Zbywającego przez Wspólnika Niezbywającego i/lub Wspólnika 2, uznaje się, że Wspólnik Niezbywający i/lub Wspólnik 2 zawarli umowę sprzedaży udziałów ze skutkiem zobowiązująco-rozporządzającym ze Wspólnikiem Zbywającym. Wspólnik Niezbywający i/lub Wspólnik 2 zawrą ze Wspólnikiem Zbywającym deklaratoryjny dokument potwierdzający zbycie Zbywanych Udziałów w terminie 3 (trzech) miesięcy od Dnia Zamknięcia Oferty Wspólnika Zbywającego.

Jeżeli Wspólnicy Niezbywający nie doręczyli Wspólnikowi Zbywającemu Zawiadomienia o Przyjęciu Oferty ROFO przez Wspólników Niezbywających do Dnia Zamknięcia Oferty Wspólnika Zbywającego, a Wspólnik 2 nie doręczył Zawiadomienia Wspólnika 2 o Przyjęciu ROFO do Dnia Zamknięcia Oferty Wspólnika Zbywającego, Wspólnik Zbywający będzie uprawniony do swobodnego przeniesienia Zbywanych Udziałów w terminie 18 (dwunastu) miesięcy od Dnia Zamknięcia Oferty Wspólnika Zbywającego.

Zbycie Zbywanych Udziałów na osobę trzecią jest uzależnione od wykonania przez osobę trzecią aktu przystąpienia (w znaczeniu nadanym w Umowie Wspólników), w którym to przypadku wszystkie prawa i obowiązki Wspólnika Zbywającego wynikające z Umowy Wspólników zostaną przeniesione na tę osobę trzecią.

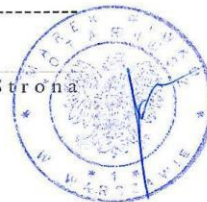
§ 21.

Prawo Tag-Along

Bez uszczerbku dla praw zastrzeżonych na rzecz Wspólnika 2 i Posiadaczy Udziałów Menadżerskich określonych w § 19.1-5, jeżeli Wspólnik 1 zamierza zbyć wszystkie lub niektóre Udziały, Wspólnik 1 obowiązany jest złożyć uprzednio pisemne zawiadomienie („Zawiadomienie Tag-Along”) Wspólnikowi 2 i Posiadaczom Udziałów Menadżerskich. Zawiadomienie Tag-Along musi:

- a) określać proponowaną cenę sprzedaży za jeden Udział („Cena Tag-Along”) oraz wszelkie inne warunki transakcji („Warunki Sprzedaży Tag-Along”) z przewidywanym nabywcą („Nabywca Tag-Along”);

23 | Strona



- b) zawierać oznaczenie, adres, numer w rejestrze (jeśli dotyczy) oraz numer identyfikacji podatkowej Nabywcy Tag-Along; -----
 - c) stanowić, że Wspólnik 2 i Posiadacze Udziałów Menadżerskich mają możliwość nakazania Wspólnikowi 1, aby wymagał, jako warunku sprzedaży Zbywanych Udziałów przez Wspólnika 1, aby Nabywca Tag-Along nabył również: (i) taką część Udziałów posiadanych przez Wspólnika 2, która odpowiada proporcji między wszystkimi Udziałami posiadanymi przez Wspólnika 1 a Zbywanymi Udziałami, jeżeli liczba Zbywanych Udziałów jest niższa niż liczba wszystkich Udziałów posiadanych przez Wspólnika 2 w chwili wysłania Zawiadomienia Tag-Along; lub (ii) wszystkie Udziały posiadane przez Wspólnika 2, jeżeli liczba Zbywanych Udziałów jest równa lub większa niż liczba wszystkich Udziałów posiadanych przez Wspólnika 2 w chwili wysłania Zawiadomienia Tag-Along („Opcja Tag-Along”) („Udziały Tag-Along”) od Wspólnika 2 i Posiadaczy Udziałów Menadżerskich, po Cenie Tag-Along i, z zastrzeżeniem postanowień § 21.3.c), na Warunkach Sprzedaży Tag-Along (dla uniknięcia wątpliwości, Wspólnik 2 i każdy Posiadacz Udziałów Menadżerskich mają indywidualne prawo do skorzystania z Opcji Tag-Along, a zaniechanie skorzystania z tego prawa przez któregokolwiek z nich nie wpływa na prawa i obowiązki pozostałych); oraz -----
 - d) określać okres, który musi wynosić co najmniej 30 (trzydzieści) Dni Roboczych, w którym Wspólnik 2 i Posiadacze Udziałów Menadżerskich mogą skorzystać z Opcji Tag-Along („Okres Tag-Along”). -----
2. Wspólnik 2 i Posiadacze Udziałów Menadżerskich mogą skorzystać z Opcji Tag-Along, składając pisemne zawiadomienie Wspólnikowi 1 nie później niż do godziny 17.00 w ostatnim dniu Okresu Tag-Along. Każde skorzystanie z Opcji Tag-Along jest nieodwołalne, chyba że Wspólnik 2 lub Posiadacz Udziałów Menadżerskich (w zależności od przypadku) wyrazi pisemną zgodę na odwołanie. -----
3. Jeżeli Wspólnik 2 i/lub Posiadacze Udziałów Menadżerskich skorzystają z Opcji Tag-Along zgodnie z § 21.2, to: -----
- a) Wspólnik 1 nie może dokonać sprzedaży Zbywanych Udziałów, chyba że jednocześnie Nabywca Tag-Along kupi Udziały Tag-Along po Cenie Tag-Along i na Warunkach Sprzedaży Tag-Along (z zastrzeżeniem § 21.3.c); -----
 - b) Wspólnik 1 musi sprzedać swoje Udziały Nabywcy Tag-Along na warunkach określonych w Zawiadomieniu Tag-Along; oraz -----

yczy) oraz

dzierskich
agał, jako
ika 1, aby
Udziałów
cji między
ika 1 a
ałów jest
ch przez
ig; lub (ii)
eli liczba
wszystkich
wysłania
iały Tag-
rskich, po
21.3.c), na
tliwości,
ich mają
Along, a
iek z nich

ieści) Dni
Udziałów
kres Tag-

orzystać z
cowi i nie
ng. Każde
Wspólnik 2
rzypadku)

orzystają z

Udziałów,
Tag-Along
Along (z

-Along na
az -----

- c) Wspólnik 2 i/lub Posiadacze Udziałów Menadżerskich nie będą zobowiązani do udzielania żadnych oświadczeń, gwarancji (poza zwyczajowymi gwarancjami dotyczącymi tytułu i zdolności) lub zabezpieczeń dotyczących Spółki. -----

§ 22.

Prawo Drag-Along

1. Bez uszczerbku dla praw zastrzeżonych na rzecz Wspólnika 2 w § 19.1-5, jeżeli Wspólnik 1 zamierza sprzedać wszystkie (ale nie mniej niż wszystkie) posiadane przez niego Udziały stronie trzeciej (dalej „**Proponowany Nabywca Drag-Along**”), Wspólnik 1 będzie miał prawo żądać, aby Wspólnik 2 sprzedał wszystkie (ale nie mniej niż wszystkie) posiadane przez niego Udziały Proponowanemu Nabywcy Drag-Along na takich samych warunkach, jak Wspólnik 1, pod warunkiem jednak, że cena zakupu za jeden Udział należny Wspólnikowi 2 będzie wyższa od: --
 - a) ceny oferowanej przez Proponowanego Nabywcę Drag-Along Wspólnikowi 1, określona w Zawiadomieniu Drag-Along, lub; -----
 - b) NAV podzielonej przez łączną liczbę Udziałów (dalej „**Prawo Drag-Along**”). -----
2. Wspólnik 1 wyśle pisemne zawiadomienie (dalej "Zawiadomienie Drag-Along") do Wspólnika 2, określając: -----
 - a) tożsamość Proponowanego Nabywcy Drag-Along; -----
 - b) całkowitą cenę zakupu za wszystkie Udziały sprzedane przez Wspólnika 1 i za każdy z tych Udziałów; -----
 - c) pozostałe istotne warunki, w tym warunki zapłaty ceny, warunki zawieszające itp., z zastrzeżeniem, że w wykonaniu Prawa Drag-Along Wspólnik 2 nie będzie zobowiązany do składania żadnych oświadczeń i zapewnień (poza zwyczajowymi oświadczeniami dotyczącymi tytułu i zdolności) lub udzielania zabezpieczeń Proponowanemu Nabywcy Drag-Along; oraz -----
 - d) obliczenie NAV. -----
3. Obliczenie NAV określone w Zawiadomieniu Drag-Along będzie wiążące dla Wspólnika 2, chyba że Wspólnik 2 zawiadomi Wspólnika 1, że kwestionuje obliczenie NAV określone w Zawiadomieniu Drag-Along, zgłaszając Sprzeciw (jak zdefiniowano w Umowie Wspólników) w terminie 15 (piętnastu) Dni Roboczych od dnia, w którym Wspólnik 2 otrzymał Zawiadomienie Drag-Along. W przypadku Sprzeciwu



zastosowanie mają postanowienia Umowy Wspólników. -----

§ 23.

Dozwolone zbycie Udziałów

1. Postanowienie § 18.1 (wyłącznie) nie stosuje się w przypadku: -----
 - a) Zbycia Udziałów zgodnie z procedurą przewidzianą przez postanowienia § 18 – § 22 Umowy Spółki; oraz -----
 - b) Zbycia Udziałów przez Wspólnika 2 w przypadku naruszenia (ocenianego zgodnie z Umową Wspólników) przez Spółkę lub Wspólnika 1 postanowień z pkt 8.9-8.12, 9.4, 9.7, 9.8, 10.20-10.23, 11.2-11.5 lub 13.7-13.10. Umowy Wspólników. -----
2. Postanowienia § 18 – § 22 nie mają zastosowania do następującego zbycia Udziałów: -----
 - a) Zbycia Udziałów przez Equilibre FR na rzecz JM oraz przez Juszczyk FR na rzecz MJ pod warunkiem zawarcia przez JM lub MJ Aktu Przystąpienia; -----
 - b) Zbycia Udziałów przez Wspólnika 2 na rzecz jego Podmiotów Powiązanych lub Zbycia przez Wspólnika 1 na rzecz jego Podmiotów Powiązanych pod warunkiem zawarcia przez takie Podmioty Powiązane Aktu Przystąpienia. -----

§ 24.

Rok obrotowy

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy. -----

ROZDZIAŁ IV – SPRAWY FINANSOWE

§ 25.

1. Wspólnicy są zobowiązani dokonywać dopłat w wysokości nie wyższej niż do kwoty stanowiącej iloczyn łącznej wartości nominalnej posiadanych udziałów i liczby 500.000 (pięćset tysięcy), o ile Zgromadzenie Wspólników podejmie uchwałę w tej sprawie większością trzech czwartych głosów. -----
2. Zgromadzenie Wspólników uchwałą, o której mowa w ust. 1 powyżej, każdorazowo określi wysokość dopłat oraz termin ich wnoszenia. -----
3. Dopłaty mogą być zwracane wspólnikom z zachowaniem warunków określonych w § 26 Umowy Spółki. -----

§ 26.

1. Decyzja o zwrocie dopłat jest podejmowana w formie odrębnej uchwały Zgromadzenia Wspólników. Przepisu art. 179 § 2 i art. 179 § 3 Kodeksu Spółek Handlowych nie stosuje się.

2. W granicach określonych w bezwzględnie obowiązujących przepisach prawa dopłaty mogą być zwracane wspólnikom również w przypadku straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

ianą przez

naruszenia

Spółkę lub

10.20-10.23,

ącego zbycia

zez Juszczyk

ub MJ Aktu

Podmiotów

rzecz jego

przez takie

nie wyższej

nominalnej

ęcy), o ile

większością

t. i powyżej,

enia.

§ 27.

Zaliczki na poczet dywidendy

Zarząd uprawniony jest do wypłaty zaliczki na poczet dywidendy, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach Kodeksu Spółek Handlowych i po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej.

§ 28.

Egzekwowanie zastawu Madison

1. Jeżeli Madison nabędzie jakiejkolwiek Udziały w kapitale zakładowym Spółki w wyniku wykonania Zastawu Madison CPIM lub Zastawu Madison EPG, następujące postanowienia niniejszej Umowy Spółki przestaną obowiązywać: § 9.2, § 11.4 i § 15.2.

2. Ograniczenia określone w §18-23 nie mają zastosowania do Zbycia na rzecz Madison w drodze wykonania Zastawu Madison CPIM lub Zastawu Madison EPG oraz do ustanowienia Zastawu Madison CPIM lub Zastawu Madison EPG na dowolnych Udziałach zgodnie z wymogami odpowiedniej umowy zastawniczej pomiędzy Wspólnikiem 2 i Madison oraz Wspólnikiem 1 i Madison.

3. Jeżeli Madison nabędzie jakiejkolwiek Udziały w kapitale zakładowym Spółki w wyniku wykonania Zastawu Madison CPIM, będzie miał on wówczas prawo (uprawnienie osobiste) do indywidualnego i bezpośredniego odwołania członka Rady Nadzorczej powołanego przez Wspólnika 1 zgodnie z § 11.4 Umowy Spółki.

4. Jeżeli Madison nabędzie jakiejkolwiek Udziały w kapitale zakładowym Spółki w wyniku wykonania Zastawu Madison EPG, będzie miał on wówczas prawo (uprawnienie osobiste) do indywidualnego i bezpośredniego odwołania członka Rady Nadzorczej powołanego przez Wspólnika 1 zgodnie z § 11.4 Umowy Spółki.

ROZDZIAŁ V – DEFINICJE

§ 29.

Słowa i wyrażenia pisane w niniejszej Umowie z wielkiej litery mają

27 | Strona



następujące znaczenie:

- I. „Akt Przystąpienia” oznacza pisemne oświadczenie o przejęciu wszelkich praw (przelew wierzytelności) z Umowy Wspólników, jak również (i) o przystąpieniu do wszelkich zobowiązań (kumulatywne przystąpienie do długu) w przypadku Podmiotu Powiązanego; oraz (ii) o przeniesieniu wszelkich zobowiązań (translatywne przejęcie długu) w przypadku osoby trzeciej, zasadniczo w formie określonej w Umowie Wspólników.-----
2. „Biznes Plan” oznacza biznesplan dla Grupy, przygotowywany nie rzadziej niż raz w roku w odniesieniu do nadchodzącego okresu 5 lat, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą jako Sprawa Zastrzeżona Rady Nadzorczej, lub wszelkie zmiany do niego, które mogą być wprowadzane od czasu do czasu przez Radę Nadzorczą jako Sprawa Zastrzeżona Rady Nadzorczej.
3. „Budżet” oznacza budżet Grupy, przygotowywany nie rzadziej niż raz w roku w odniesieniu do nadchodzącego roku obrotowego, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą jako Sprawa Zastrzeżona Rady Nadzorczej lub wszelkie zmiany do niego, które mogą być wprowadzane od czasu do czasu przez Radę Nadzorczą jako Sprawa Zastrzeżona Rady Nadzorczej.-----
4. „Cena Along” Tag- ma znaczenie nadane w § 21.1.a) Umowy Spółki.-----
5. „CP Management” oznacza CP Management sp. z o.o., spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością utworzoną i działającą zgodnie z prawem Rzeczypospolitej Polskiej, z siedzibą przy ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, Polska, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 169315, NIP 1230997204, REGON 015521368.-----
6. „CPIM Vendor Note Transfer” oznacza umowę przejęcia części zadłużenia Spółki z tytułu Umowy Vendor Note w kwocie równej 8.113.355,80 EUR przez CPIM za wynagrodzeniem

wszelkich
spółników,
wszelkich
o długu) w
az (ii) o
inslatywne
trzeciej,
Umowie

ywany nie
sieniu do
przez Radę
Nadzorczej,
mogą być
przez Radę
Nadzorczej.

nie rzadziej
ącego roku
Nadzorczej
lub
mogą być
przez Radę
na Rady

ółki.-----

spółkę z
orzoną i
ypospolitej
limczaka i,
o rejestru
Sądowego
dla m.st.
ospodarczy
erem KRS
3.-----

ia Spółki z
cie równej
grodeniem

równym przejętej części zadłużenia Spółki z tytułu Umowy Vendor Note płatnej przez Spółkę na rzecz CPIM, zawartą pomiędzy CPIM, Madison, Spółka, Equilibre Fundacją Rodzinną w Organizacji oraz Juszczyk Fundacją Rodzinną w Organizacji w dniu lub około dnia zawarcia niniejszej Umowy.-----

7. „Dzień Roboczy” oznacza każdy dzień inny niż sobota lub niedziela, w którym banki są zwykle otwarte dla ogólnej działalności w Warszawie i Londynie.-----
8. „Dzień Zamknięcia Oferty Wspólnika 2” posiada znaczenie nadane mu w § 19.3 Umowy Spółki.-----
9. „Dzień Zamknięcia Oferty Wspólnika Zbywającego” posiada znaczenie nadane mu w § 20.3 Umowy Spółki.-----
10. „EPG Vendor Note Transfer” oznacza umowę przejęcia części zadłużenia Spółki z tytułu Umowy Vendor Note w kwocie równej 1.685.315,69 EUR przez EPG za wynagrodzeniem równym przejętej części zadłużenia Spółki z tytułu Umowy Vendor Note płatnej przez Spółkę na rzecz EPG, zawartą pomiędzy EPG, Madison i Spółką w dniu lub około dnia zawarcia niniejszej Umowy.-----
11. „Equilibre FR” oznacza Equilibre Fundacja Rodzinna w organizacji (NIP: 9512580732, REGON: 526710556)-----
12. „Fabryka Norblina” oznacza ArtN sp. z o.o., spółka z ograniczoną odpowiedzialnością utworzona i działająca zgodnie z prawem Rzeczypospolitej Polskiej, z siedzibą w Warszawie przy ul. Żelaznej 51/53, 00-841 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 00000276282, NIP 7010060272, REGON 140767240.-----
13. „Grupa” oznacza Spółkę i podmioty kontrolowane przez



- Spółkę, z których każdy stanowi „Spółkę Grupy”.-----
14. „JM” oznacza Jana Motz (PESEL 62011502579).-----
15. „Juszczak FR” oznacza Juszczak Fundacja Rodzinna w organizacji (NIP: 9512580413, REGON: 526678321).-----
16. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 roku – Kodeks spółek handlowych (Dziennik Ustaw 2000 nr 94 poz. 1037 z późniejszymi zmianami).-----
17. „Konflikt Interesów RN” posiada znaczenie nadane w § 14.1 Umowy Spółki. ----
18. „Kontrakty Menedżerskie” oznaczają (i) w odniesieniu do JM umowę o pracę pomiędzy Capital Park S.A. a JM z dnia 15 maja 2019 roku w formie obowiązującej na dzień 31 sierpnia 2023 r. oraz umowę konsultingową pomiędzy CP Management a JM z dnia 15 maja 2019 roku w formie obowiązującej na dzień 31 sierpnia 2023 r.; oraz (ii) w odniesieniu do MJ umowę o pracę pomiędzy Capital Park S.A. a MJ z dnia 15 maja 2019 roku w formie obowiązującej na dzień 31 sierpnia 2023 r. oraz umowę konsultingową pomiędzy CP Management a MJ z dnia 15 maja 2019 roku w formie obowiązującej na dzień 31 sierpnia 2023 r.-----
19. „Kontrola” oznacza, w odniesieniu do danego podmiotu, że podmiot ten: i) jest uprawniony do powoływania, bezpośrednio lub pośrednio (np. poprzez podmioty powiązane), większości członków jakiegokolwiek organu zarządzającego lub nadzorczego (rady dyrektorów, zarządu, rady nadzorczej lub ich odpowiednika) tego podmiotu; ii) posiada, bezpośrednio lub pośrednio (tj. poprzez podmioty powiązane), więcej niż 50% wszystkich istniejących udziałów lub wyemitowanych akcji w kapitale tego podmiotu (lub równoważnych instrumentów udziałowych); lub iii) sprawuje bezpośrednią lub pośrednią kontrolę lub w inny sposób posiada, bezpośrednio lub pośrednio (tj. poprzez podmioty powiązane), udziały lub akcje (lub równoważne instrumenty udziałowe) reprezentujące więcej niż 50% wszystkich praw głosu wynikających ze wszystkich istniejących udziałów lub wyemitowanych akcji w kapitale tego podmiotu (lub równoważnych

rupy".-----

organizacji

o roku –
w 2000 nr

Spółki. ----

wę o pracę
maja 2019
31 sierpnia
niędzy CP
u w formie
oraz (ii) w
lży Capital
i w formie
23 r. oraz
agement a
wiązujucej

lmiotu, że
woływania,
podmioty
egokolwiek
ego (rady
lub ich
posiada,
podmioty
stniejących
pitale tego
trumetów
rednią lub
b posiada,
podmioty
wnoważne
więcej niż
jących ze
itowanych
noważnych

instrumentów udziałowych); iv) jest beneficjentem więcej niż 50% składników majątku innego podmiotu lub jest uprawniony do więcej niż 50% dystrybucji środków pieniężnych lub innych przepływów z innego podmiotu; v) w inny sposób wywiera, bezpośrednio lub pośrednio, decydujący wpływ na prowadzenie spraw innego podmiotu, terminy „Kontrolować”, „Kontrolowane”, „pozostawać pod Kontrolą” należy interpretować odpowiednio.-----

20. „Kworum Rady Nadzorczej”

posiada znaczenie nadane w § 11.7 Umowy Spółki.----

21. „Kworum Zgromadzenia Wspólników”

posiada znaczenie nadane w § 9. 2 Umowy Spółki.----

22. „Madison”

oznacza MIRELF VI. B.V., spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością utworzoną i działającą zgodnie z prawem Królestwa Niderlandów, z siedzibą pod adresem De Cuserstraat 93, 1081 CN Amsterdam, Niderlandy, wpisaną do rejestru prowadzonego przez Niderlandzką Izbę Handlową (KVK) pod numerem rejestracyjnym CCI 71091327, RSIN 858575486.-----

23. „Material Subsidiary”

ma znaczenie nadane w § 13.1)m Umowy Spółki.-----

24. „MJ”

oznacza Marcina Juszczyk (PESEL 73032208519).-----

25. „Nabywca Tag-Along”

ma znaczenie nadane w § 21.1.a Umowy Spółki.-----

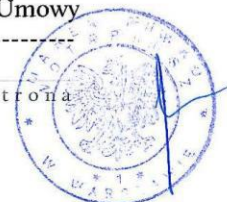
26. „NAV”

oznacza wartość aktywów netto Spółki wskazaną w ostatnim kwartalnym sprawozdaniu finansowym lub rocznym sprawozdaniu finansowym zbadanym przez biegłego rewidenta, jeżeli roczne sprawozdanie finansowe zbadane przez biegłego rewidenta jest ostatnim dostępnym sprawozdaniem finansowym, i skorygowaną zgodnie z zasadami rachunkowości Spółki o zmiany do dnia odpowiedniej transakcji oraz postanowieniami Umowy Wspólników w zakresie nakładanych dopłat. -----

27. „Oferta Wspólnika 2”

posiada znaczenie nadane mu w § 19.1 Umowy Spółki.-----

31 | Strona



28. „Oferta Wspólnika Zbywającego” posiada znaczenie nadane mu w § 20.1 Umowy Spółki.-----
29. „Okres Along” Tag- ma znaczenie nadane w § 21.1.d) Umowy Spółki.-----
30. „Opcja Along” Tag- ma znaczenie nadane w § 21.1.c) Umowy Spółki.-----
31. „Podmiot Powiązany” oznacza, w odniesieniu do dowolnego podmiotu, podmiot sprawujący kontrolę nad takim podmiotem, podmiot kontrolowany przez ten podmiot lub podmioty kontrolowane przez ten sam podmiot, a w przypadku osób fizycznych również małżonka, partnera cywilnego lub inną osobę, z którą ta osoba pozostaje w stałym związku partnerskim, a także krewnych i powinowatych do drugiego stopnia.-----
32. „Podmiot Zależny” lub „Spółka Zależna” oznacza dowolny podmiot lub spółkę Kontrolowaną przez Spółkę.-----
33. „Posiadacze Udziałów Menadżerskich” oznacza Equilibre FR i/oraz Juszczuk FR.-----
34. „Pozostali Wspólnicy” oznacza Euqilibre FR, Juszczuk FR i/lun CPIM, a „Pozostały Wspólnik” oznacza jednego z nich. -----
35. „Prawo Drag-Along” ma znaczenie nadane w § 22.1.b) Umowy Spółki.-----
36. „Proponowany Nabywca Drag-Along” ma znaczenie nadane w § 22.1 Umowy Spółki.-----
37. „Rada Nadzorcza” oznacza radę nadzorczą Spółki.-----
38. „Royal Wilanów” oznacza Hazel Investments sp. z o.o., spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością utworzoną i działającą zgodnie z prawem Rzeczypospolitej Polskiej, z siedzibą w Warszawie przy ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy

I Umowy		Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 00000264895, NIP 5272523648, REGON 140732499.--
Spółki.-----	39. „SHA”	oznacza umowę wspólników (Shareholders' Agreement) zawartą pomiędzy Wspólnikiem 2, Equilibre FR, Juszczak FR oraz Spółką w dniu 18 grudnia 2023 roku.-----
Spółki.-----	40. „Spółka Całkowicie Zależna”	oznacza spółkę, w której Spółka posiada udziały lub akcje stanowiące 100% jej kapitału zakładowego.-----
podmiotu, o którym mowa, a w tym małżonka, a także osoba, a także	41. „Spółka”	posiada znaczenie nadane mu w § 1.1 Umowy Spółki.-
nia.-----	42. „Sprawy Zastrzeżone Rady Nadzorczej”	oznacza sprawy wymienione w § 13.4 § 13.5 Umowy Spółki.-----
temat lub	43. „Udziały Tag-Along”	ma znaczenie nadane w § 21.1.c) Umowy Spółki.-----
-----	44. „Udziały”	oznacza udziały w zarejestrowanym kapitale zakładowym Spółki.-----
CPIM, a	45. „Umowa Spółki”	oznacza niniejszą umowę Spółki.-----
h.-----	46. „Umowa Vendor Note”	oznacza finansowanie dłużne w kwocie równej 9.798.671,49 EUR udzielone Spółce przez Capital Park S.A. na podstawie umowy vendor note zawartej pomiędzy Capital Park S.A. a Spółką w dniu lub w okolicach daty niniejszej Umowy, przy czym wierzytelności z niej wynikające zostaną przeniesione przez Capital Park S.A. na Madison na podstawie umowy przelewu wierzytelności zawartej w dniu lub w okolicach daty niniejszej Umowy Spółki.-----
Spółki.-----		
ci.-----		

spółkę z	47. „Umowa Wspólników”	oznacza umowę wspólników (Shareholders' Agreement) zawartą pomiędzy Wspólnikiem 2, Equilibre FR, Juszczak FR oraz Spółką w dniu 18 grudnia 2023 roku.-----
orzoną i		
pospolitej	48. „Warunki Sprzedaży Tag-Along”	ma znaczenie nadane w § 21.1.a) Umowy Spółki.-----
Franciszka		
lo rejestru		
Sądowego		
dla m.st.		
spodarczy	49. „Wspólnicy	posiada znaczenie nadane mu w § 20.1 Umowy



- Niezbywający” Spółki.-----
50. „Wspólnicy” oznacza wszystkich wspólników Spółki.-----
51. „Wspólnik 1” oznacza Capital Park Investment Management P.S.A. z siedzibą przy ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 1048290, NIP 9512573821, REGON 525916882.-----
52. „Wspólnik 2” oznacza Europi Property Group A.B., spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością utworzoną i istniejącą zgodnie z prawem Królestwa Szwecji, z siedzibą pod adresem Västra Trädgårdsgatan 15, III 53 Sztokholm, Szwecja, wpisaną do rejestru prowadzonego przez Szwedzki Urząd Rejestracji Spółek (Bolagsverket) pod numerem 559207-9692.----
53. „Wspólnik Zbywający” posiada znaczenie nadane mu w § 20.1 Umowy Spółki.-----
54. „Zarząd” oznacza zarząd Spółki.-----
55. „Zastaw Madison CPIM” oznacza zastaw zwykły lub rejestrowy ustanowiony przez Wspólnika 1 na Udziałach posiadanych przez Wspólnika 1 jako zabezpieczenie w związku z CPIM Vendor Note Transfer.-----
56. „Zastaw Madison EPG” oznacza zastaw zwykły lub rejestrowy ustanowiony przez Wspólnika 2 na Udziałach posiadanych przez Wspólnika 2 jako zabezpieczenie w związku z EPG Vendor Note Transfer.-----
57. „Zawiadomienie Drag-Along” ma znaczenie nadane w § 22.2 Umowy Spółki.-----
58. „Zawiadomienie o Ofercie Wspólnika 2” posiada znaczenie nadane mu w § 19.1 Umowy Spółki.-----
59. „Zawiadomienie o Ofercie Wspólnika” posiada znaczenie nadane mu w § 20.1 Umowy Spółki.-----

-----	ZbYWającego”	
ent P.S.A. I, 02-797 siębiorców wadzonego rszawy w Krajowego 18290, NIP -----	60. „Zawiadomienie o Przyjęciu Oferty ROFO przez Pozostałych Wspólników”	posiada znaczenie nadane mu w § 19.3 Umowy Spółki.-----
spółkę z orzoną i Szwecji, z in 15, III 53 rejestru Rejestracji 7-9692,----	61. „Zawiadomienie o Przyjęciu Oferty ROFO przez Wspólników NiezbYWających ”	posiada znaczenie nadane mu w § 20.3 Umowy Spółki.-----
.I Umowy -----	62. „Zawiadomienie Tag-Along”	ma znaczenie nadane w § 21.I Umowy Spółki.-----
stanowiony nych przez ku z CPIM -----	63. „Zawiadomienie Wspólnika z o Przyjęciu ROFO”	posiada znaczenie nadane mu w § 20.5 Umowy Spółki.-----
stanowiony nych przez zku z EPG -----	64. „ZbYcie”	oznacza, w kontekście UdZIAŁÓW (lub udziałów) lub jakichkolwiek praw do UdZIAŁÓW (lub do udziałów) w zależności od kontekstu jedno z poniższych: -----
łki.-----		a) sprzedaż, cesję, przeniesienie lub inne zbYcie na jakiegokolwiek UdZIAŁY (lub udziały) lub jakiegokolwiek prawo do UdZIAŁÓW (lub do udziałów);-----
.I Umowy -----		b) cesję lub inne zbYcie (na podstawie dowolnego tytułu prawnego, w tym w drodze ustanowienia prawa użytkowania lub zastawu) jakichkolwiek praw głosu lub jakichkolwiek innych praw związanych z jakimikolwiek UdZIAŁAMI (lub udziałami) lub jakimikolwiek prawami do Udziałów (lub do udziałów); lub-----
.I Umowy -----		c) cesję lub inne zbYcie (na podstawie dowolnego tytułu prawnego) jakiegokolwiek prawa do objęcia jakichkolwiek nowych UdZIAŁÓW (lub udziałów) które zostaną utworzone przez Spółkę

w przyszłości lub jakiegokolwiek prawa do takich
Udziałów (lub do udziałów).-----

65. „Zbywane
Udziały” posiada znaczenie nadane mu w § 19.1 Umowy Spółki
(interpretowane odpowiednio w kontekście § 20.1).---
66. „Zgromadzenie
Wspólników” oznacza zgromadzenie wspólników Spółki.-----

Przewodniczący stwierdził, że za powyższą uchwałą w głosowaniu jawnym
oddano 10.000 głosów za; głosów przeciw ani wstrzymujących się nie było,
wobec czego uchwała została powzięta. -----

Do punktu siódmego porządku obrad:-----

Wobec wyczerpania wszystkich punktów porządku obrad, Przewodniczący
zamknął Zgromadzenie, załączając do protokołu listę obecności.-----

Tożsamość Przewodniczącego Zgromadzenia, Pana **Konrada Kamila
Grodzkiego**, zamieszkałego w Warszawie przy ulicy Dembowskiego 21 nr
mieszkania 4 (kod pocztowy: 02-784 Warszawa), PESEL 83072000619,
stwierdziłem na podstawie okazanego dowodu osobistego nr DCT 776271
wydanego z terminem ważności do dnia trzeciego sierpnia dwa tysiące
trzydziestego pierwszego roku (2031-08-03). -----

Przy niniejszej czynności okazano informację odpowiadającą odpisowi
aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobraną dla Spółki na podstawie art. 4
ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym
(tekst jedn. Dz.U. z 2023 roku poz. 685, ze zm.) według stanu na dzień
dwudziestego dzisiejszy, na której widnieje adnotacja, że wydruk informacji
pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o
Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez
Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci. -----

§ 2.

Wypisy niniejszego aktu notarialnego można wydawać Spółce i wspólnikom w
dowolnej liczbie egzemplarzy. -----

Poinformowałem, że zgodnie z treścią art. 92a ustawy z dnia 14 lutego 1991
roku - Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz.U. z 2022 roku poz. 1799, ze zm.),
niezwłocznie po sporządzeniu niniejszego aktu notarialnego jako
zawierającego w swej treści dane stanowiące podstawę wpisu do rejestru
przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego elektroniczny wypis tego aktu

do takich

wy Spółki

§ 20.1).---

1 jawnym

nie było,

odniczacy

Kamila

ego 21 nr

72000619,

CT 776271

wa tysiące

odpisowi

wie art. 4

Sądowym

na dzień

informacji

07 roku o

tego przez

Ślnikom w

itego 1991

9, ze zm.),

ego jako

o rejestru

tego aktu

zostanie zamieszczony w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych prowadzonym przez Krajową Radę Notarialną; z chwilą umieszczenia wypisu lub wyciągu z aktu notarialnego w powołanym Repozytorium notariusz otrzymuje za pośrednictwem systemu teleinformatycznego zawiadomienie, które zawiera numer dokumentu w Repozytorium, a także dzień, miesiąc i rok oraz godzinę i minutę jego umieszczenia w Repozytorium; notariusz dołącza zawiadomienie do oryginału aktu notarialnego oraz wydaje stronie aktu drugi egzemplarz zawiadomienia. -

§ 3.

Koszty sporządzenia niniejszego aktu notarialnego wraz z wypisami ponosi Spółka. -----

Zmiana umowy spółki dokumentowana niniejszym aktem notarialnym nie podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych z uwagi na okoliczność, że nie powoduje ona podwyższenia podstawy opodatkowania tym podatkiem (art. 1 ust. 1 pkt. 2) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn. Dz.U. z 2024 roku, poz. 295)). -----

Koszty wynoszą: -----

- taksa notarialna na podstawie § 9 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jedn. Dz.U. z 2020 roku, poz. 1473, ze zm.) ----- 750,00 zł
- podatek od towarów i usług od taksy notarialnej według stawki 23% na podstawie art. 41 w związku z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz.U. z 2024 roku, poz. 361) ----- 172,50 zł

Poinformowałem ponadto, że zgodnie z § 12 powołanego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej wynagrodzenie za sporządzenie wypisu i odpisu aktu notarialnego wynosi 6,00 zł netto za każdą rozpoczętą stronę. -----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Oryginał niniejszego aktu podpisały właściwe osoby.

Repertorium A nr 8418/2024

Wypis ten wydano Spółce.

Pobrano: takse notarialną na podstawie § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jedn. Dz.U. z 2020 roku, poz. 1473, ze zm.) w kwocie 222,00 zł oraz podatek od towarów i usług według stawki 23% od taksy notarialnej na podstawie art. 41 w związku z art. 146aa ustawy z

37 | Strona



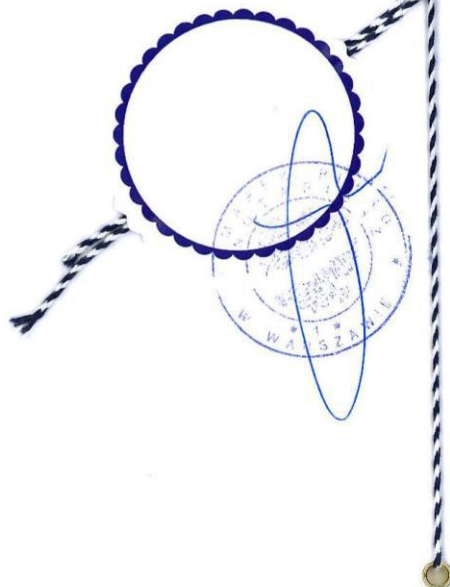
dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jedn. Dz.U. z 2024 roku, poz. 361) w kwocie 51,06 zł.
Ogółem: 273,06 zł.
Warszawa, dnia 28 maja 2024 roku.



NOTARIUSZ
Marek Piwko

Marcin Juszczyk

Dokument
podpisany przez
Marcin Juszczyk
Data: 2024.10.25
12:05:27 CEST



7.3. Warunki Emisji Obligacji

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI
SERII A
EMITOWANYCH PRZEZ:
CAPITAL PARK SP. Z O.O.
Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE

Niniejszy dokument („**Warunki Emisji**”) określa warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Spółki oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji serii A („**Obligacje**”) emitowanych przez spółkę pod firmą **Capital Park sp. z o.o.**, z siedzibą w Warszawie, przy ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001057169, posiadającą numer REGON: 526355322, NIP: 9512577670, o kapitale zakładowym 500.000 zł („**Emitent**”, „**Spółka**”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Administrator Hipoteki**” lub „**Administrator Zabezpieczeń**” oznacza spółkę BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, pełniącą funkcję administratora Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz administratora Przedmiotu Zastawu w rozumieniu art. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.3. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.4. „**Aktywa Skonsolidowane**” oznacza wartość sumy bilansowej/aktywów razem, rozumianą jako suma aktywów trwałych i aktywów obrotowych, wykazaną w (i) ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym Sprawozdaniu Finansowym lub (ii) ostatnim skonsolidowanym półrocznym Sprawozdaniu Finansowym;
- 1.5. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez banki w Polsce;
- 1.6. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.7. „**CP Property 6 sp. z o.o.**” oznacza CP Property 6 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000677124, posiadającą numer REGON: 367247466, NIP: 7010688757, o kapitale zakładowym 15.050,00 PLN;
- 1.8. „**CP Property 8 sp. z o.o.**” oznacza CP Property 8 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001124398, posiadającą numer REGON: 529518316, NIP: 9512603953, o kapitale zakładowym 5.000,00 PLN, W dniu 3 grudnia 2024 r. CP Property 8 sp. z o.o. (jako kupujący) zawarła ze spółką TORUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku (jako sprzedający) przedwstępną umowę sprzedaży Nieruchomości Pankiewicza (zdefiniowaną poniżej) udokumentowaną aktem notarialnym sporządzonym przez Monikę Smagę, notariusz w Warszawie, za numerem Repertorium A 9673/2024 („**Umowa Przedwstępna**”);
- 1.9. „**CP Property 9 sp. z o.o.**” oznacza CP Property 9 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001189956, posiadającą numer REGON: 529518316, NIP: 9512603953, o kapitale zakładowym 5.000,00 PLN, docelowo posiadającą 50% udziałów w spółce CP Property 8 sp. z o.o.;

- 1.10. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.11. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji;
- 1.12. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.13. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.14. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.15. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania odpowiednio natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (pięć) Dni Roboczych lub inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW;
- 1.16. „**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 18.4.2 Warunków Emisji Obligacji;
- 1.17. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.18. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.19. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.20. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.21. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. „**Galeria Swarzędz**” oznacza galerię handlowo-usługową wybudowaną na nieruchomości położonej w Jasinie (gmina Swarzędz) przy ulicy Poznańskiej 6, będącą w użytkowaniu wieczystym spółki SO SPV 50 sp. zo.o. (KRS: 0000506317), składającej się z działku gruntu oznaczonej numerem 370/2, dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW PO2P/00106500/9;
- 1.23. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.24. „**Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta oraz jednostki kontrolowane przez Emitenta, objęte skonsolidowanym Sprawozdaniem Finansowym, w rozumieniu aktualnie stosowanych standardów sprawozdawczości finansowej na poziomie skonsolidowanym;
- 1.25. „**Kapitał Własny**” oznacza łączną wartość kapitałów własnych określaną każdorazowo na podstawie skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego;
- 1.26. „**Korekta**” oznacza określone zgodnie z punktem 18.5.4 Warunków Emisji wartość lub działanie, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR lub POLSTR Wskaźnikiem Alternatywnym;

- 1.27. „KDPW” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.28. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.);
- 1.29. „Koszty Emisji” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.30. „Kredyt BOŚ” oznacza kredyt udzielony Spółce OBERHAUSEN sp. z o.o. (KRS: 0000379474) przez Bank Ochrony Środowiska na podstawie umowy z dnia 22.09.2023 r., którego saldo na dzień 30.06.2025 r. wynosiło 6.755.000 EUR.
- 1.31. „UoR” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 1.32. „Marża” oznacza 6,00 punktów procentowych;
- 1.33. „Wartość Netto Sprzedanych Aktywów” oznacza środki pieniężne faktycznie otrzymane przez spółki wchodzące w skład Grupy Emitenta lub przez spółki spoza Grupy Emitenta, w których Emitent, pośrednio lub bezpośrednio, posiada udziały/wkłady, będące właścicielami/użytkownikami wieczystymi nieruchomości lub udziałowcami takich spółek, w związku ze sprzedażą tych nieruchomości (w tym również w formie sprzedaży udziałów spółek posiadających nieruchomości, o których mowa w punkcie 16.2), pomniejszone o:
- wartość zobowiązań zapłaconych z tytułu spłaty kredytu (kwota zobowiązań obejmująca całość świadczeń należnych z tytułu kredytu na dzień spłaty) przypisanego do nieruchomości;
 - wartość pożyczek, obligacji oraz innych zobowiązań o charakterze finansowym przypisanych do finansowania nieruchomości lub spółki ją posiadającej na dzień spłaty;
 - koszty transakcyjne związane ze sprzedażą nieruchomości/udziałów (m.in. prowizje, usługi doradcze) oraz
 - wartość podatków wynikających z przeprowadzenia transakcji, w tym w szczególności podatek dochodowy do zapłaty z tytułu sprzedaży nieruchomości/udziałów, spłaty pożyczek oraz wszelkie podatki do zapłaty przez spółki z Grupy Emitenta lub przez spółki spoza Grupy Emitenta w związku z transferem środków pieniężnych do Emitenta;
- 1.34. „Nadwyżka Netto Grupy Emitenta” oznacza część Wartości Netto Sprzedanych Aktywów w wysokości przypadającej Emitentowi (proporcjonalnie do udziału Emitenta w spółce transferującej środki z Wartości Netto Sprzedanych Aktywów, niezależnie od tego, czy jest to spółka z Grupy, czy spoza Grupy w których Emitent posiada udziały/wkłady), pomniejszoną o wszelkie podatki do zapłaty przez Emitenta w związku z otrzymanym transferem środków pieniężnych przez Emitenta;
- 1.35. „Należność Główna” oznacza obliczoną na dany dzień kwotę równą wartości nominalnej pojedynczej Obligacji;
- 1.36. „Nieruchomość Zaspą” oznacza nieruchomość zabudowaną galerią handlowo-usługową położoną w Gdańsku przy Alei Rzeczypospolitej 33 będącą w użytkowaniu wieczystym spółki Oberhausen sp. z o.o. (KRS: 0000379474), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1G/00046470/2 składającą się z działek nr 242 o pow. 0,3078 ha i 243 o pow. 1,1633 ha;
- Wartość Nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 11 października 2024 r. wynosi 58 899 000 PLN (pięćdziesiąt osiem milionów osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy).

- 1.37. **„Nieruchomość Pankiewicza”** oznacza nieruchomość zlokalizowaną w Warszawie przy ul. Pankiewicza 3 w Warszawie, będąca w użytkowaniu wieczystym przez spółkę TORUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą WA4M/00170790/1. Docelowym użytkownikiem wieczystym Nieruchomości Pankiewicza będzie spółka CP Property 8 sp. z o.o.;
- 1.38. **„Nieruchomość Krynica”** oznacza nieruchomości położone w Krynicy- Zdrój, powiat Krynica Zdrój w województwie małopolskim, stanowiącą własność spółki Krynica Investments sp. z o.o. (KRS: 0000885046), dla których Sąd Rejonowy w Nowym Sączu, X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Muszynie prowadzi księgi wieczyste o nr:
- 1.38.1. NS1M/00013334/2, składająca się z działki 1609;
- 1.38.2. NS1M/00002807/9, składająca się z działki 1611/1;
- 1.38.3. NS1M/00013400/6, składająca się z działki 1610;
- 1.38.4. NS1M/00014623/2, składająca się z działki 1608;
- 1.39. **„Nieruchomość Swarzędz”** oznacza działkę gruntu numer 370/1 o powierzchni 2,2491 ha położoną w Jasinie (gmina Swarzędz), będącą w użytkowaniu wieczystym spółki ADVERBIUM sp. z o.o. (KRS: 000102310), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PO2P/00305091/3, oraz działkę gruntu numer 246 o pow. 0,9600 ha, położoną w Jasinie (gmina Swarzędz), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KW PO2P/00120769/6, będącą we własności spółki ADVERBIUM sp. z o.o.;
- 1.40. **„Obligatariusz”** oznacza podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.41. **„Odsetki”** oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt. 18 Warunków Emisji;
- 1.42. **„Ogłoszenie Braku Reprezentatywności”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;
- 1.43. **„Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował wskaźnik WIBOR;
- 1.44. **„Okres Odsetkowy”** oznacza okres, o którym mowa w pkt. 18.2.4 Warunków Emisji;
- 1.45. **„PLN”, „zł”** oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.46. **„Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.47. **„Podmiot Wyznaczający”** oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.48. **„Podstawowa Działalność Gospodarcza”** oznacza działalność gospodarczą Grupy Emitenta polegającą na działalności deweloperskiej w zakresie nieruchomości (mieszkaniowych, usługowych, biurowych), kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, działalnością w zakresie projektowania i architektury;

- 1.49. „**Polski Hak**” oznacza nieruchomość położoną w Gdańsku przy ul. Sienna Grobla, będącą w użytkowaniu wieczystym spółki Projekt I sp. z o.o., dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą GD1G/00070955/3, składającą się z działek oznaczonych numerami 2 i 3/1;
- 1.50. „**Polski Hak sp. z o.o.**” oznacza spółkę Polski Hak sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000863508, posiadającą numer REGON: 387281170, NIP: 9512508479, o kapitale zakładowym 8 000 000,00 zł, będącą jedynym udziałowcem w spółce Projekt I sp. z o.o.;
- 1.51. „**POLSTR**” oznacza wskaźnik referencyjny POLSTR bazujący na depozytach niezabezpieczonych instytucji kredytowych i instytucji finansowych, wskazany na Dzień Emisji przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej jako docelowy wskaźnik referencyjny mający zastąpić WIBOR, a którego administratorem docelowo ma zostać GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.52. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 2309 z późn. zm.);
- 1.53. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 2309 z późn. zm.);
- 1.54. „**Projekt I sp. z o.o.**” oznacza spółkę Projekt I sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000270969, posiadającą numer REGON: 140819540, NIP: 5213417198 o kapitale zakładowym 30 500 000,00 zł, będącą jedynym użytkownikiem wieczystym nieruchomości Polski Hak;
- 1.55. „**Przedmiot Zastawu**” oznacza Przedmiot Zastawu 1 oraz Przedmiot Zastawu 2;
- 1.56. „**Przedmiot Zastawu 1**” oznacza 41.600 udziałów o łącznej wartości nominalnej 2.080.000,00 zł w spółce Polski Hak sp. z o.o., należących do Emitenta i ujawnionych w księdze wspólników;
- 1.57. „**Przedmiot Zastawu 2**” oznacza 100 udziałów o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł w spółce CP Property 9 sp. z o.o., należących do Emitenta i ujawnionych w księdze wspólników;
- 1.58. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.59. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.60. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.61. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych*;
- 1.62. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.63. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.64. „**Sprawozdanie Finansowe**” oznacza półroczne jednostkowe oraz roczne zbadane jednostkowe sprawozdanie finansowe Emitenta oraz roczne zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy

Emitenta oraz półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta - sporządzone zgodnie z UoR;

- 1.65. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt 18.4.1 Warunków Emisji;
- 1.66. „**Stopa Procentowa**” oznacza Marżę powiększoną o Stopę Bazową;
- 1.67. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem www.capitalpark.pl lub inną, która ją zastąpi;
- 1.68. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.69. „**Udziałowcy**” oznacza łącznie Panów Jana Motza (PESEL: 62011502579) oraz Marcina Juszczyka (PESEL: 73032208519) poprzez Fundację Rodzinne: Equilibre F.R. (nr RFR 916) oraz Juszczyk F.R. (nr RFR 720);
- 1.70. „**Umowa DMA**” oznacza umowy w zakresie usług kompleksowego doradztwa i zarządzania procesem inwestycyjnym poszczególnych projektów, świadczonych przez spółkę z grupy Emitenta;
- 1.71. „**Umowa Zastawu**” oznacza umowę/-y ustanowienia zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu 1 i Przedmiocie Zastawu 2, która zostanie zawarta przed Dniem Emisji pomiędzy Emitentem oraz Administratorem Zastawu, której przedmiotem jest ustanowienie na rzecz Administratora Zabezpieczeń zastawu rejestrowego na Przedmiocie Zastawu 1 i Przedmiocie Zastawu 2;
- 1.72. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 708 z późn. zm.);
- 1.73. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 722 z późn. zm.);
- 1.74. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2024 r. poz. 620);
- 1.75. „**Utrata Kontroli**” oznacza sytuację, gdy Udziałowcy nie będą posiadali pośrednio lub bezpośrednio udziałów Emitenta reprezentujących co najmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) kapitału zakładowego Emitenta oraz co najmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) ogółu głosów na Zgromadzeniu Wspólników Emitenta;
- 1.76. „**WIBOR**” oznacza wskaźnik referencyjny stopy procentowej, odzwierciedlający poziom stopy procentowej, po jakiej banki są gotowe udzielać sobie kredytów, którego administratorem jest GPW Benchmark S.A. i ustalany jest na fixingu zgodnie z „Regulaminem Stawek Referencyjnych WIBID i WIBOR”;
- 1.77. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny, który zastępuje WIBOR, POLSTR lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Warunkach Emisji;
- 1.78. „**Wskaźnik Zadłużenia Netto**” oznacza stosunek łącznej wartości Zadłużenia Finansowego Netto do Aktywów Skonsolidowanych, obliczany każdorazowo na dzień, na który sporządzono roczne lub odpowiednio półroczne skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe;
- 1.79. „**Wspólnicy Emitenta**” oznaczają: Capital Park Investment Management PSA, Europi Property Group AB, Equilibre Fundacja Rodzinna oraz Juszczyk Fundacja Rodzinna;
- 1.80. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza skonsolidowane zadłużenie Grupy Emitenta (bez podwójnego liczenia) z tytułu:
 - (i) pożyczonych środków pieniężnych;
 - (ii) obligacji, weksli, innych dłużnych papierów wartościowych i innych podobnych instrumentów dłużnych;

- (iii) kwot uzyskanych w ramach innych transakcji (w tym terminowych transakcji sprzedaży lub kupna), mających ekonomiczny skutek taki jak zaciągnięcie zadłużenia, poza zobowiązaniami z tytułu zakupu towarów i usług;
- powiększone o wartość udzielonych przez spółki z Grupy Emitenta za zobowiązania podmiotów spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczeń, wystawionych weksli i innych tytułów prawnych, które mogą skutkować powstaniem zobowiązań finansowych, do niższej z następujących kwot: (i) bieżącego salda gwarantowanego lub poręczanego zobowiązania albo (ii) maksymalnej wysokości udzielonej gwarancji;
- 1.81. „**Zadłużenie Finansowe Netto**” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanego Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta pomniejszoną o:
- (i) skonsolidowaną wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów posiadanych przez Grupę Emitenta;
 - (ii) wartość depozytów ustanowionych w celu zabezpieczenia spłaty Zadłużenia Finansowego Grupy Emitenta;
- 1.82. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach;
- 1.83. „**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**” oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia.
- 2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)**
- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam opisanych.
- 2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencję uprawnionych z Obligacji i następnie zarejestruje Obligacje w Depozycie.
- 3. DECYZJA EMITENTA O EMISJI**
- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. przepisów Ustawy o Obligacjach,
 - 3.1.2. Uchwały nr 01/09/2025 Zarządu Emitenta z dnia 19.09.2025 r. w przedmiocie emisji obligacji serii A,
 - 3.1.3. Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 18.09.2025 r.,
 - 3.1.4. Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 18.09.2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji.
- 4. SERIA OBLIGACJI**
- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą A.
- 5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI**
- 5.1. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta oraz na sfinansowanie zwrotu środków na rzecz Wspólników Emitenta, w tym poprzez zwrot dopłat do kapitału, w wysokości nie wyższej niż 2,5 mln euro.
- 5.2. Środki pozyskane z emisji Obligacji pomniejszone o Koszty Emisji Firma Inwestycyjna przeleje na rachunek Emitenta w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od Dnia Emisji.
- 6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA**
- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych), z zastrzeżeniem możliwości jej późniejszego obniżenia w drodze wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej

Obligacji (wcześniejszy wykup skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji).

- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 PLN (jeden tysiąc złotych).

7. WIELKOŚĆ EMISJI

- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 30.000 (trzydziestu tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 30.000.000 PLN (trzydzieści milionów złotych).

8. PRÓG EMISJI I WARUNKI PRYZDZIAŁU

- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.
8.2. Warunkiem dokonania przydziału jest złożenie oświadczeń, określonych w pkt 11.

9. TRYB EMISJI

- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego.
9.2. Zapis na Obligację może zostać złożony w postaci elektronicznej.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 10.1. Obligacje są zbywalne.
10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA.

- 11.1. Zabezpieczenia Obligacji zostaną ustanowione w przyszłości w terminach i na warunkach niżej określonych.
11.2. Zabezpieczeniem Obligacji będzie hipoteka, która zostanie ustanowiona na drugim miejscu hipotecznym na Nieruchomości Zaspą na rzecz Administratora Hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji („Hipoteka”), przy czym:
11.2.1. Oświadczenie w formie aktu notarialnego o ustanowieniu Hipoteki na Nieruchomości Zaspą zostanie złożone przed Dniem Emisji Obligacji wraz z roszczeniem o przeniesienie na opróżnione miejsce hipoteczne. Oświadczenie, o którym mowa w zdaniu poprzednim będzie zawierać wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe, złożony zgodnie z art. 79 pkt. 8a i 92 ust. 4 ustawy prawo o notariacie (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1192);
11.2.2. Wraz z oświadczeniem o ustanowieniu Hipoteki, dłużnik hipoteczny złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji z Nieruchomości Zaspą, oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego do kwoty równej sumie Hipoteki, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym Administrator Hipoteki będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do 31 grudnia 2029 r.;

- 11.2.3. Hipoteka zostanie wpisana do ksiąg wieczystych z na drugim miejscu hipotecznym w terminie do 30 czerwca 2026 r. Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt 5) Ustawy o obligacjach;
- 11.2.4. Wycena Nieruchomości Zaspa została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego, który został wybrany przez Emitenta, ponieważ posiada wymagane doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wycen oraz zachowują bezstronność i niezależność przy jej sporządzaniu oraz spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach. Wyciąg z operatu szacunkowego stanowi Załącznik nr 1 do Warunków Emisji. Na żądanie osoby zainteresowanej Emitent udostępni kompletną wycenę;
- 11.2.5. Zaspokojenie z przedmiotu Hipoteki będzie następować w drodze sądowego postępowania egzekucyjnego.
- 11.2.6. W przypadku sprzedaży Nieruchomości Zaspa lub udziałów w spółce OBERHAUSEN sp. z o.o. („Nieruchomość Zwalniana”) Emitent zobowiązany jest przeznaczyć środki ze sprzedaży Nieruchomości Zwalnianej na dokonanie przedterminowego wykupu Obligacji w kwocie mniejszej z dwóch następujących: (i) 19 000 000 zł (dziewiętnaście milionów złotych) lub (ii) pozostałej łącznej wartości nominalnej niewykupionych Obligacji („Kwota Amortyzacji”).
- 11.2.7. W przypadku sprzedaży Nieruchomości Zwalnianej, cena sprzedaży w wysokości nie niższej niż Kwota Amortyzacji, powinna zostać przez kupującego wpłacona:
- (i) do depozytu notarialnego, a z tej czynności powinien zostać sporządzony protokół przyjęcia pieniędzy do depozytu, w którym wskazane zostanie, że notariusz jest uprawniony do przelania Kwoty Amortyzacji na rzecz Agenta Płatniczego w celu dokonania spłaty części Obligacji;
 - (ii) bezpośrednio do Agenta Płatniczego w celu dokonania spłaty części Obligacji.
- 11.2.8. Z chwilą otrzymania przez Agenta Płatniczego Kwoty Amortyzacji dojdzie do automatycznej zmiany Warunków Emisji, na podstawie której Nieruchomość Zwalniana nie będzie stanowiła zabezpieczenia Obligacji.
- 11.2.9. Administrator Hipoteki będzie uprawniony i zobowiązany do złożenia listu mazalnego w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, na podstawie art. 31 ust. 6 pkt 2 Ustawy o Obligacjach, w którym oświadczy, że w związku ze zmianą Warunków Emisji w zakresie formy zabezpieczenia, hipoteka na Nieruchomości Zwalnianej nie stanowi zabezpieczenia Obligacji i wyraża zgodę na jej wykreślenie („List Mazalny”). Na wniosek Emitenta, Administrator Hipoteki będzie zobowiązany i uprawniony do złożenia Listu Mazalnego do depozytu notarialnego przed uiszczeniem przez kupującego Kwoty Amortyzacji na rzecz Agenta Płatniczego. W takim przypadku z przyjęcia listu mazalnego do depozytu notarialnego zostanie sporządzony protokół, w którym wskazane zostanie, że List Mazalny zostanie wydany kupującemu Nieruchomość Zwalnianą:
- (i) po dokonaniu przez notariusza przelewu Kwoty Amortyzacji na rzecz Agenta Płatniczego (w przypadku gdy Kwota Amortyzacji będzie przelewana na depozyt notarialny) lub
 - (ii) po okazaniu notariuszowi potwierdzenia przelewu Kwoty Amortyzacji na rzecz Agenta Płatniczego oraz oświadczenia Agenta Płatniczego o jego numerze rachunku bankowego.
- 11.2.10. Administrator Hipoteki będzie uprawniony i zobowiązany do wystawienia w terminie nie dłuższym niż 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia złożenia stosownego wniosku przez Emitenta, pisemnej promesy wydania Listu Mazalnego (na wniosek Emitenta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi), w którym wskaże, że po uiszczeniu Kwoty Amortyzacji na rzecz Agenta

Płatniczego, dojdzie do automatycznej zmiany Warunków Emisji, w związku z którą hipoteka na Nieruchomości Zwalnianej nie będzie stanowiła zabezpieczenia Obligacji i zobowiązany będzie do złożenia Listu Mazalnego w terminie nie dłuższym niż 5 (pięć) Dni Roboczych od dnia uiszczenia Kwoty Amortyzacji na rzecz Agenta Płatniczego.

11.2.11. Na powyższą automatyczną zmianę Warunków Emisji Emitent i wszyscy Obligatariusze odgórnie wyrażają zgodę.

11.3. Zabezpieczeniem zobowiązań z Obligacji jest zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu („Zastaw”), przy czym:

11.3.1. Przed Dniem Emisji Emitent zawrze z Administratorem Zastawu Umowę Zastawu, zgodnie z którą:

- (i) Administrator Zastawu wykonywał będzie prawa i obowiązki zastawnika wynikające z Umowy Zastawu oraz przepisów prawa, zgodnie z art. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
- (ii) Emitent zobowiąże się do nierozporządzania Przedmiotem Zastawu
- (iii) zastawcy będzie przysługiwało prawo głosu z zastawionych udziałów;
- (iv) udziały stanowiące Przedmiot Zastawu są w pełni opłacone oraz wolne od jakichkolwiek obciążeń, w szczególności nie są przedmiotem umów: sprzedaży, zamiany, darowizny czy też jakiegokolwiek umowy przedwstępnej lub zobowiązującej mającej za przedmiot zobowiązanie się do rozporządzenia nimi, udziały te nie są przedmiotem zajęcia, ani przedmiotem zastawu, zastawu rejestrowego, zastawu skarbowego;
- (v) Administrator Zastawu, wskazany zostanie jako beneficjent wszelkich pożytków z Przedmiotu Zastawu, w tym dywidend, jednakże Umowa Zastawu wskazywać będzie, że środki te mogą zostać wykorzystane tylko na spłatę świadczeń z Obligacji na wniosek Emitenta, zaś po wygaśnięciu Zastawu będą należne Emitentowi.

11.3.2. Zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu zostanie wpisany do rejestru zastawów w terminie do dnia 31 grudnia 2025 r. W tym samym terminie Zastaw zostanie ujawniony w księdze udziałów spółki Polski Hak sp. z o.o. i CP Property 9 sp. z o.o. Termin ten uznaje się za termin ustanowienia zabezpieczenia w rozumieniu art. 74 ust. 3 Ustawy o Obligacjach.

11.3.3. Zastaw zostanie ustanowiony z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia, do najwyższej sumy zabezpieczenia wynoszącej 150 (sto pięćdziesiąt) % wartości wstępnie alokowanych Obligacji.

11.3.4. Zastaw wygaśnie z dniem zaspokojeni wszystkich wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji.

11.3.5. Zaspokojenie z Przedmiotu Zastawu będzie mogła nastąpić 1) w drodze sądowego postępowanie egzekucyjnego, o którym mowa w art. 21 Ustawy o Zastawie Rejestrowym lub poprzez 2) przejęcie Przedmiotu Zastawu na własność, o którym mowa w art. 22 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów, w tym konieczności uzyskania odpowiednich zgód na gruncie ustawy o portach i przystaniach morskich.

11.3.6. Zgodnie z wyceną, której skrót stanowi Załącznik nr 2 do Warunków Emisji sporządzoną przez specjalistę, którego wybór jest uzasadniony okolicznością, iż spełnia wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, tj. posiada doświadczenie i kwalifikacje zapewniające rzetelność wycen, zachowuje bezstronność i niezależność wobec Emitenta, wartość Przedmiotu Zastawu 1 wynosi 35.516.798,84 złotych a Przedmiotu Zastawu 2 wynosi 4.987,00 złotych.

11.3.7. Emitent nie później niż w Dniu Roboczym poprzedzającym Dzień Emisji, na podstawie art. 777 § 1 Kodeksu Postępowania Cywilnego, złoży w formie aktu notarialnego oświadczenia o poddaniu

się na rzecz Administratora Zastawu egzekucji z Przedmiotu Zastawu 1 oraz Przedmiotu Zastawu 2 każde do kwoty stanowiącej 150% łącznej wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji, co do obowiązku zapłaty zobowiązań pieniężnych Emitenta z tytułu Obligacji, i kwoty wykupu, odsetek, odsetek za opóźnienie, jak również kosztów związanych z dochodzeniem zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji, przy czym Administrator Zastawu będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2029 r.

- 11.4. Przed rozpoczęciem emisji Obligacji została zawarta pomiędzy Emitentem i BSWW Trust umowa administrowania zabezpieczeniami (dalej: **Umowa administrowania zabezpieczeniami**), na mocy których Emitent ustanowił BSWW Trust:

- 11.4.1. administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzył wykonywanie względem tej hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Hipoteki wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki dla Hipoteki na Nieruchomości;
- 11.4.2. administratorem zastawu w rozumieniu przepisu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, dla zabezpieczenia w postaci Zastawu na Przedmiocie Zastawu, tym samym upoważnił Administratora Zastawu do wykonywania względem Przedmiotu Zastawu praw i obowiązków zastawnika we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy, a Administrator Zastawu zgodził się na ustanowienie go administratorem zastawu dla Zastawu na Przedmiocie Zastawu.

- 11.5. Administrator Zabezpieczeń będzie wykonywał swoje prawa i obowiązki zgodnie z zasadami określonymi w Umowie administrowania zabezpieczeniami, w szczególności działając w wykonaniu pisemnych instrukcji egzekucyjnych złożonych przez Obligatariuszy.

- 11.6. W przypadku rozwiązania Umowy administrowania zabezpieczeniami Emitent będzie zobowiązany do niezwłocznego powołania nowego Administratora Zabezpieczeń oraz naprawienia szkody w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania oraz do niezwłocznego poinformowania Obligatariuszy o tych zmianach.

- 11.7. Administrator Zabezpieczeń nie może zostać zmieniony lub odwołany z powierzonej mu funkcji bez zgody Zgromadzenia Obligatariuszy, pod rygorem nieważności.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

- 12.1. Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

- 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 Warunków Emisji, oraz
- 12.1.2. zapłaty Odsetek zgodnie z pkt. 18 Warunków Emisji.

- 12.2. Spełnienie świadczeń nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **13 października 2028 r.** („Dzień Wykupu”), z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt. 14 - 17 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):

- 13.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 14 Warunków Emisji, lub
- 13.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 15 Warunków Emisji, lub
- 13.2.3. w wyniku wcześniejszego wykupu po sprzedaży wybranych nieruchomości zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji,
- 13.2.4. w wyniku obowiązkowego wykupu zgodnie z pkt. 17 Warunków Emisji.

- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Główną, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt. 18 Warunków Emisji.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- W takich przypadkach, Emitent jest zobowiązany zapłacić każdemu Obligatariuszowi w dniu wskazanym odpowiednio w pkt. 13.5.1 lub 13.5.2 powyżej, kwotę stanowiącą Należność Główną powiększoną o należne Odsetki za okres od rozpoczęcia danego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) do dnia, w którym nastąpiło odpowiednio otwarcie likwidacji, połączenie, podział lub przekształcenie (włącznie).
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.
- 14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA**
- 14.1. Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 14.2. Pisemne lub z elektronicznym podpisem kwalifikowanym żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza Emitentowi i do podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 14.3. Obligatariusz wraz z żądaniem opisanym w pkt. 14.2 powyżej winien przedstawić świadectwo depozytowe potwierdzające fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu lub inny dokument potwierdzający zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu, z terminem ważności tego dokumentu wygasającym.
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 14.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Warunków Emisji, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.
- 14.5. W przypadku, gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej („**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**”), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia wystąpienia takiego zdarzenia do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed otrzymaniem takiego

żądania stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte:

14.5.1. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- (i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Kapitału Własnego, lub
- (ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent trwale zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar, przy czym przez trwale zaprzestanie wykonywania zobowiązań, rozumie się zaprzestanie wykonywania zobowiązań przez co najmniej 60 (sześćdziesiąt) dni

14.5.2. Zmiana lub zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej

Grupa Emitenta zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

14.5.3. Finansowanie podmiotów trzecich

Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta udzieli lub zobowiąże się do udzielenia podmiotom trzecim, tj. nie należącym do Grupy Emitenta, finansowania w formie: pożyczek, nabycia obligacji, weksli, zakupu wierzytelności, w których dłużnikiem będzie podmiot trzeci lub udzieli jakichkolwiek innych form finansowania podmiotom trzecim, z wyłączeniem transakcji w ramach Podstawowej Działalności Gospodarczej w zakresie działalności deweloperskiej realizowanej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej oraz z wyłączeniem finansowania podmiotów, w których Emitent pośrednio lub bezpośrednio posiada co najmniej 15% udziałów oraz ma z nimi podpisane Umowy DMA.

14.5.4. Obciążanie majątku

Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta ustanowi jakiekolwiek zabezpieczenie na swoim majątku na zabezpieczenie zobowiązań podmiotu trzeciego, w szczególności hipotekę, zastaw, zastaw rejestrowy, dokona przewłaszczenia na zabezpieczenie, cesji, udzieli poręczenia lub gwarancji, przejmie zobowiązania, zwolni z długu inny podmiot lub przystąpi do długu, z wyłączeniem transakcji w ramach Podstawowej Działalności Gospodarczej w zakresie działalności deweloperskiej realizowanej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej oraz z wyłączeniem finansowania podmiotów, w których Emitent pośrednio lub bezpośrednio posiada co najmniej 15% udziałów oraz ma z nimi podpisane Umowy DMA.

14.5.5. Naruszenie Wskaźnika Zadłużenia Netto:

Wskaźnik Zadłużenia Netto będzie wyższy niż 0,60.

14.5.6. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

14.5.7. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10% Kapitału Własnego (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta).

14.5.8. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub jakikolwiek podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 5.000.000,00 (pięć milionów) złotych na warunkach rażąco niekorzystnych w stosunku do powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, przy czym za rażąco niekorzystne uważane będzie rozporządzenie po wartości o 30% niższej od wartości rynkowej.

14.5.9. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała przez walne zgromadzenie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

14.5.10. Wypłata dywidendy i dystrybucja środków na rzecz Wspólników Emitenta

Mające miejsce po dniu emisji, w danym roku obrotowym przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji:

- (i) wypłacenie przez Emitenta dywidendy lub zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, lub
- (ii) skup lub umorzenie udziałów własnych Emitenta za wynagrodzeniem, lub
- (iii) jakiegokolwiek inne przekazanie środków pieniężnych Wspólnikom Emitenta w sposób o zbliżonym skutku ekonomicznym do zdarzeń opisanych w pkt. (i) – (ii),

z zastrzeżeniem, że dozwolona jest: dystrybucja środków do udziałowca Europi Property Group AB, po sprzedaży nieruchomości należących do Grupy, w kwocie nie przekraczającej 35% skumulowanej Nadwyżki Netto Grupy Emitenta oraz dystrybucja kwoty stanowiącej równowartość w złotych 2.500.000,00 EUR na rzecz Wspólników (licząc kumulatywnie od Dnia Emisji).

14.5.11. Rynek ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

14.5.12. Transakcje powiązane

Emitent lub inny podmiot z Grupy Emitenta dokona kupna, zamiany lub sprzedaży aktywa lub wierzytelności od podmiotu powiązanego z którymkolwiek z Udziałowców powyżej kwoty 500.000,00 złotych (przy czym powyższy zakaz nie obejmuje wniesienia aktywów lub wierzytelności jako wkładu niepieniężnego do spółki (aport)).

14.5.13. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 20 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 5 Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

14.5.14. Niewykonywanie obowiązków związanych ze sprzedażą nieruchomości

Emitent:

- (i) nie dokona zawiadomienia o sprzedaży nieruchomości zgodnie z pkt 16.6 Warunków Emisji;
- (ii) nie wykupi Obligacji zgodnie z pkt 16.7 Warunków Emisji

14.5.15. Brak zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy

Emitent:

- (i) w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia stosownego żądania nie zwołał Zgromadzenia Obligatariuszy z terminem odbycia Zgromadzenia Obligatariuszy przypadającym nie później niż 28 (dwadzieścia osiem) dni po dniu zwołania Zgromadzenia Obligatariuszy pomimo prawidłowo złożonego żądania lub uniemożliwił w inny sposób zwołanie lub odbycie Zgromadzenia Obligatariuszy z zachowaniem powyższych terminów; lub
- (ii) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zakończenia Zgromadzenia Obligatariuszy nie opublikował na Stronie Internetowej Emitenta protokołu z przebiegu obrad Zgromadzenia Obligatariuszy.

14.5.16. Utrata Kontroli

Nastąpi Utrata Kontroli.

14.5.17. Zabezpieczenia

- (i) Hipoteka zostanie wykreślona z księgi wieczystej;
- (ii) Którąkolwiek z zabezpieczeń wierzytelności z Obligacji, o którym mowa w Warunkach Emisji, okaże się nieważne lub nieskuteczne i stan ten będzie utrzymywać się przez 10 Dni Roboczych;
- (iii) Oświadczenia, o których mowa w pkt 11.2.2 nie zostaną złożone w terminach wskazanych w niniejszych Warunkach Emisji Obligacji;
- (iv) Zastaw zostanie wykreślony z rejestru zastawów;
- (v) Umowa Zastawu okaże się nieważna lub bezskuteczna oraz w ciągu 30 dni od dnia wystąpienia tego naruszenia nie zostanie ono usunięte
- (vi) Nie zostanie ustanowiony nowy Administrator Zabezpieczeń w terminie 30 dni od dnia, w którym Umowa administrowania zabezpieczeniami, przestanie obowiązywać z jakichkolwiek przyczyn.

14.5.18. Obciążenie nieruchomości

Bez uprzedniej pisemnej zgody Obligatariuszy, zostaną ustanowione jakiekolwiek zabezpieczenia na Nieruchomości Swarzędz lub Nieruchomości Krynica na zabezpieczenie zobowiązań, z wyjątkiem zabezpieczeń kredytów bankowych oraz innych niezbędnych zabezpieczeń bezpośrednio związanych ze środkami pieniężnymi przeznaczonymi na wykup Obligacji.

15. **WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA**

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym Dniu Roboczym, począwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

- 15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu

Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;

15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;

15.1.3. Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW;

15.1.4. Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu nie przysługuje premia.

16. WCZEŚNIEJSZY WYKUP PO SPRZEDAŻY WYBRANYCH NIERUCHOMOŚCI

16.1. Emitent zobowiązany jest do wcześniejszego częściowego wykupu Obligacji na zasadach określonych w niniejszym pkt 16 Warunków Emisji.

16.2. W przypadku sprzedaży przez Emitenta, podmioty z Grupy Emitenta lub przez spółki, w których Emitent, pośrednio lub bezpośrednio, posiada udziały/wkłady, na rzecz podmiotów spoza Grupy Emitenta, następujących nieruchomości: Galeria Swarzędz, Nieruchomość Swarzędz, Nieruchomość Krynica, Polski Hak, w tym poprzez sprzedaż praw udziałowych lub w inny sposób („Sprzedaż Nieruchomości”), część Obligacji będzie podlegać wcześniejszemu wykupowi na zasadach wskazanych w punktach poniżej („Wcześniejszy Wykup - Sprzedaż Nieruchomości”). Na potrzeby pkt. 16 Warunków Emisji, za moment Sprzedaży Nieruchomości uznaje się dzień uzyskania większości wpływów pieniężnych z danej Sprzedaży Nieruchomości.

16.3. W ramach Wcześniejszego Wykupu - Sprzedaż Nieruchomości, Emitent zobowiązany będzie każdorazowo przeznaczyć na przedterminowy wykup Obligacji 65% Nadwyżki Netto Grupy Emitenta wynikającej ze sprzedaży danej konkretnej nieruchomości, obliczonej zgodnie z definicją „Nadwyżka Netto Grupy Emitenta” zawartą w Warunkach Emisji i przyjętą w dniu zamknięcia transakcji („Kwota Wykupu”).

16.4. Kwota Wykupu będzie zaokrąglona w dół – w zależności od wybranego przez Emitenta trybu amortyzacji liczba amortyzowanych sztuk zostanie zaokrąglona w dół do pełnej liczby lub wartość zmniejszenia nominalu sztuki obligacji zostanie zaokrąglona w dół do pełnych złotych.

16.5. Emitent przeprowadzi Wcześniejszy Wykup — Sprzedaż Nieruchomości w terminie określonym w Warunkach Emisji.

16.6. W terminie 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia dokonania Sprzedaży Nieruchomości Emitent opublikuje na Stronie Internetowej Emitenta oświadczenie („Oświadczenie”) skierowane do Obligatariuszy informujące o Sprzedaży Nieruchomości. Oświadczenie zawierać będzie co najmniej:

16.6.1. Oznaczenie sprzedanej nieruchomości,

16.6.2. Informacja o Kwocie Wykupu,

16.6.3. szczegółowe wyliczenie Nadwyżki Netto, wraz z wyszczególnieniem składników: cena sprzedaży brutto, wpływy otrzymane tytułem spłat pożyczek udzielonych sprzedającej spółce przez podmioty z Grupy Emitenta, spłaty zobowiązań na rzecz podmiotów zewnętrznych, koszty transakcyjne, podatki i inne pozycje uwzględnione przy obliczeniu Nadwyżki Netto Grupy Emitenta,

16.6.4. informację o sposobie i terminie przeprowadzenia Wcześniejszego Wykupu - Sprzedaż Nieruchomości.

16.7. Wcześniejszy Wykup - Sprzedaż Nieruchomości nastąpi w terminie 20 (dwudziestu) Dni Roboczych od dnia opublikowania informacji zgodnie z pkt. 16.6 Warunków Emisji. W dniu, w którym nastąpi Wcześniejszy Wykup - Sprzedaż Nieruchomości, Emitent zapłaci Obligatariuszom za każdą Obligację wykupowaną w

ramach Wcześniejszego Wykupu (Sprzedaż Nieruchomości) kwotę równą jej Należności Głównej wraz z Odsetkami należnymi na Dzień Wcześniejszego Wykupu, wyliczonymi zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji.

16.8. Wcześniejszy Wykup (Sprzedaż Nieruchomości) nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

17. OBOWIĄZKOWY WYKUP

17.1. Emitent zobowiązany jest do przedterminowego częściowego wykupu Obligacji („Obowiązkowy Wykup”), zgodnie z poniższym:

17.1.1. w przypadku gdy do dnia 30 września 2026 r. Emitent lub CP Property 8 sp. z o.o. nie zawrze z dotychczasowym właścicielem Nieruchomości Pankiewicza, tj. TORUS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Gdańsku, umowy przyrzeczonej przenoszącej tytuł prawny do Nieruchomości Pankiewicza, Emitent zobowiązany jest wykupić Obligacje w łącznej kwocie 15.000.000 zł.

17.1.2. Wykup zostanie zrealizowany poprzez wykup określonej przez Emitenta liczby Obligacji albo poprzez wykup określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji.

17.1.3. Emitent zobowiązany jest przeprowadzić Obowiązkowy Wykup w terminie do 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia z pkt. 17.1.1 Warunków Emisji.

17.1.4. Wykup w ramach Obowiązkowego Wykupu nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

18. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

18.1. Płatność Odsetek

18.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie).

18.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

18.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

18.2. Naliczanie odsetek

18.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

18.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

18.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

18.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1)	Dzień Emisji	13 stycznia 2026
2)	13 stycznia 2026	13 kwietnia 2026
3)	13 kwietnia 2026	13 lipca 2026

4)	13 lipca 2026	13 października 2026
5)	13 października 2026	13 stycznia 2027
6)	13 stycznia 2027	13 kwietnia 2027
7)	13 kwietnia 2027	13 lipca 2027
8)	13 lipca 2027	13 października 2027
9)	13 października 2027	13 stycznia 2028
10)	13 stycznia 2028	13 kwietnia 2028
11)	13 kwietnia 2028	13 lipca 2028
12)	13 lipca 2028	13 października 2028

18.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

18.3. Wysokość Odsetek

Odsetki od Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku obliczenia (odsetek) do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

18.4. Ustalanie Stopy Bazowej

18.4.1. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 3M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 3-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

18.4.2. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana stopa bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Bazowej”).

18.5. Zmiana Stopy Bazowej

18.5.1. W przypadku, gdy Stopa Bazowa nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami (w tym, w szczególności, w związku Ogłoszeniem Końca Publikacji) lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany.

18.5.2. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym

- przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.
- 18.5.3. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod i w poniższej kolejności:
- 18.5.3.1. Wskaźnikiem alternatywnym jest POLSTR;
- 18.5.3.2. Wskaźnikiem alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR lub zamiast POLSTR Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski
- 18.5.3.3. Wskaźnikiem alternatywnym jest stopa referencyjna stosowana przez Narodowy Bank Polski;
- 18.5.3.4. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).
- 18.5.4. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:
- 18.5.4.1. Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. Poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;
- 18.5.4.2. Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
- a) Podmiot wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
 - b) Podmiot wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- 18.5.4.3. Jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do korekty
- a) Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - b) Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - c) Mediana różnic jest ustalana:
 - (i) za okres 24 miesięcy przed dniem, w którym WIBOR przestał być publikowany (gdy nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo pierwszym dniem, w którym Wskaźnik Alternatywny jest stosowany (gdy WIBOR nie został opublikowany, ale nie nastąpiło Ogłoszenie Końca Publikacji) albo dniem, w którym wystąpił Brak Zezwolenia WIBOR albo dniem, w którym zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestał być reprezentatywny;
 - (ii) biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 18.5.5. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.

18.5.6. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.

18.5.7. W przypadku gdy Wskaźnik Alternatywny zastąpi WIBOR, postanowienia Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.

18.5.8. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

19. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

19.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

19.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

19.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.

19.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

19.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

19.6. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

20. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

20.1. Emitent do momentu wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst będzie publikował Sprawozdania Finansowe, na swojej Stronie Internetowej (lub innej, która ją zastąpi) - roczne Sprawozdania Finansowe w terminie 5 miesięcy od zakończenia roku obrotowego, a półroczne Sprawozdania Finansowe w terminie 3 miesięcy od zakończenia I półrocza roku obrotowego, w tym zawartą w Sprawozdaniach Finansowych Emitenta informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia Netto oraz informacje niezbędne do jego obliczenia.

20.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w pkt. 13.5, pkt. 14.4, pkt. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) dni, w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 23.1 Warunków Emisji – niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu. Dodatkowo emitent zobowiązany jest do opublikowania informacji o Sprzedaży Nieruchomości zgodnie z pkt. 16.6 Warunków Emisji.

21. PRZEDAWNIE

21.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

22. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

22.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, z zastrzeżeniem, że rozstrzyganie sporów cywilnych o prawa majątkowe pomiędzy Emitentem, a innymi uczestnikami systemu depozytowego lub między Emitentem, a KDPW związanych z uczestnictwem w systemie depozytowym, jest poddane jurysdykcji Sądu Polubownego przy Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

23. ZAWIADOMIENIA

23.1. Sprawozdania Finansowe oraz wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 20 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej, a po wprowadzeniu zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania raportów bieżących i okresowych przez spółki, których Obligacje notowane są na Rynku ASO Catalyst.

23.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne, o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta wraz ze Świadectwem Depozytowym lub innym dokumentem potwierdzającym zgodnie z Ustawą o Obrocie fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza na dzień sporządzenia zawiadomienia.

24. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

24.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.

24.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy oraz zgody Emitenta dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.

24.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

25. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

25.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji;

25.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji Obligacji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW;

25.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach, Emitent jest zobowiązany przekazywać zgodnie z art. 16 Ustawy o Obligacjach do **Firmy Inwestycyjnej** w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej.

Warszawa, dnia 22 września 2025 r.

Za Emitenta:

 Dokument
podpisany przez
Marcin Jaszczyk
Data: 2025.09.22
18:07:59 CEST

Załącznik nr 1 Wzór instrukcji egzekucyjnej

INSTRUKCJA EGZEKUCYJNA

[miejscowość], [data]

Od: [●] („Obligatariusz”)
Do: BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako Administrator Hipoteki
Dotyczy: Obligacji serii A emitowanych przez Capital Park sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Emitent”) na podstawie uchwały zarządu Emitenta z dnia [●] r. w sprawie emisji obligacji serii A („Obligacje”)

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt 11.5 warunków emisji Obligacji składamy niniejszą instrukcję egzekucyjną oraz dołączamy kopię [dokumentu depozytowego] / [świadczenia depozytowego] potwierdzającego status Obligatariusza oraz liczbę posiadanych Obligacji.

Oświadczamy, że z tytułu posiadanych przez nas Obligacji wystąpił i trwa brak zapłaty kwoty wymagalnej i płatnej. W związku z tym zwracamy się o podjęcie działań mających na celu zaspokojenie z następujących Zabezpieczeń Obligacji: [●] [wpisać metodę egzekucji].

Jednocześnie oświadczamy, że możemy uczestniczyć w kosztach postępowania mającego na celu realizację zaspokojenia z Zabezpieczenia Obligacji pod warunkiem, że koszty te nie zostaną pokryte przez Emitenta, oraz zostaną nam zwrócone w wyniku zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia, jeżeli z zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia pozyskane zostaną wystarczające środki na taki zwrot.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

Za i w imieniu Obligatariusza

Podpis:

[osoby uprawnione do reprezentacji]

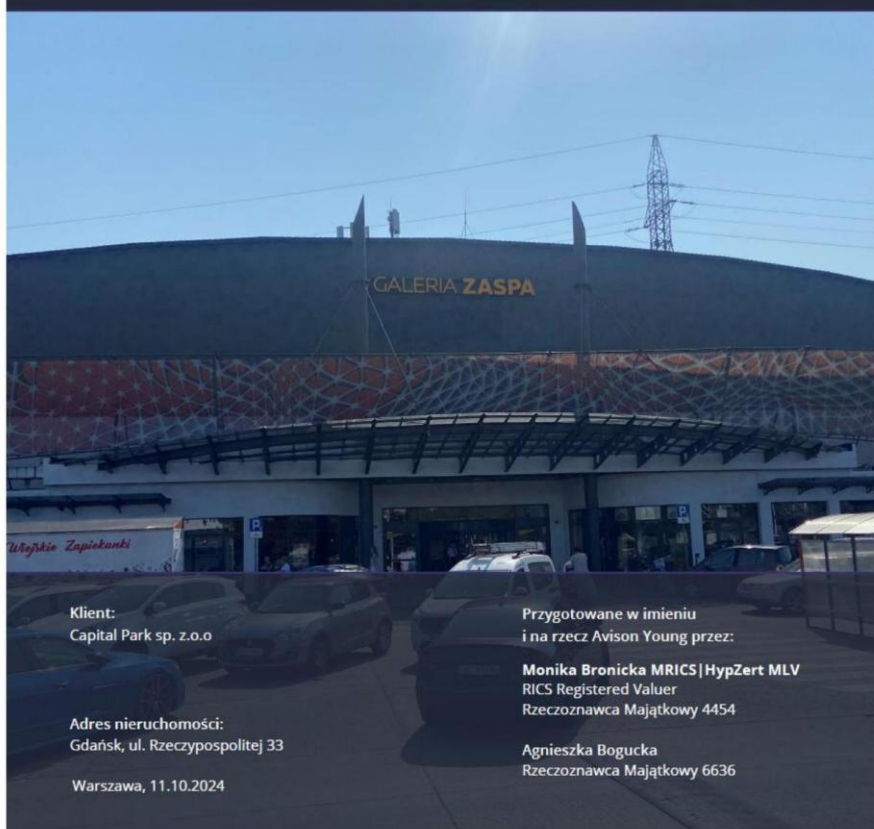
Załącznik:

[Dokument depozytowy wystawiony przez Depozytariusza] / [Świadczenie depozytowe, o którym mowa w art. 9 Ustawy o Obrocie]

AVISON
YOUNG

Operat szacunkowy

Nieruchomość gruntowa zabudowana centrum handlowym
Galeria Zaspa, zlokalizowana w Gdańsku



Klient:
Capital Park sp. z o.o.

Adres nieruchomości:
Gdańsk, ul. Rzeczypospolitej 33
Warszawa, 11.10.2024

Przygotowane w imieniu
i na rzecz Avison Young przez:

Monika Bronicka MRICS | HypZert MLV
RICS Registered Valuer
Rzecznawca Majątkowy 4454

Agnieszka Bogucka
Rzecznawca Majątkowy 6636

AVISON
YOUNG

Operat szacunkowy

Wyciąg z operatu szacunkowego

Klient	Capital Park Sp. z o.o.
Przedmiot wyceny	Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa zabudowana centrum handlowym Galeria Zaspa zlokalizowana w Gdańsku. Lokalizacja: Gdańsk, ul. Rzeczypospolitej 33 Działki nr: 242, 243 Obręb: 0033 Powierzchnia działek: 14711 mkw. Budynek GLA: 8 655 mkw. Nr księgi wieczystej: GD1G/00046470/2 Na potrzeby wyceny Przedmiotowa Nieruchomość będzie określana jako "Nieruchomość" lub "Przedmiotowa Nieruchomość".
Zakres wyceny	Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej: • prawa wieczystego użytkowania gruntu; • prawa własności budynku i budowli zlokalizowanych na gruncie.
Cel wyceny	Oszacowanie wartości przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z emisji obligacji.
Przeznaczenie nieruchomości	Przedmiotowa Nieruchomość leży na terenie objętym zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Oznaczona jest następującymi symbolami: • Strefa usług ponadpodstawowych; Południowa strona działek jest również objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i jest oznaczona symbolami: • 33 - zabudowa usługowa (zabudowa handlowa maks. 2 000 mkw.) • 83 - droga główna.
Zgodność z przepisami prawa	Operat szacunkowy przygotowano zgodnie z polskimi przepisami prawa, w szczególności z ustawą o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 (Dz. U. 2023 r. poz. 344). Posiłkowano się krajowymi standardami wyceny oraz międzynarodowymi standardami wyceny RICS oraz standardami IVSC (31.01.2022 r.).
Podejście do wyceny	• Podejście dochodowe, metoda inwestycyjna, technika dyskontowania strumieni dochodów DCF – oszacowanie wartości rynkowej. • Podejście porównawcze, metoda porównywania parami – oszacowanie wartości rynkowej gruntu z założeniem specjalnym.
Status rzeczoznawcy	Zewnętrzny/ niezależny
Konflikt interesów	Na datę wyceny nie istnieje konflikt interesu pomiędzy Klientem a Avison Young.
Udostępnianie i publikacja	Operat szacunkowy jest dokumentem poufnym, sporządzonym dla Klienta i może być wykorzystywany wyłącznie do celu dla którego został przygotowany. Operat nie może być publikowany i udostępniany bez wcześniejszej pisemnej zgody Avison Young.
Waluta wyceny	Wartość rynkowa: EUR i PLN, wg średniego kursu NBP na dzień 30.08.2024 r. - 4,2798 EUR/PLN.
Data wyceny	31.08.2024

Galeria Zaspa

Strona | 2

**AVISON
YOUNG**

Operat szacunkowy

Data sporządzenia operatu szacunkowego	11.10.2024
Inspekcja nieruchomości	06.09.2024 Inspekcja nieruchomości została przeprowadzona przez rzeczoznawcę majątkowego Monikę Bronicką, numer uprawnień 4454. Klient potwierdza, że stan nieruchomości nie zmienił się od czasu wyceny (31.08.2024 r.) to dnia inspekcji nieruchomości (06.09.2024 r.).
Źródła informacji i założenia	Dla celu przedmiotowej wyceny opierano się na dokumentach udostępnionych przez Klienta i opracowaniach własnych rzeczoznawców, dostępnych danych rynkowych i wewnętrznych bazach danych Avison Young. Przyjęto następujące założenia: - aktualne założenia rynkowe; - powierzchnie najmu wskazane przez Klienta/zweryfikowane przez rzeczoznawców; - przeznaczenie nieruchomości; - powierzchnię gruntu; - stan prawny, funkcjonalny i techniczny nieruchomości; - informację odnośnie zanieczyszczeń gleby.
Założenia specjalne	Dla celów wyceny przyjęto następujące założenia specjalne: Wydano decyzję o warunkach zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej (30 009,65 mkw.)
Odstępstwo od standardów	Nie zastosowano
Niepewność wyceny	W związku z sytuacją geopolityczną w Europie – atakiem Federacji Rosyjskiej na Ukrainę i toczącą się wojną Rosja-Ukraina, a także sytuacją gospodarczą panującą w Polsce (poziom inflacji, stopy procentowe i koszty energii elektrycznej), istnieje ryzyko wzrostu niepewności wśród inwestorów działających na europejskich rynkach nieruchomości komercyjnych. Na rynku nieruchomości może zostać zaobserwowana niższa płynność. Wartość nieruchomości może ulec zmianie w miarę rozwoju sytuacji i eskalacji konfliktu. W zaistniałej sytuacji wzrastającej niepewności zalecamy częstszą kontrolę wyceny.
WAULT	2,79
Potencjalny przychód roczny na czynszach bazowych	1 432 397 EUR
Potencjalny przychód na czynszach bazowych w 1 roku prognozy	1 197 130 EUR
Potencjalny przychód na czynszach bazowych w ostatnim roku prognozy	1 139 852 EUR
Dochód operacyjny netto w 1 roku prognozy	1 169 022 EUR
Dochód operacyjny netto w ostatnim roku prognozy	1 130 521 EUR
Stopa zwrotu typu Initial Yield na czynszach bazowych	8,25%
Wyrównana stopa zwrotu (Equivalent Yield)	7,23%
Stopa kapitalizacji	7,23%

AVISON
YOUNG

Operat szacunkowy

Stopa dyskontowa	7,23%
Wartość rynkowa nieruchomości	13 762 000 EUR Słownie: Trzydzieści milionów siedemset sześćdziesiąt dwa tysiące euro 1 590 EUR/mkw. GLA
w przeliczeniu wg kursu wymiany walut z dnia wyceny 4,2798 EUR/PLN	58 899 000 PLN Słownie: Pięćdziesiąt osiem milionów osiemset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych 6 805 PLN/mkw. GLA
Wartość rynkowa gruntu (ze specjalnym założeniem)	128 405 000 PLN Słownie: Sto dwadzieścia osiem milionów czterysta pięć tysięcy złotych 4 279 EUR/mkw. PUM
w przeliczeniu wg kursu wymiany walut z dnia wyceny 4,2798 EUR/PLN	30 003 000 EUR Trzydzieści milionów trzy tysiące euro 1 000 EUR/mkw. PUM
Autorzy opracowania	W imieniu i na rzecz Avison Young przygotowane przez:  Monika Bronicka MRICS HypZert MLV Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 4454  Agnieszka Bogucka Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 6636



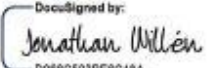
Niniejszy wyciąg stanowi integralną część z operatem szacunkowym sporządzonym w dniu 11.10.2024 i powinien być czytany łącznie z nim.

7.4. Uchwały ws. zgody na emisję Obligacji oraz uchwała Zarządu ws. wstępnej alokacji

DocuSign Envelope ID: 2644EEC9-911E-4295-A312-B85D00A2BF6A

Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Capital Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 18.09.2025 roku	Resolution of the Extraordinary Shareholders' Meeting of Capital Park Sp. z o.o. with its registered office in Warsaw of 18.09.2025
w sprawie: wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Capital Park Sp. z o.o.	regarding: granting consent to the issue of bonds by Capital Park Sp. z o.o.
Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Capital Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) na podstawie art. 227 § 2 Kodeksu spółek handlowych, wyrażając zgodę na podjęcie uchwały na piśmie, podejmuje następującą uchwałę:	The Shareholders' Meeting of Capital Park Sp. z o.o. with its registered office in Warsaw (“the Company”) pursuant to Article 227 § 2 of the Commercial Companies Code, having agreed to adopt the resolution in writing, hereby adopts the following resolution:
<u>Uchwała nr 01/09/2025</u>	<u>Resolution n 01/09/2025</u>
„Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników, w związku ze zgodą Rady Nadzorczej Spółki wyrażoną w uchwale nr 01/09/2025 w dniu 18.09.2025 roku postanawia wyrazić zgodę na przeprowadzenie Spółkę, emisji obligacji z uwzględnieniem następujących podstawowych parametrów: ▪ wielkość emisji obligacji: do 30 mln złotych; ▪ oprocentowanie: zmienne WIBOR 3M plus marża 6,00% w skali roku; ▪ okres: 3 lata z wcześniejszym wykupem po stronie emitenta; ▪ zabezpieczenie: ▪ II miejsce hipoteczne na nieruchomości Gdańsk Zaspą wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, ▪ zastaw na wszystkich udziałach posiadanych przez Spółkę w spółkach celowych posiadających pośrednio udziały w nieruchomościach Polski Hak i Pankiewicza wraz z oświadczeniem Emitenta o poddaniu się egzekucji,	“The Shareholders' Meeting of the Company, in connection with the consent of the Supervisory Board of the Company expressed in Resolution No. 01/09/2025 on 18.09.2025 hereby resolves to approve the issue of bonds by the Company, taking into account the following basic parameters: ▪ bond issue amount: up to PLN 30 million; ▪ interest rate: variable WIBOR 3M plus a margin of 6.00% per annum; ▪ term: 3 years with early redemption by the issuer; ▪ security: ▪ second mortgage on the property in Gdańsk Zaspą, together with a declaration of submission to enforcement, ▪ pledge on all shares held by the Company in special purpose vehicles indirectly holding shares in the properties of Polski Hak and Pankiewicza, together with the Issuer's declaration of submission to enforcement,
w związku z czym na podpisanie i zawarcie niezbędnej dokumentacji związanej z emisją.”	in connection with the signing and conclusion of the necessary documentation related to the issue.”
Powyższa uchwała została sporządzona w dwóch wersjach językowych, polskiej i angielskiej. W przypadku rozbieżności pomiędzy wersjami, polska wersja będzie wiążąca,	Above resolution was prepared in both, Polish and English language versions. In case of discrepancies between versions, Polish language version will prevail.

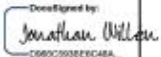
DocuSign Envelope ID: 2644EEC9-911E-4295-A312-B95D00A2BF6A

Wspólnik/ Shareholder:	Liczba udziałów / Number of shares	Podpis/ Signature
CAPITAL PARK INVESTMENT MANAGEMENT PROSTA SPÓŁKA AKCYJNA z siedzibą w Warszawie	6160 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy o wartości nominalnej 308.000 złotych	 Dokument podpisany przez: Marcin Janczyk Data: 2025.09.22 17:30:50 CEST
EUROPI PROPERTY GROUP A.B. z siedzibą Sztokholmie, Szwecja	3.500 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy o wartości nominalnej 175.000 złotych	DocuSigned by:  Jonathan Willén D066C593BE6C48A...
EQUILIBRE FUNDACJA RODZINNA W ORGANIZACJI z siedzibą w Warszawie	254 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy o wartości nominalnej 12.700 złotych	
JUSZCZYK FUNDACJA RODZINNA W ORGANIZACJI z siedzibą w Warszawie	86 udziałów o wartości nominalnej 50 złotych każdy o wartości nominalnej 4.300 złotych	 Dokument podpisany przez: Marcin Janczyk Data: 2025.09.22 17:28:57 CEST

Uchwała nr 01/09/2025 Rady Nadzorczej Capital Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 18.09.2025 roku	Resolution no 01/09/2025 of the Supervisory Board of Capital Park Sp. z o.o. with its registered office in Warsaw of 18.09.2025
w sprawie: wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Capital Park Sp. z o.o. Działając na podstawie art. 219 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, a także paragrafu 13 ust. 4 lit. d) umowy Spółki, Rada Nadzorcza Capital Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) podejmuje uchwałę o następującej treści: „Rada Nadzorcza Spółki postanawia wyrazić zgodę na przeprowadzenie Spółką, emisji obligacji z uwzględnieniem następujących podstawowych parametrów: ▪ wielkość emisji obligacji: do 30 mln złotych; ▪ oprocentowanie: zmienne WIBOR 3M plus marża 6,00% w skali roku; ▪ okres: 3 lata z wcześniejszym wykupem po stronie emitenta; ▪ zabezpieczenie: ▪ II miejsce hipoteczne na nieruchomości Gdańsk Zaspą wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, ▪ zastaw na wszystkich udziałach posiadanych przez Spółkę w spółkach celowych posiadających pośrednio udziały w nieruchomościach Polski Hak i Pankiewicza wraz z oświadczeniem Emitenta o poddaniu się egzekucji, w związku z czym na podpisanie i zawarcie niezbędnej dokumentacji związanej z emisją. Warunki emisji obligacji serii A stanowią załącznik nr 1” Powyższa uchwała została sporządzona w dwóch wersjach językowych, polskiej i angielskiej. W przypadku rozbieżności pomiędzy wersjami, polska wersja będzie wiążąca,	regarding: granting consent to the issue of bonds by Capital Park Sp. z o.o. Acting pursuant to Article 219 § 1 of the Commercial Companies Code and paragraph 13(4)(d) of the Company's Articles of Association, the Supervisory Board of Capital Park Sp. z o.o. with its registered office in Warsaw (“the Company”) adopts the following resolution: “The Supervisory Board of the Company hereby resolves to approve the issue of bonds by the Company, taking into account the following basic parameters: ▪ bond issue amount: up to PLN 30 million; ▪ interest rate: variable WIBOR 3M plus a margin of 6.00% per annum; ▪ term: 3 years with early redemption by the issuer; ▪ security: ▪ second mortgage on the property in Gdańsk Zaspą, together with a declaration of submission to enforcement, ▪ pledge on all shares held by the Company in special purpose vehicles indirectly holding shares in the properties of Polski Hak and Pankiewicza, together with the Issuer's declaration of submission to enforcement, in connection with the signing and conclusion of the necessary documentation related to the issue,” The terms and conditions of the Series A bond issue are set out in Appendix 1. Above resolution was prepared in both, Polish and English language versions. In case of discrepancies between versions, Polish language version will prevail.

Głosy oraz podpisy członków Rady Nadzorczej / Votes and signatures of the Supervisory Board members

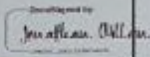
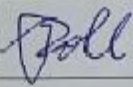
DocuSign Envelope ID: 975560E3-4FB1-4D82-991E-A9739B9FE9FC

Imię i nazwisko/ name	Data/ Date	Głos "ZA" i podpis/ Vote "FOR" and signature	Głos "przeciw" i podpis/ Vote "AGAINST" and signature	Głos "wstrzymujący się" i podpis/ Vote "ABSTAIN" and signature
Jonathan WILLÉN	19.09.2025	DocuSigned by:  C560C5032EEC48A		
Marcin Zoll	____.09.2025			
Katarzyna Ishikawa	____.09.2025			



Katarzyna
Ishikawa
2025-09-22

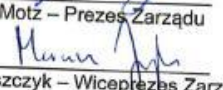
Design Envelope ID: 9/5560E3-4FB1-4D82-891E-A9739D9FE0FC

Imię i nazwisko/ name	Data/ Date	Głos "ZA" i podpis/ Vote "FOR" and signature	Głos "przeciw" i podpis/ Vote "AGAINST" and signature	Głos "wstrzymujący się" i podpis/ Vote "ABSTAIN" and signature
Jonathan WILLÉN	19.09.2025			
Marcin Zoll	23.09.2025			
Katarzyna Ishikawa	____.09.2025			

Katarzyna
Ishikawa
2025-09-22

Uchwała nr 01/09/2025 Zarządu Capital Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie z dnia 19.09.2025 roku w sprawie: wyrażenia zgody na emisję obligacji przez Capital Park Sp. z o.o. Zarząd Capital Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Spółka”) podejmuje uchwałę o następującej treści: „Zarząd Spółki, w związku ze zgodą Rady Nadzorczej Spółki wyrażoną w uchwale nr 01/09/2025 w dniu 18.09.2025 roku oraz w związku ze zgodą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników wyrażoną w uchwale nr 01/09/2025 w dniu 18.09.2025 roku postanawia wyrazić zgodę na przeprowadzenie Spółką, emisji obligacji z uwzględnieniem następujących podstawowych parametrów: ▪ wielkość emisji obligacji: do 30 mln złotych; ▪ oprocentowanie: zmienne WIBOR 3M plus marża 6,00% w skali roku; ▪ okres: 3 lata z wcześniejszym wykupem po stronie emitenta; ▪ zabezpieczenie: ▪ II miejsce hipoteczne na nieruchomości Gdańsk Zaspą wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, ▪ zastaw na wszystkich udziałach posiadanych przez Spółkę w spółkach celowych posiadających pośrednio udziały w nieruchomościach Polski Hak i Pankiewicza wraz z oświadczeniem Emitenta o poddaniu się egzekucji, w związku z czym na podpisanie i zawarcie niezbędnej dokumentacji związanej z emisją.” Powyższa uchwała została sporządzona w dwóch wersjach językowych, polskiej i angielskiej. W przypadku rozbieżności pomiędzy wersjami, polska wersja będzie wiążąca.	Resolution no 01/09/2025 of the Management Board of Capital Park Sp. z o.o. with its registered office in Warsaw of 19.09.2025 regarding: granting consent to the issue of bonds by Capital Park Sp. z o.o. The Management Board of Capital Park Sp. z o.o. with its registered office in Warsaw (“the Company”) adopts the following resolution: “The Management Board of the Company, in connection with the consent of the Supervisory Board of the Company expressed in Resolution No. 01/09/2025 on 18.09.2025 and in connection with the consent of the Extraordinary General Meeting of Shareholders expressed in Resolution No. 01/09/2025 on 18.09.2025 hereby resolves to approve the issue of bonds by the Company, taking into account the following basic parameters: ▪ bond issue amount: up to PLN 30 million; ▪ interest rate: variable WIBOR 3M plus a margin of 6.00% per annum; ▪ term: 3 years with early redemption by the issuer; ▪ security: ▪ second mortgage on the property in Gdańsk Zaspą, together with a declaration of submission to enforcement, ▪ pledge on all shares held by the Company in special purpose vehicles indirectly holding shares in the properties of Polski Hak and Pankiewicza, together with the Issuer's declaration of submission to enforcement, in connection with the signing and conclusion of the necessary documentation related to the issue.” Above resolution was prepared in both, Polish and English language versions. In case of discrepancies between versions, Polish language version will prevail.
---	--


Jan Motz – Prezes Zarządu


Marcin Juszczyk – Wiceprezes Zarządu

Uchwała Zarządu

Nr 01/10/2025

Zarządu Capital Park sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
z dnia 3 października 2025 r.w sprawie wstępnej alokacji obligacji serii A

Zarząd Capital Park sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001057169, posiadającej numer REGON: 526355322, NIP: 9512577670, o kapitale zakładowym 500.000 zł („Spółka”), w związku z przeprowadzaną przez Spółkę emisją obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda („Obligacje”) niniejszym, podejmuje uchwałę o następującej treści:

§ 1.

1. Zarząd Spółki postanawia dokonać wstępnej alokacji 30.000 (trzydziestu tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1.000 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) każda i o łącznej wartości nominalnej 30.000.000 PLN (trzydzieści milionów złotych), zgodnie z listą wstępnej alokacji, która zostanie ustalona przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie pełniący funkcję firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji („Firma Inwestycyjna”).
2. Obligacje zostają przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozliczenia w Dniu Emisji transakcji nabycia Obligacji i utworzenia ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) w zw. z art. 7a ust. 7a Ustawy o Obrocie („Ewidencja”), którą prowadziła będzie Firma Inwestycyjna jako Agent Emisji do dnia rejestracji ich w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

§ 2

Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółki upoważnia Firmę Inwestycyjną do:

1. ustalenia listy wstępnej alokacji Obligacji,
2. utworzenia Obligacji w Ewidencji,
3. powiadomienia w trybie i na zasadach opisanych w Propozycji Nabycia klientów o przydziale Obligacji na ich rzecz.

§ 3

Wszystkie terminy pisane z dużej litery użyte w niniejszej uchwale mają znaczenie nadane im w Propozycji Nabycia lub Warunkach Emisji Obligacji, o ile nie zostały zdefiniowane w treści uchwały.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.

Signature valid
Dokument podpisany przez Jan
Motz
Data: 2025.10.03 19:57:41 CEST

 Marcin
Juszczyk
2025-10-03

7.5. Wyciąg z umowy z administratorem zabezpieczeń



Poland

UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAM

- dla obligacji emitowanych przez

Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

zawarta w formie elektronicznej

pomiędzy:

BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
(„Administrator Zabezpieczeń”)

i

Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie
(„Emitent”)

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Milan
Paris
Prague
Sofia
Vienna
Warsawact Bleniak Smoluch Wielhorski Wojnar i Partnerzy, Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.
Chmielna 73 • 00-801 Warszawa • Polska • T +48 22 420 59 59 • F +48 22 420 59 60
KRS: 0000560692 • NIP: 701-048-75-56actlegal.com
actlegal-poland.com

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Spis Treści

1.	DEFINICJE I INTERPRETACJA	3
2.	PRZEDMIOT UMOWY	6
3.	OŚWIADCZENIA STRON	7
4.	ZOBOWIĄZANIA EMITENTA.....	8
5.	UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ.....	9
6.	UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ.....	11
7.	WYNAGRODZENIE. KOSZTY. OPŁATY. DEPOZYT	11
8.	ODPOWIEDZIALNOŚĆ	13
9.	OBOWIĄZYWANIE UMOWY	14
10.	ZAWIADOMIENIA	16
11.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	17
12.	ZAŁĄCZNIKI	18

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

NINIEJSZA UMOWA ADMINISTROWANIA ZABEZPIECZENIAMI („Umowa”) została zawarta elektronicznie przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, kapitał zakładowy: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych i 00/100) (dalej: „**Administrator Zabezpieczeń**” lub „**BSWW Trust**”), reprezentowaną przez:

Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu

- (II) spółką pod firmą **Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, adres: ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001057169, REGON: 526355322, NIP: 9512577670, kapitał zakładowy 500.000,00 PLN (pięćset tysięcy złotych i 00/100) (dalej: „**Emitent**”), reprezentowaną przez:

Marcin Juszczyk – Wiceprezes Zarządu

Administrator Zabezpieczeń oraz Emitent zwani są w dalszej części Umowy jako „**Strony**”, a każda z nich indywidualnie jako „**Strona**”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

- (A) Emitent planuje wyemitować do 30.000 (trzydziestu tysięcy) zabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda i łącznej wartości nominalnej do 30.000.000,00 PLN (trzydziestu milionów złotych i 00/100) lub równowartości tej kwoty w walucie euro, w ramach emisji obligacji („**Obligacje**”);
- (B) Obligacje mają być zabezpieczone poprzez ustanowienie Zabezpieczeń (jak zdefiniowano poniżej);
- (C) intencją Stron jest powierzenie BSWW Trust pełnienia funkcji:
- (i) **administradora hipoteki** dla hipotek, w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzenie BSWW Trust wykonywania względem hipotek praw i obowiązków wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy;
 - (ii) **administradora zastawu** dla wszystkich zastawów rejestrowych w rozumieniu przepisu art. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym oraz powierzenie BSWW Trust wykonywania względem zastawów rejestrowych praw i obowiązków zastawnika we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatariuszy.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE I INTERPRETACJA

1.1. Definicje

W Umowie:

Doradca Prawny	oznacza kancelarię prawną wskazaną przez Emitenta i Firmę Inwestycyjną;
Dzień Roboczy	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Firma Inwestycyjna	oznacza spółkę pod firmą <u>Michael / Ström Dom Maklerski Spółkę Akcyjną</u> z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 100, 02-807

3 / 20

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000712428, REGON: 142261319, NIP: 5252472215, kapitał zakładowy: 1.296.470,57 PLN (milion dwieście dziewięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych i 57/100), opłacony w całości;

Hipoteka	oznacza hipotekę, która zostanie ustanowiona na drugim miejscu hipotecznym na Nieruchomości na rzecz Administratora Zabezpieczeń do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji;
Instrukcja Szczegółowa	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń każdorazowo w odpowiedzi na dane Zawiadomienie Obligatariuszy, sporządzone zasadniczo według wzoru załączonego do danego Zawiadomienia Obligatariuszy (o ile taki wzór został załączony do danego Zawiadomienia Obligatariuszy), wskazujące/wskazującą, które z potencjalnych czynności zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń opisanych przez Administratora Zabezpieczeń w Zawiadomieniu Obligatariuszy, powinny w ocenie danego Obligatariusza Instruującego zostać podjęte, oraz zawierające/zawierającą potwierdzenie gotowości do zabezpieczenia kosztów podjęcia takich czynności; „ Instrukcja Szczegółowa ” oznacza którąkolwiek z nich;
Instrukcje Egzekucyjne	oznacza instrukcje Obligatariuszy Instruujących lub instrukcję Obligatariusza Instruującego skierowane/skierowaną do Administratora Zabezpieczeń, sporządzone według wzoru stanowiącego załącznik (<i>Wzór Instrukcji Egzekucyjnej</i>) do Warunków Emisji, a „ Instrukcja Egzekucyjna ” oznacza którąkolwiek z nich; do Instrukcji Egzekucyjnej powinny być każdorazowo dołączone, pod rygorem braku jej uznania przez Administratora Zabezpieczeń: (i) dokumenty potwierdzające umocowanie osób podpisujących do reprezentowania Obligatariusza, (ii) oryginał dokumentu wystawionego zgodnie z Ustawą o Obrocie potwierdzający, iż każdy Obligatariusz Instruujący jest posiadaczem Obligacji;
Instrukcje Wiążące	ma znaczenie nadane w pkt 5.4.6;
Kodeks Cywilny	oznacza Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t.j. Dz.U. z 2024, poz. 1061 ze zm.);
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1550);
Nieruchomość	oznacza nieruchomość zabudowaną galerią handlowo-usługową położoną w Gdańsku przy Alei Rzeczypospolitej 33 będącą w użytkowaniu wieczystym spółki Oberhausen sp. z o.o. (KRS: 0000379474), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku III

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą GD1G/00046470/2, składająca się z działek nr 242 o pow. 0,3078 ha i 243 o pow. 1,1633 ha;

Obligacje	ma znaczenie nadane w lit. A preambuły Umowy;
Obligatariusz	ma znaczenie nadane w WEO;
Obligatariusze Instruujący	oznacza Obligatariuszy, którzy przekazali Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, a „ Obligatariusz Instruujący ” oznacza którąkolwiek z takich osób;
Oświadczenia o Poddaniu się Egzekucji	oznacza oświadczenia Podmiotów Zobowiązanych w związku z ustanawianiem Hipoteki – składane przez Podmiot Zobowiązany ustanawiający Hipotekę na Nieruchomości, o poddaniu się egzekucji z przedmiotu Hipoteki, co do zobowiązań wynikających z Obligacji, na rzecz Administratora Zabezpieczeń zgodnie z art. 777 Kodeksu Postępowania Cywilnego, do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wyrażonej w PLN równej Wysokości Zabezpieczenia;
Podmioty Zobowiązane	oznacza Emitenta oraz każdy inny podmiot, który ustanowił jakiekolwiek Zabezpieczenie;
Przedmiot Zastawu	oznacza łącznie: (i) 41.600 udziałów o łącznej wartości 2.080.000,00 zł w spółce Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000863508, posiadającą numer REGON: 387281170, NIP: 9512508479 o kapitale zakładowym 8.000.000,00 zł, należących do Emitenta; (ii) 100 udziałów o łącznej wartości 5.000,00 zł w spółce CP Property 9 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001189956, posiadającą numer REGON: 529518316, NIP: 9512603953, o kapitale zakładowym 5.000,00 PLN, należących do Emitenta; a Przedmiot Zastawu oznacza każdy z nich z osobna w zależności od kontekstu;
Skorygowana Wartość Obligacji	oznacza łączną aktualną wartość nominalną tych z nieumorzonych Obligacji, których posiadacze złożyli Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 708 ze zm.);

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę o obrocie instrumentami finansowymi z dnia 29 lipca 2005 r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 722);
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120);
Warunki Emisji lub WEO	oznacza warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 6 Ustawy o Obligacjach;
Wierzytelności	oznacza istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne Obligatariuszy wobec Emitenta, wynikające z Obligacji wraz ze wszystkimi dodatkowymi roszczeniami w maksymalnym zakresie dozwolonym prawem, w tym w szczególności roszczenia o wykup Obligacji oraz o zapłatę wszelkich odsetek (w tym również odsetek za opóźnienie), roszczeń oraz premii związanych z wcześniejszym wykupem Obligacji, łącznie z kosztami egzekucji, wynagrodzeniem Administratora Zabezpieczeń, wpłaconymi zaliczkami, kosztami dochodzenia roszczeń i wszelkimi innymi powiązanymi kosztami i roszczeniami akcesoryjnymi – szczegółowy zakres wierzytelności zostanie określony w dokumencie, na podstawie którego zostanie ustanowione dane Zabezpieczenie;
Wysokość Zabezpieczenia	oznacza kwotę stanowiącą 150% łącznej wartości nominalnej wstępnie alokowanych Obligacji;
Zabezpieczenia	oznaczają łącznie: (i) Hipotekę z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji; (ii) Zastaw rejestrowy na Przedmiocie Zastawu; a Zabezpieczenie oznacza każde z nich z osobna w zależności od kontekstu;
Zawiadomienie o Egzekucji	oznacza zawiadomienie sporządzone zasadniczo według wzoru stanowiącego Załącznik nr 1 (<i>Wzór zawiadomienia o egzekucji</i>).
Zawiadomienie Obligatariuszy	ma znaczenie nadane w pkt 5.4.2(i);

1.2. Interpretacja:

- 1.2.1. w Umowie, jeżeli z kontekstu nie wynika inaczej, słowa występujące w liczbie mnogiej obejmują te same słowa w liczbie pojedynczej i odwrotnie;
- 1.2.2. w Umowie wszelkie odwołania do punktu lub załącznika oznaczają odwołania do punktu Umowy lub załącznika do Umowy;
- 1.2.3. spis treści i nagłówki w Umowie służą wyłącznie wygodzie i nie należy ich brać pod uwagę podczas interpretowania Umowy.

2. PRZEDMIOT UMOWY

2.1. Emitent niniejszym ustanawia BSWW Trust:

- 2.1.1. administratorem hipoteki dla Hipoteki w rozumieniu art. 31 ust 4 Ustawy o Obligacjach oraz

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- 2.1.2. administratorem zastawu dla wszystkich zastawów rejestrowych w rozumieniu przepisu art. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym,

na warunkach określonych w Umowie, na co BSWW Trust wyraża niniejszym zgodę i w związku z powyższym BSWW Trust będzie wykonywać względem Zabezpieczeń prawa i obowiązki wierzyciela we własnym imieniu, lecz na rachunek Obligatoriuszy.

3. OŚWIADCZENIA STRON

3.1. Oświadczenia

Osoby reprezentujące Strony Umowy oświadczają, we własnym imieniu, że są prawidłowo umocowane i uprawnione do zawarcia Umowy oraz wykonania zobowiązań z niej wynikających.

3.2. Oświadczenia Emitenta

Emitent niniejszym oświadcza Administratorowi i zapewnia go, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy:

- 3.2.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;
- 3.2.2. ma prawo do zawarcia Umowy oraz do wykonywania praw i zobowiązań z niej wynikających;
- 3.2.3. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
- 3.2.4. zawarcie i wykonanie Umowy przez Emitenta nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Emitenta, dokumentów korporacyjnych Emitenta ani też żadnej umowy wiążącej Emitenta, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;
- 3.2.5. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;
- 3.2.6. Emitent, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia.

3.3. Oświadczenia Administratora Zabezpieczeń

Administrator Zabezpieczeń oświadcza, że:

- 3.3.1. jest spółką z ograniczoną odpowiedzialnością należycie utworzoną, działającą zgodnie z obowiązującym prawem polskim;
- 3.3.2. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
- 3.3.3. zawarcie i wykonanie Umowy przez Administratora Zabezpieczeń nie stanowi naruszenia jakiegokolwiek przepisu prawa mającego zastosowanie do Administratora Zabezpieczeń, dokumentów korporacyjnych Administratora Zabezpieczeń ani też żadnej umowy wiążącej Administratora Zabezpieczeń, która wpływałaby na ważność lub skuteczność Zabezpieczeń;
- 3.3.4. nie nastąpiło otwarcie likwidacji Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych;

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- 3.3.5. Administrator Zabezpieczeń, ani zgodnie z najlepszą wiedzą Administratora Zabezpieczeń, żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Administratora Zabezpieczeń zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe, ani nie jest prowadzone, ani nie podjęto czynności zmierzających do wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego Administratora Zabezpieczeń, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 maja 2015 r. Prawo restrukturyzacyjne, ani też nie istnieją podstawy do ich podjęcia;
- 3.3.6. nie zachodzą w stosunku do niego okoliczności wyłączające możliwość pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń, o których mowa w art. 80 ust. 2 w zw. z art. 29 *in fine* Ustawy o Obligacjach.

4. ZOBOWIĄZANIA EMITENTA

Emitent zobowiązuje się wobec Administratora Zabezpieczeń, że:

- 4.1. zawiadomi Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie po powzięciu wiadomości o tym, że: (i) jakakolwiek osoba podjęła jakiegokolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego z dowolnego z Zabezpieczeń; lub (ii) w stosunku do jakiegokolwiek przedmiotu Zabezpieczenia wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne;
- 4.2. na obiektywnie uzasadnione żądanie Administratora Zabezpieczeń podejmie wszelkie czynności oraz przekaże wszelkie dokumenty niezbędne w związku z realizacją Umowy lub zaspokojeniem z któregośkolwiek Zabezpieczenia;
- 4.3. nie później niż w terminie **7 (siedmiu)** Dni Roboczych od otrzymania pisemnego żądania, przekaże Administratorowi Zabezpieczeń wszelkie posiadane informacje odnośnie wypełniania przez Emitenta zobowiązań z tytułu Obligacji, przy czym z żądaniem takim Administrator Zabezpieczeń nie będzie zwracał się do Emitenta bez uzasadnionych przyczyn;
- 4.4. o ile będzie to niezbędne dla prawidłowego wykonania Umowy, udzieli Administratorowi Zabezpieczeń wszelkich niezbędnych pełnomocnictw, o treści i zakresie wspólnie uzgodnionym przez Strony;
- 4.5. na żądanie Administratora Zabezpieczeń, będzie przedstawiał Administratorowi Zabezpieczeń wyjaśnienia dotyczące stanu prawnego lub faktycznego dotyczącego każdego z Zabezpieczeń, w tym również przekaże Administratorowi Zabezpieczeń poświadczane kopie dokumentów związanych ze stanem prawnym lub faktycznym dotyczącym każdego z przedmiotów Zabezpieczeń;
- 4.6. nie później niż w terminie **3 (trzech)** Dni Roboczych od powzięcia uchwały w sprawie likwidacji Emitenta lub uprawomocnienia się orzeczenia sądowego o przymusowej likwidacji Emitenta, zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o takim zdarzeniu;
- 4.7. nie później niż w terminie **3 (trzech)** Dni Roboczych od złożenia przez Emitenta wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o treści takiego wniosku i jego zasadności;
- 4.8. będzie niezwłocznie powiadamiał Administratora Zabezpieczeń o wszelkich zdarzeniach mogących mieć istotny negatywny wpływ na zaspokojenie Wierzytelności;
- 4.9. niezwłocznie zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o:
- 4.9.1. złożeniu przez któregośkolwiek z Obligatariuszy żądania wcześniejszego wykupu Obligacji;
- 4.9.2. o każdorazowej zmianie Warunków Emisji najpóźniej w 3-cim (trzecim) Dniu Roboczym następującym po dniu, w którym zmiana taka została dokonana, przekazując mu jednocześnie:
- (i) w formie pisemnej takiej zmiany w kopiach potwierdzonych za zgodność z oryginałem przez osoby umocowane do reprezentacji Emitenta, notariusza, adwokata lub radcę prawnego, lub

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- (ii) za pośrednictwem poczty elektronicznej odpowiednie pliki zawierające zmienione Warunki Emisji jeżeli zmiana Warunków Emisji nastąpiła w formie z kwalifikowanymi podpisami elektronicznymi;

– pod rygorem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną Obligatariuszom brakiem wykonania powyższych zobowiązań do dnia zawiadomienia.

5. UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI ADMINISTRATORA ZABEZPIECZEŃ

5.1. Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony i zobowiązany do:

- 5.1.1. zabezpieczenia Wierzytelności Zabezpieczeniami poprzez zawarcie odpowiednich umów;
- 5.1.2. wykonywania w odniesieniu do Zabezpieczeń we własnym imieniu lecz na rachunek Obligatariuszy, praw i obowiązków wierzyciela, wynikających z przepisów prawa oraz Zabezpieczeń, w tym w szczególności do składania odpowiednich wniosków do sądów, rejestrów;
- 5.1.3. dokonania w odniesieniu do Zabezpieczeń innych działań i czynności w zakresie egzekwowania i zaspokajania Wierzytelności niezbędnych do prawidłowego wykonania Umowy oraz dokumentów ustanawiających lub związanych z Zabezpieczeniami;

5.2. Emitent nie jest uprawniony do wydawania Administratorowi Zabezpieczeń wiążących poleceń lub instrukcji, co do wykonywania przez niego obowiązków wynikających z Umowy lub z przepisów prawa.

5.3. Administrator Zabezpieczeń ma jedynie takie obowiązki, które są lub będą wyraźnie określone w Umowie oraz dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia.

5.4. Administrator Zabezpieczeń będzie realizował swoje uprawnienia i zobowiązania wskazane powyżej i wynikające z Umowy i dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia w wykonaniu pisemnych Instrukcji Egzekucyjnych oraz pisemnych Instrukcji Szczegółowych, na zasadach określonych poniżej:

- 5.4.1. Administrator Zabezpieczeń podejmie czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń, jeżeli w terminach wynikających z Warunków Emisji nie zostaną wykupione jakiejkolwiek Obligacje i Obligatariusz lub Obligatariusze złożą Administratorowi Zabezpieczeń Instrukcje Egzekucyjne, z zastrzeżeniem uprzedniego pisemnego powiadomienia Emitenta i wyznaczenia mu 7dniowego terminu na podjęcie stosownych czynności w celu zaspokojenia Wierzytelności;
- 5.4.2. w przypadku wystąpienia okoliczności wskazanej w pkt 5.4.1 powyżej;
 - (i) Administrator Zabezpieczeń poinformuje Obligatariuszy o czynnościach, zmierzających do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń, które w danych okolicznościach może podjąć oraz wynikających z nich kosztach, a także poinformuje Obligatariuszy o możliwości złożenia Instrukcji Szczegółowej wskazując jednocześnie termin w jakim takie Instrukcje Szczegółowe powinny zostać złożone („Zawiadomienie Obligatariuszy”);
 - (ii) wraz z Zawiadomieniem Obligatariuszy Administrator Zabezpieczeń może udostępnić formularz/wzór Instrukcji Szczegółowej, wskazujący możliwe do wykonania czynności. Zawiadomienie może zostać przekazane Obligatariuszom, według uznania Administratora Zabezpieczeń, w szczególności: (a) za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. i podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych; (b) na adresy e-mail uprzednio udostępnione przez Obligatariuszy w celu kontaktowania się z nimi; (c) podmiotom, które zgłoszą się do Administratora Zabezpieczeń i wykażą swój status Obligatariusza;
- 5.4.3. Instrukcja Szczegółowa powinna zostać przekazana Administratorowi Zabezpieczeń w formie pisemnej w terminie wskazanym w Zawiadomieniu;

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- 5.4.4. Instrukcje Szczegółowe przekazane po upływie terminu wskazanego w Zawiadomieniu nie będą brane pod uwagę przez Administratora Zabezpieczeń przy ustalaniu większości, o której mowa w pkt 5.4.6 poniżej;
- 5.4.5. Instrukcje Egzekucyjne lub Instrukcje Szczegółowe dotyczące poszczególnych czynności faktycznych i prawnych nie mogą być domniemane i dorozumiane, w szczególności z faktu przekazania Administratorowi Zabezpieczeń informacji lub dokumentu;
- 5.4.6. w przypadku, w którym podjęcie danej czynności rekomendują Instrukcje Szczegółowe złożone przez Obligatariuszy reprezentujących większość co najmniej 50 % Skorygowanej Wartości Obligacji, instrukcje takie wiążą Administratora Zabezpieczeń i jest on zobowiązany do ich wykonania („Instrukcje Wiążące”).
- 5.5. Wobec braku stosownych instrukcji od odpowiednich Obligatariuszy Instruujących złożonych zgodnie z pkt 5.4 powyżej pozwalających na ustalenie Instrukcji Wiążącej, Administrator Zabezpieczeń ma prawo (lecz nie obowiązek) podejmować działania leżące w jego ocenie w najlepszym interesie Obligatariuszy.
- 5.6. Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Emitenta o podjęciu czynności zmierzających do zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności z ustanowionych Zabezpieczeń poprzez niezwłoczne doręczenie Emitentowi Zawiadomienia o Egzekucji.
- 5.7. Niezależnie od ewentualnego odmiennego postanowienia Umowy, Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podjęcia ani zaniechania żadnej czynności, jeśli według zasadnej, obiektywnej oraz racjonalnej opinii, stanowiłoby to lub mogłoby stanowić naruszenie bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa, bądź też naruszenie zobowiązania do zachowania poufności. Na zasadne żądanie danego Obligatariusza Administrator Zabezpieczeń wskaże na piśmie rodzaj naruszenia, jakie wywołałoby jego działanie lub zaniechanie wskazane w poprzednim zdaniu.
- 5.8. Jeżeli Administrator Zabezpieczeń po otrzymaniu Instrukcji Wiążących nie będzie dysponował środkami do pokrycia związanych z tym kosztów, w tym środkami na pokrycie należnego wynagrodzenia, o którym mowa w pkt 7.1 lub kosztów i wydatków, o których mowa w pkt 7.4 oraz 7.5, Administrator Zabezpieczeń wezwie Obligatariuszy lub Emitenta do ich uiszczenia wskazując wysokość wpłaty, rachunek bankowy, na który powinna nastąpić oraz termin do jej uiszczenia.
- 5.9. W przypadku, w którym Administrator Zabezpieczeń nie otrzyma od Obligatariuszy lub Emitenta środków zgodnie z pkt 5.8 powyżej, Administrator Zabezpieczeń może wstrzymać się od wykonania Instrukcji Egzekucyjnych do czasu otrzymania od Emitenta lub danych Obligatariuszy zabezpieczenia kosztów, jakie może ponieść i w takim wypadku nie ponosi odpowiedzialności za skutki faktyczne ani prawne takiego zaniechania, w tym związane z uchybieniem terminom procesowym lub utratą możliwości wykonania takich czynności w późniejszym terminie.
- 5.10. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany badać czy Emitent spełnił świadczenia z Obligacji.
- 5.11. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany do podejmowania jakichkolwiek czynności lub wszczynania jakichkolwiek postępowań w celu zachowania lub wykonania praw związanych z Zabezpieczeniami.
- 5.12. Administrator Zabezpieczeń, w zakresie uzasadnionym i niezbędnym do wykonania swoich zobowiązań wynikających z Umowy, jest uprawniony do powoływania doradców (w tym doradców prawnych), pełnomocników (w tym pełnomocników procesowych), agentów, rzeczoznawców lub innych osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń w związku z czynnościami wynikającymi z Umowy, dokumentów Zabezpieczeń lub przepisów prawa. Wynagrodzenie dla doradców nie będzie odbiegało od standardowego wynagrodzenia za usługi w zakresie odpowiedniej specjalizacji.

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

6. UZYSKANIE ZASPOKOJENIA Z ZABEZPIECZEŃ

6.1. W przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń zaspokojenia z któregokolwiek z Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń dokona odpowiedniego rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji tego Zabezpieczenia Obligacji, przy czym kwoty te zostaną przeznaczone przez Administratora Zabezpieczeń:

- 6.1.1. w pierwszej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń określonego w pkt 7, jak również niezapłaconych, udokumentowanych opłat, kosztów i wydatków Administratora Zabezpieczeń;
- 6.1.2. w drugiej kolejności – na zapłatę lub na poczet zapłaty kosztów i wydatków każdego Obligatariusza Instruującego poniesionych w związku z zabezpieczeniem Administratorowi Zabezpieczeń kosztów zgodnie z pkt 5.8, o ile koszty te nie zostały pokryte już w ramach pkt 6.1.1. powyżej;
- 6.1.3. w trzeciej kolejności – na poczet zaspokojenia wymagalnych Wierzytelności – na rzecz Obligatariuszy proporcjonalnie do wielkości wymagalnych Wierzytelności, jaką posiadał każdy z Obligatariuszy w stosunku do Emitenta, przy czym:
 - (i) zaspokojenie zostanie dokonane w następującej kolejności:
 - (a) odsetki za opóźnienie w zaspokojeniu należności z Obligacji;
 - (b) odsetki kapitałowe z Obligacji oraz ewentualne premie za wcześniejszy wykup;
 - (c) należność główna z Obligacji;
 - (ii) Administrator Zabezpieczeń przekaże tak obliczone kwoty Obligatariuszom Instruującym oraz Obligatariuszom, którzy zgłosili się do rozliczenia kwot uzyskanych z realizacji Zabezpieczenia Obligacji i wykazali swój status świadectwem depozytowym w terminie do 3 (trzech) miesięcy od dnia uzyskania kwoty z realizacji Zabezpieczenia Obligacji,
 - (iii) kwoty nieprzekazane Obligatariuszom zgodnie z punktem poprzedzającym Administrator Zabezpieczeń złoży do depozytu sądowego;
- 6.1.4. w czwartej kolejności – na zwrot nadwyżki na rzecz odpowiednich Podmiotów Zobowiązanych.

6.2. Jeżeli względem Wierzytelności wystąpią przesłanki uprawniające Administratora Zabezpieczeń do złożenia do depozytu sądowego kwot uzyskanych z zaspokojenia z Zabezpieczenia, Administrator Zabezpieczeń złoży odpowiednią część tak uzyskanych kwot do depozytu sądowego.

7. WYNAGRODZENIE. KOSZTY. OPŁATY. DEPOZYT

7.1. Emitent zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Administratora Zabezpieczeń:

- 7.1.1. za pełnienie funkcji Administratora Zabezpieczeń w zakresie Obligacji – wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości _____ za każdy _____ obowiązywania Umowy.
- 7.1.2. wynagrodzenia dodatkowego należnego za dokonywanie wszelkich czynności związanych z dochodzeniem na rzecz Obligatariuszy zaspokojenia z Zabezpieczeń wobec braku zaspokojenia przez Emitenta w terminie określonym w pkt 5.4.1 – w wysokości stanowiącej iloczyn czasu pracy, poświęconego przez pracowników, współpracowników lub zleceniobiorców Administratora Zabezpieczeń na ich wykonanie i stawki godzinowej w wysokości _____ płatnej w złotych polskich, obliczanej według średniego kursu waluty ogłaszanego przez Prezesa NBP z dnia poprzedzającego wystawienie faktury VAT.

7.2. Wynagrodzenie Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w:

11 / 20

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- 7.2.1. pkt 7.1.1 - płatne będzie rocznie z góry, w terminie **14 (czternastu) dni** od daty otrzymania przez Emitenta wystawionej faktury VAT, przy czym faktura z tytułu przedmiotowego wynagrodzenia za pierwszy rok obowiązywania Umowy zostanie wystawiona w terminie **7 (siedmiu) dni** od dnia zawarcia Umowy, a każda kolejna faktura za każdy kolejny rok obowiązywania Umowy, w terminie **14 (czternastu) dni** od zakończenia poprzedniego roku obowiązywania Umowy;
- 7.2.2. w pkt 7.1.2 - płatne będzie miesięcznie z dołu w terminie **7 (siedmiu) dni** od daty otrzymania przez Emitenta prawidłowo wystawionej faktury, przy czym pierwsza faktura zostanie wystawiona z tego tytułu w miesiącu kalendarzowym następującym bezpośrednio po miesiącu, w którym Administrator Zabezpieczeń podjął czynności zmierzające do zaspokojenia Wierzytelności z Zabezpieczeń.
- przy czym w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy (z jakiegokolwiek przyczyny, w tym w związku z zakończeniem okresu obowiązywania niniejszej Umowy zgodnie z pkt 9.1), Administratorowi Zabezpieczeń należne jest wynagrodzenie, o którym mowa odpowiednio w pkt 7.1.1 powyżej za dany rok proporcjonalnie do okresu pełnienia funkcji Administratora Zabezpieczenia w danym roku, nie mniej jednak niż za okres 3 (trzech) miesięcy, a w konsekwencji Administrator Zabezpieczeń zwróci Emitentowi odpowiednią część zapłaconego wynagrodzenia w terminie **14 (czternastu) dni** od dnia, w którym przestały istnieć jakiegokolwiek Obligacje.
- 7.3. Kwoty wynagrodzeń, o których mowa w pkt 7.1 powyżej, nie obejmują należnego podatku od towarów i usług (VAT), który będzie doliczany w wysokości obowiązującej w dniu wystawiania faktury.
- 7.4. Niezależnie od wynagrodzenia określonego w niniejszym pkt 7, Emitent:
- 7.4.1. w terminie 7 (siedmiu) dni od daty otrzymania przez Emitenta wezwania, na żądanie Administratora Zabezpieczeń pokryje wszelkie udokumentowane koszty i wydatki (w tym koszty prawne) poniesione przez Administratora Zabezpieczeń, członków jego organów, doradców, pełnomocników, agentów lub innych osób działających w imieniu lub na rzecz Administratora Zabezpieczeń („Osoba Chroniona”) zgodnie z Umową i w celu wykonania zobowiązań z niej wynikających, w tym w szczególności koszty wpisów i opłat sądowych, kosztów komorniczych, kosztów notarialnych, wynagrodzenia biegłych i tłumaczy, podatków związanych z wykonywaniem Umowy lub czynności Administratora Zabezpieczeń, podróży i noclegu poza siedzibą Administratora Zabezpieczeń, w zakresie niezbędnym do wykonania zobowiązań lub uprawnień wynikających z Umowy, z wyłączeniem kosztów lub wydatków poniesionych na skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej takiej Osoby Chronionej, o ile tego typu koszty i wydatki były uprzednio uzgodnione z Emitentem i przez niego zaakceptowane na piśmie;
- 7.4.2. naprawi rzeczywiste szkody poniesione przez każdą Osobę Chronioną na skutek niedokonania lub opóźnienia w dokonaniu zapłaty takich kosztów lub wydatków uprzednio zaakceptowanych przez Emitenta na piśmie, z wyłączeniem szkód poniesionych na skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej takiej Osoby Chronionej.
- 7.5. Opłata skarbową, opłaty rejestracyjne oraz podobne podatki i opłaty, które mogą być należne w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy lub w związku z decyzją administracyjną lub orzeczeniem sądowym dotyczącym Umowy zostaną poniesione przez Emitenta. Emitent zwolni Administratora Zabezpieczeń z odpowiedzialności, w tym z obowiązku zapłaty kar pieniężnych związanych z opóźnieniem lub brakiem zapłaty takiej opłaty skarbowej, rejestracyjnej lub podobnego podatku lub opłaty.
- 7.6. Depozyt
- W celu zabezpieczenia wykonywania czynności przez Administratora Zabezpieczeń, Emitent wpłaci kwotę („Kwota Depozytu”) na rachunek bankowy Administratora Zabezpieczeń prowadzony przez Santander Bank Polska S.A. o numerze: 52

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

1090 2851 0000 0001 5902 8153, z następującym tytułem płatności: „*Depozyt – zgodnie z umową administratora zabezpieczeń dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie*”, w terminie 14 (czternastu) dni od daty zawarcia Umowy, przy czym:

- 7.6.1. środki znajdujące się w depozycie Administrator Zabezpieczeń jest uprawniony wykorzystać tylko na pokrycie kosztów związanych z wykonywaniem obowiązków Administratora Zabezpieczeń określonych w Umowie, w dokumentach ustanawiających Zabezpieczenia oraz przepisach prawa, jak i na pokrycie wymagalnego, a nie zapłaconego wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń, o którym mowa w niniejszym pkt 7 powyżej;
- 7.6.2. w przypadku, gdy jakiegokolwiek środki z depozytu zostaną wykorzystane przez Administratora Zabezpieczeń na zasadach określonych powyżej, wówczas Emitent będzie zobowiązany do uzupełnienia depozytu do pierwotnej wysokości Kwoty Depozytu określonej na wstępie niniejszego pkt 7.6, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania od Administratora Zabezpieczeń wezwania w tym zakresie;
- 7.6.3. środki znajdujące się w depozycie (tj. po pomniejszeniu o wypłaty dokonane zgodnie z Umową) zostaną zwrócone Emitentowi w terminie 14 (czternastu) dni po dniu wygaśnięcia wszystkich Zabezpieczeń oraz zaspokojenia w całości roszczeń z Obligacji.

8. ODPOWIEDZIALNOŚĆ

8.1. Administrator Zabezpieczeń:

- 8.1.1. nie ponosi odpowiedzialności za ustanowienie Zabezpieczeń, poza obowiązkami związanymi z zawarciem umów prowadzących do ustanowienia Zabezpieczeń przygotowanych przez Doradcę Prawnego lub według własnego wyboru udzieleniem pełnomocnictwa/pełnomocnictw do ustanowienia Zabezpieczeń Doradcy Prawnemu;
- 8.1.2. nie będzie ponosił odpowiedzialności za wady prawne, wady fizyczne, czy właściwości przedmiotów Zabezpieczeń (w szczególności wskazane w raportach z badania *due diligence* lub wycenach), a także za ich ewentualny wpływ na skuteczność Zabezpieczeń i możliwość zaspokojenia z nich Wierzytelności;
- 8.1.3. nie ponosi odpowiedzialności za żadne działania lub zaniechania podjęte lub zaniechane przez niego na podstawie lub w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczeń lub w ich ramach, chyba że takie działanie lub zaniechanie było spowodowane rażącym niedbalstwem lub winą umyślną po jego stronie;
- 8.1.4. nie będzie odpowiedzialny za jakiegokolwiek płatności z tytułu jakiegokolwiek Zabezpieczeń i nie jest zobowiązany do dokonywania takich płatności.

8.2. Administrator Zabezpieczeń nie podnosi odpowiedzialności za:

- 8.2.1. adekwatność, rzetelność lub kompletność informacji (ustnych lub pisemnych) przekazywanych Administratorowi Zabezpieczeń w związku z Umową lub dokumentami Zabezpieczenia;
- 8.2.2. możliwość odzyskania kwot należnych z tytułu Wierzytelności;
- 8.2.3. rzetelność oświadczeń składanych przez Emitenta lub jakiegokolwiek inny podmiot ustanawiający Zabezpieczenia;
- 8.2.4. żadne opóźnienie (ani jego konsekwencje) przy uznawaniu rachunku na kwotę wymaganą na podstawie Umowy, płatną przez Administratora Zabezpieczeń, jeśli Administrator Zabezpieczeń podjął z zachowaniem należytej staranności działania tak szybko, jak to było możliwe z praktycznego punktu widzenia, w celu zastosowania się do regulacji lub procedur operacyjnych uznanego systemu rozliczeniowego, z którego Administrator Zabezpieczeń korzysta dla tego celu.

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- 8.3. W przypadku, gdyby wykonywanie funkcji Administratora Zabezpieczeń wymagało dostarczenia przez Emitenta lub Obligatariusza w określonym terminie informacji lub dokumentów, to wobec ich niedostarczenia na czas (mimo zawiadomienia Emitenta lub Obligatariusza o takiej potrzebie dokonanej przez Administratora Zabezpieczeń z odpowiednim wyprzedzeniem oraz ze wskazaniem wszystkich wymaganych informacji lub dokumentów), Administrator Zabezpieczeń nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie funkcji Administratora Zabezpieczeń.
- 8.4. Odpowiedzialność Administratora Zabezpieczeń wobec Emitenta i Obligatariuszy z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy ograniczona jest do kwoty wynoszącej 1.000.000 zł netto (słownie: jeden milion złotych) (bez kwoty podatku od towarów i usług), z wyjątkiem odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną w skutek rażącego niedbalstwa lub winy umyślnej, w stosunku do której Administrator Zabezpieczeń ponosi odpowiedzialność w pełnym zakresie.
- 8.5. Emitent zobowiązuje się zwolnić Administratora Zabezpieczeń z jakichkolwiek obowiązków świadczenia na rzecz podmiotów innych niż Emitent z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Emitenta, także w przypadku wypowiedzenia Umowy przez Administratora Zabezpieczeń. W przypadku, gdy w związku z Zabezpieczeniami oraz pełnioną przez Administratora Zabezpieczeń funkcją w stosunku do Zabezpieczeń zostaną skierowane przez jakikolwiek podmiot w stosunku do Administratora Zabezpieczeń, jego członków zarządu lub pełnomocników roszczenia oparte o działania Administratora Zabezpieczeń („**Roszczenia**”), które to działania będą podejmowane zgodnie z Umową i dokumentami ustanowienia Zabezpieczeń, a na skutek Roszczeń zostanie wydane prawomocne orzeczenie sądowe lub ostateczna decyzja administracyjna zasądzające lub stwierdzające zobowiązanie Administratora Zabezpieczeń do zapłaty na rzecz tych osób trzecich świadczenia pieniężnego („**Świadczenie**”), Emitent będzie zobowiązany do zapłacenia na rzecz Administratora Zabezpieczeń odszkodowania umownego w wysokości zapłaconych przez Administratora Zabezpieczeń Świadczeń na następujących warunkach spełnionych łącznie:
- 8.5.1. o każdym Roszczeniu Administrator Zabezpieczeń powiadomi Emitenta niezwłocznie w formie pisemnej oraz udzieli Emitentowi wszelkich informacji i udostępni wszelką posiadaną dokumentację dotyczącą Roszczenia;
- 8.5.2. Administrator Zabezpieczeń umożliwi Emitentowi udział w negocjacjach z podmiotami podnoszącymi Roszczenia, udział w ewentualnych postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub innych związanych z Roszczeniem, bezpośrednio lub za pośrednictwem osób wskazanych przez Emitenta;
- 8.5.3. zawieranie przez Administratora Zabezpieczeń jakichkolwiek ugód w zakresie Roszczeń lub uznawanie Roszczeń winno odbywać się za uprzednią pisemną zgodą Emitenta.
- 8.6. Strony wzajemnie ograniczają odpowiedzialność wynikającą z Umowy do wysokości szkody rzeczywistej (*damnum emergens*).

9. OBOWIĄZYWANIE UMOWY

- 9.1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. do dnia, w którym nastąpi późniejsze ze zdarzeń:
- 9.1.1. zaspokojenie wszelkich Wierzytelności albo
- 9.1.2. wygaśnięcie ostatniego z Zabezpieczeń.
- 9.2. Jeżeli emisja Obligacji nie nastąpi w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia zawarcia Umowy, Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do rozwiązania Umowy z zachowaniem **30-dniowego** okresu wypowiedzenia. W takim przypadku Administratorowi Zabezpieczeń będzie przysługiwało wynagrodzenie, o którym mowa w pkt 7.1.1, na zasadach określonych w tym punkcie.
- 9.3. Jeżeli jakiejkolwiek Obligacje zostały wyemitowane i pozostają niewykupione, Umowa nie może zostać wypowiedziana lub rozwiązana w inny sposób niż na zasadach opisanych w poniższych punktach.

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- 9.4. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem **60-dniowego** okresu wypowiedzenia w przypadku uzyskania przez Administratora Zabezpieczeń informacji o ryzykach prawnych polegających na istnieniu wady prawnej skutkującej brakiem ważności, wykonalności lub skuteczności wszystkich Zabezpieczeń lub brakiem możliwości prowadzenia egzekucji w stosunku do wszystkich Zabezpieczeń, co zostało potwierdzone raportem z badania prawnego lub opinią prawną sporządzonym/sporzządzoną przez renomowaną kancelarię prawną, przy czym:
- 9.4.1. przed wypowiedzeniem Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4 Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany wystąpić do Emitenta z wnioskiem o zwołanie Zgromadzenia Obligatariuszy w celu zwolnienia go z obowiązków Administratora Zabezpieczeń;
- 9.4.2. Administrator Zabezpieczeń będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy na podstawie niniejszego pkt 9.4:
- (i) po powzięciu stosownej uchwały przez Zgromadzenie Obligatariuszy; lub
- (ii) w przypadku braku zwołania przez Emitenta Zgromadzenia Obligatariuszy w terminie **3 (trzech)** tygodni od dnia przedstawienia stosownego żądania przez Administratora Zabezpieczeń.
- 9.5. Strony zobowiązują się do rozwiązywania Umowy za zgodnym porozumieniem, jeżeli nastąpi zmiana Warunków Emisji w zakresie zmiany podmiotu pełniącego funkcje Administratora Zabezpieczeń, tj.:
- 9.5.1. Zgromadzenia Obligatariuszy podejmie uchwałę w przedmiocie zmiany podmiotu pełniącego funkcję administratora zabezpieczeń lub zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenia oraz Emitent wyrazi zgodę na powyższe; lub
- 9.5.2. zostaną zawarte jednobrzmiące porozumienia pomiędzy Emitentem i wszystkimi Obligatariuszami dotyczące zwolnienia Administratora Zabezpieczeń z jego obowiązków wynikających z Umowy lub dokumentów ustanawiających Zabezpieczenie,
- w zakresie i na warunkach przewidzianych w ww. uchwale lub porozumieniach.
- 9.6. W przypadku rozwiązania Umowy zgodnie z pkt 9.5 Strony powiadomią o tym niezwłocznie Firmę Inwestycyjną i Obligatariuszy, a następnie:
- 9.6.1. Emitent zawrze umowę z nowym podmiotem, który będzie pełnił funkcję administratora zabezpieczeń („**Nowy Administrator Zabezpieczeń**”) w zakresie przewidzianym w Umowie, chyba że Zgromadzenie Obligatariuszy lub Obligatariusze w jednobrzmiących porozumieniach z Emitentem postanowią inaczej (w takim przypadku Strony zastosują się do ich instrukcji);
- 9.6.2. Nowy Administrator Zabezpieczeń zawrze z Administratorem Zabezpieczeń umowę, na mocy której zostaną przeniesione Zabezpieczenia na Nowego Administratora Zabezpieczeń,
- w terminie **1 (jednego) miesiąca** od dnia podjęcia odpowiednio: (a) uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy, o której mowa w pkt 9.5.1 albo (b) zawarcia ostatniego z jednobrzmiących porozumień w sprawie zmiany Warunków Emisji, o których mowa w pkt 9.5.2.
- 9.7. W przypadku ustanowienia Nowego Administratora Hipoteki, Administrator Hipoteki zobowiązuje się, iż w terminie 3 Dni Roboczych od dnia zawarcia umowy, o której mowa w pkt 9.6.1, przelać na rachunek bankowy Nowego Administratora Zabezpieczeń część Kwoty Depozytu pozostałą po zaspokojeniu wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń oraz opłat i wydatków Administratora Zabezpieczeń poniesionych w związku z czynnościami związanymi z zaspokojeniem Wierzytelności z Zabezpieczeń, przy czym nie wcześniej niż po wskazaniu Administratorowi Zabezpieczeń na piśmie

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

przez Nowego Administratora Zabezpieczeń, rachunku bankowego Nowego Administratora Zabezpieczeń.

- 9.8. W przypadku rozwiązania Umowy z innych przyczyn niż powołanie Nowego Administratora Zabezpieczeń, Administrator Zabezpieczeń jest zobowiązany zwrócić Emitentowi część Kwoty Depozytu pozostałą po zaspokojeniu wynagrodzenia Administratora Zabezpieczeń oraz opłat i wydatków Administratora Zabezpieczeń poniesionych w związku z czynnościami związanymi z zaspokojeniem Wierzytelności z Zabezpieczeń.

10. ZAWIADOMIENIA

- 10.1. Wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („Korespondencja”) przekazywane w związku z Umową będą ważne, o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres wskazany poniżej:

- 10.1.1. dla Administratora Zabezpieczeń:

BSWW Trust sp. z o.o.

adres: ul. Chmielna 73,
00-801 Warszawa

e-mail: piotr.smoluch@actlegal-poland.com
karolina.rusak@actlegal-poland.com
sekretariat@actlegal-poland.com

- 10.1.2. dla Emitenta:

Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

adres: ul. Franciszka Klimczaka 1, 00-124 Warszawa

e-mail: J.Poniatowski@capitalpark.pl
M.Juszczuk@capitalpark.pl

z zastrzeżeniem pkt 10.2. i 10.3. poniżej.

- 10.2. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7- (siedmio) dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres do doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 10.3. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej Strony na piśmie, o zmianie adresu do doręczeń zgodnie z pkt 10.2. Umowy, Korespondencja powinna być doręczana na adres, o którym mowa w pkt 10.1 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt 10.2.
- 10.4. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą lub (iii) za pośrednictwem kuriera lub (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 10.5. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
- 10.5.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień drugiej bezskutecznej próby doręczenia przesyłki (przy czym pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia musi minąć 3 Dni Robocze), jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- 10.5.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień, w którym upłynie 7 dni od pierwszego awizowania, a przesyłka nie zostanie podjęta w tym terminie albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany” lub adnotacji „adresat wyprowadził się”;
- 10.5.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym kurier podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze;
- 10.5.4. w przypadku doręczenia za pośrednictwem poczty elektronicznej – dzień wysłania wiadomości e-mail i jej przyjęcia przez serwer odbiorcy;
- 10.5.5. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata, przy czym wybrany podmiot podejmie próbę doręczenia dwukrotnie, a pomiędzy jedną a drugą próbą doręczenia muszą minąć 3 Dni Robocze.

11. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

11.1. Ujawnianie informacji

- 11.1.1. Strony i Firma Inwestycyjna mogą ujawniać w każdym czasie informacje i dokumenty dotyczące Emitenta, Administratora Zabezpieczeń, Umowy, Zabezpieczenia oraz Wierzytelności Obligatariuszom oraz potencjalnym Obligatariuszom (w tym inwestorom zamierzającym nabyć Obligacje), innym współnikom lub udziałowcom Emitenta. Firma Inwestycyjna może ujawniać wyżej opisane informacje w takim samym zakresie jak Strony.
- 11.1.2. Strony wyrażają zgodę na ujawnianie informacji i dokumentów, o których mowa w pkt 11.1.1 powyżej, sądom, doradcom, audytorom oraz podmiotom z grupy kapitałowej, do której należy Firma Inwestycyjna, a także odpowiednim organom nadzoru tych podmiotów.
- 11.1.3. Emitent zobowiązuje się do załączenia kopii Umowy do Warunków Emisji.

11.2. Zmiany umowy

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej lub elektronicznej pod rygorem nieważności.

11.3. Jurysdykcja

Sądy właściwe miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy będą właściwe dla rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej Umowy lub z nią związanych (w tym sporów dotyczących istnienia, ważności lub rozwiązania niniejszej Umowy).

11.4. Prawo właściwe

Umowa jest rządzona prawem polskim i zgodnie z nim jest interpretowana.

11.5. Klauzula salwatoryjna

- 11.5.1. Jeśli którekolwiek postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) zostanie uznane za nieważne, niezgodne z prawem lub bezskuteczne nie spowoduje ono, że inne postanowienie Umowy (w tym postanowienie zawarte w Załącznikach) stanie się bezskuteczne.

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

11.5.2. Strony dołożą wszelkich starań, aby bezzwłocznie wynegocjować w dobrej wierze wszelkie postanowienia alternatywne do postanowień nieważnych, niezgodnych z prawem lub bezskutecznych, tak aby jak najpełniej odzwierciedlić pierwotne intencje Stron.

11.6. **Cesja**

Cesja praw z Umowy może nastąpić tylko w zakresie określonym w pkt 9.

11.7. **Forma zawarcia umowy. Egzemplarze**

Niniejsza Umowa została sporządzona w formie elektronicznej przy pomocy kwalifikowanych podpisów elektronicznych.

12. **ZAŁĄCZNIKI**

Następujące załączniki stanowią integralną część Umowy:

12.1. Załącznik nr 1 – wzór Zawiadomienia o Egzekucji.

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Załącznik nr 1 do Umowy Administrowania - wzór Zawiadomienia

Wzór Zawiadomienia o Egzekucji

Od: BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie jako „**Administradora Zabezpieczeń**”
Data: []
Do: Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie jako „**Emitenta**”
Dotyczy: dochodzenia zaspokojenia z zabezpieczeń obligacji serii [] („**Obligacje**”) wyemitowanych przez Emitenta na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia [] 2024 r. w sprawie emisji obligacji do [] PLN ([]) („**Warunki Emisji**”) w związku z zawarciem pomiędzy Emitentem i BSWW Trust umowy w dniu [] 2024 r., na mocy której BSWW Trust zostało powołane do pełnienia funkcji administratora zabezpieczeń dla Obligacji („**Umowa Administrowania**”)

Szanowni Państwo,

Zgodnie z pkt 5.6 Umowy Administrowania, zawiadamiamy Państwa, iż otrzymaliśmy Instrukcję Egzekucyjną. W związku z powyższym wzywamy Emitenta do podjęcia stosownych czynności w celu zaspokojenia dochodzonych Wierzytelności w terminie 7 dni od dnia doręczenia niniejszego pisma. W przypadku bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, zamierzamy wykonać prawa przysługujące na podstawie Umowy.

Zgodnie z Instrukcją Egzekucyjną zamierzamy dochodzić zaspokojenia z [].

Wszelkie pojęcia pisane wielką literą w niniejszym dokumencie mają znaczenia przypisane im w Umowie Administrowania, z zastrzeżeniem pojęć zdefiniowanych w treści niniejszego dokumentu.

Niniejsze zawiadomienie podlega prawu polskiemu.

W imieniu BSWW Trust sp. z o.o.:

Podpis: _____

Imię i nazwisko: []

Stanowisko: []

Umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Podpisy

Za Emitenta:

Podpis:  Dokument podpisany przez Marcin Juszczyk
Data: 2025.09.22 18:05:40 CEST

Imię i nazwisko: Marcin Juszczyk

Stanowisko: Wiceprezes Zarządu

Za Administratora Zabezpieczeń:

Podpis:  Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Stanisław Marek Bagiński

Imię i nazwisko: Stanisław Bagiński
Data: 2025.09.22 16:15:24 CEST

Stanowisko: Prezes Zarządu

7.6. Umowy Zastawu wraz z oświadczeniami o poddaniu się egzekucji



Poland

UMOWA USTANOWIENIA ZASTAWU REJESTROWEGO

na udziałach w kapitale zakładowym CP Property 9 spółka z
ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie*- dotyczy obligacji serii A emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie*

zawarta dnia: 8 października 2025 roku

pomiędzy:

BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

jako „Zastawnikiem”, „Administratorem Zastawu”

a

Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

jako „Zastawcą”

przy udziale:

CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

jako „Spółką”

act legal office

Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Hamburg
Milan
Paris
Prague
Sofia
Vienna
Warsawact białak-smeluch-wielhorski-wajner i Partnerzy, Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. z o.o.
Chmielna 73 • 00-801 Warszawa • Polska • T: +48 22 420 59 59 • F: +48 22 420 59 60
KRS: 0000560692 • NIP: 701-048-75-56

1 / 17

actlegal.com
actlegal-poland.com

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Spis Treści

1.	DEFINICJE	3
2.	OŚWIADCZENIA STRON	5
2.1.	Wspólne oświadczenia.....	5
2.2.	Oświadczenia Zastawcy dotyczące Przedmiotu Zastawu	5
2.3.	Oświadczenia Zastawcy dotyczące Zastawcy	6
2.4.	Oświadczenia Zastawcy dotyczące Obligacji	6
3.	ZOBOWIĄZANIA ZASTAWCY. ZAKAZ ZBYCIA I OBCIĄŻANIA	7
4.	USTANOWIENIE ZASTAWU REJESTROWEGO	8
5.	REJESTRACJA ZASTAWU REJESTROWEGO.....	9
6.	PRAWO GŁOSU	9
7.	OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI.....	9
8.	PEŁNOMOCNICTWO	10
8.1.	Pełnomocnictwo ogólne	10
9.	NOWE UDZIAŁY	10
10.	ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZASTAWU	11
10.1.	Sposoby zaspokojenia	11
10.4.	Przejęcie na własność.....	11
10.5.	Waluta zaspokojenia	13
10.6.	Aktualizacja wyceny	13
11.	CIĄGŁOŚĆ ZABEZPIECZENIA. INNE ZABEZPIECZENIA.....	13
12.	ZWOLNIENIE ZABEZPIECZENIA.....	14
13.	ZAWIADOMIENIA	14
14.	KOSZTY	15
15.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	15
15.1.	Zmiany Umowy.....	15
15.2.	Jurysdykcja.....	15
15.3.	Prawo właściwe.....	15
15.4.	Klauzula salwatoryjna	16
15.5.	Cesja	16
15.6.	Forma zawarcia Umowy. Egzemplarze	16
15.7.	Zawiadomienie o rozporządzeniu	16
	Podpisy	17

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Niniejsza Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Umowa”) została zawarta w Warszawie dnia 8 października 2025 roku przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, kapitał zakładowy: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych i 00/100) (dalej: „Administrator Zabezpieczeń” lub „Zastawnik” lub „Administrator Zastawu”), reprezentowaną przez **Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu**;
- a
- (II) spółką pod firmą **Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001057169, REGON: 526355322, NIP: 9512577670, kapitał zakładowy 500.000,00 PLN (pięćset tysięcy złotych i 00/100), zwaną dalej „Zastawcą”, „Emitentem”, reprezentowaną przez: **Jakuba Poniatowskiego – pełnomocnika**,
- przy udziale:
- (III) spółką pod firmą **CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, przy ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001189956, posiadającą numer REGON: 529518316, NIP: 9512603953, o kapitale zakładowym 5.000,00 PLN, zwaną dalej „Spółką”, reprezentowaną przez **Ewę Milczarek – pełnomocnika**

Administrator Zabezpieczeń oraz Zastawca zwani są w dalszej części Umowy jako „Strony”, a każda z nich indywidualnie jako „Strona”.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszej Umowie:

Data Zabezpieczenia	oznacza dzień 31 grudnia 2029 roku;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
Kodeks cywilny, K.c.	oznacza Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.);
Kodeks postępowania cywilnego, K.p.c.	oznacza Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1550);
Nowe Udziały	oznacza wszelkie udziały w kapitale zakładowym Spółki, które mogą zostać objęte przez Zastawcę w wyniku podwyższenia

3 / 17



Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

	kapitału zakładowego Spółki, lub w jakikolwiek inny sposób nabyte lub objęte przez Zastawcę, w okresie do dnia wygaśnięcia Wierzytelności;
Obligacje	ma znaczenie nadane w pkt 2.1.1 Umowy;
Obligatariusz	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Podmiot Wyceniający	oznacza podmiot spełniający wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach wskazany przez Administratora Zabezpieczeń lub Obligatariuszy;
Przypadek Naruszenia	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Rozporządzenie	oznacza Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 października 1997 r. w sprawie szczegółowej organizacji i sposobu prowadzenia rejestru zastawów (t.j. Dz.U. 1997 Nr 134, poz. 892);
Udziały, Przedmiot Zastawu	oznacza 100 (sto) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o wartości nominalnej 50,00 PLN (pięćdziesiąt złotych i 00/100) każdy udział i o łącznej wartości nominalnej 5.000 PLN (pięć tysięcy złotych i 00/100);
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 708);
Ustawa o Zastawie Rejestrowym	oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2017);
Warunki Emisji	ma znaczenie nadane w pkt 2.1.1.;
Wierzytelności	oznacza przysługujące Obligatariuszom wobec Emitenta roszczenia (wierzytelności) wynikające z Obligacji, w szczególności roszczenia (wierzytelności) z tytułu wykupu Obligacji, z tytułu zapłaty odsetek od Obligacji, odsetek za opóźnienie, wszelkich należności wynikających z Warunków Emisji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji;
Wycena	ma znaczenie nadane w pkt 10.4.2;
Wysokość Zabezpieczenia	oznacza kwotę stanowiącą 150% wartości wstępnie alokowanych Obligacji, tj. kwotę w wysokości 45.000.000,00 PLN (czterdzieści pięć milionów złotych i 00/100);
Zastaw Rejestrowy	oznacza zastaw rejestrowy w rozumieniu Ustawy o Zastawie Rejestrowym.

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- 1.2. Terminy niezdefiniowane w Umowie, a pisane wielką literą, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

2. OŚWIADCZENIA STRON

2.1. Wspólne oświadczenia

Strony oświadczają, że:

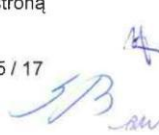
- 2.1.1. na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 19 września 2025 roku Emitent podjął decyzję o emisji 30.000 (trzydziestu tysięcy) zabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda i łącznej wartości nominalnej 30.000.000,00 PLN (trzydziestu milionów złotych i 00/100), na okaziciela, serii oznaczonej literą „A”, niemających formy dokumentu, o cenie emisyjnej jednej obligacji równej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100), o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR 3M + 6,00 punktów procentowych w skali roku, z terminem wykupu w dniu 13 października 2028 roku („**Obligacje**”), dla których prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zostały określone w dokumencie pt. „*Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie*” („**Warunki Emisji**”);
- 2.1.2. zgodnie z Warunkami Emisji, Obligacje mają być zabezpieczone m.in. poprzez ustanowienie Zastawu Rejestrowego na Udziałach;
- 2.1.3. Emitent i Administrator Zabezpieczeń zawarli umowę, na mocy której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń m.in.:
- (i) administratorem zastawu rejestrowego w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym dla Zastawu Rejestrowego na Udziałach.

2.2. Oświadczenia Zastawcy dotyczące Przedmiotu Zastawu

Zastawca oświadcza i zapewnia Administratora Zabezpieczeń, że:

- 2.2.1. jest jedynym właścicielem Udziałów;
- 2.2.2. Spółka została należycie utworzona jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawa polskiego;
- 2.2.3. na dzień zawarcia Umowy, nie została podjęta żadna uchwała zgromadzenia wspólników ani nie złożono we właściwym sądzie żadnego wniosku, ani też żaden taki wniosek nie jest w toku rozpatrywania, w przedmiocie zmiany liczby udziałów, wysokości kapitału zakładowego Spółki, ani jakiegokolwiek innej zmiany umowy Spółki;
- 2.2.4. Udziały są w pełni opłacone oraz wolne od jakichkolwiek obciążeń, w szczególności nie są przedmiotem umów: sprzedaży, zamiany, darowizny czy też jakiegokolwiek umowy przedwstępnej lub zobowiązującej mającej za przedmiot zobowiązanie się do rozporządzenia nimi;
- 2.2.5. Udziały nie są przedmiotem zajęcia, ani przedmiotem zastawu, zastawu rejestrowego, zastawu skarbowego, zastawu finansowego;
- 2.2.6. z chwilą wpisu do rejestru zastawów, Zastaw Rejestrowy będzie stanowił prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia;
- 2.2.7. zawarcie i wykonywanie niniejszej Umowy nie stanowi naruszenia jakichkolwiek:
- (i) przepisów prawa, orzeczenia sądowego, wyroku sądu arbitrażowego, decyzji administracyjnej lub rozstrzygnięcia innego organu wiążących stroną Umowy,
- (ii) żadnego postanowienia umowy lub innego zobowiązania z umowy, której stroną

5 / 17



Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

jest Zastawca lub które w inny sposób jest dla Zastawcy wiążące ani (iii) praw osób trzecich;

- 2.2.8. według najlepszej wiedzy Zastawcy w stosunku do Udziałów nie są prowadzone żadne postępowania sądowe lub administracyjne, ani nie występują inne okoliczności tego rodzaju, że mogłoby zostać zakwestionowane prawo do Udziałów lub uszczuplone do nich prawo.

2.3. Oświadczenia Zastawcy dotyczące Zastawcy

Zastawca oświadcza i zapewnia Administratora Zabezpieczeń, że:

- 2.3.1. posiada zdolność oraz jest uprawniony i upoważniony do zaciągnięcia i wypełnienia zobowiązań oraz wykonania praw wynikających z Umowy oraz pozostałych dokumentów, które zostaną podpisane w związku z jej zawarciem;
- 2.3.2. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
- 2.3.3. zawarcie i wykonywanie Umowy:
- (i) nie stanowi i nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących Zastawcę aktów korporacyjnych, przepisów prawa, orzeczenia sądowego, wyroku sądu arbitrażowego, decyzji administracyjnej lub rozstrzygnięcia innego organu, które wpływałyby na ważność lub skuteczność Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego na Udziałach;
 - (ii) nie stanowi i nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących Zastawcę lub obciążających jego majątek praw i roszczeń osób trzecich, czy to bezwarunkowych, czy warunkowych;
 - (iii) nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli Zastawcy w rozumieniu art. 527 § 2 Kodeksu Cywilnego, jak również nie czyni, całkowicie ani częściowo, niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu przysługującemu jakimkolwiek podmiotowi trzeciemu w stosunku do Zastawcy;
- 2.3.4. zgodnie z najlepszą wiedzą Zastawcy:
- (i) żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Zastawcy zgodnie z przepisami Prawa Upadłościowego;
 - (ii) nie toczy się wobec niego żadne postępowanie przed jakimkolwiek sądem lub organem państwowym lub samorządowym, które mogłoby istotnie i niekorzystnie wpłynąć na zgodność Umowy z prawem, jej moc obowiązującą albo ważność zabezpieczeń ustanowionych na jej podstawie;
- 2.3.5. zgodnie z umową Spółki, na zawarcie niniejszej Umowy nie jest wymagana zgoda Spółki.

2.4. Oświadczenia Zastawcy dotyczące Obligacji

Zastawca oświadcza i zapewnia Administratora Zabezpieczeń, że:

- 2.4.1. zapoznał się z dokumentami dotyczącymi emisji Obligacji oraz zasadami i warunkami spłaty wszelkich należności wynikających z Obligacji;
- 2.4.2. jest mu znany stan ekonomiczny Emitenta.

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- 2.5. Powyższe oświadczenia i zapewnienia co do Udziałów są prawdziwe w dniu zawarcia niniejszej Umowy, oraz będą takie w każdym dniu jej obowiązywania, i na żądanie Administratora Zabezpieczeń zostaną powtórzone w każdym dniu obowiązywania Umowy.

3. ZOBOWIĄZANIA ZASTAWCY. ZAKAZ ZBYCIA I OBCIĄŻANIA

- 3.1. Zastawca zobowiązany jest zawiadomić Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie po powzięciu wiadomości, lecz nie później niż w terminie **3 (trzech) Dni Roboczych** od dnia powzięcia takiej wiadomości, o wszelkich roszczeniach osób trzecich dotyczących Udziałów lub zajęciu Udziałów w postępowaniu egzekucyjnym bądź zabezpieczającym, w tym, że (i) dowolna ze stron lub osoba trzecia podjęła lub planuje podjąć jakiejkolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego w stosunku do Udziałów, lub (ii) w stosunku do Udziałów wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne lub zabezpieczające.
- 3.2. Zastawca zobowiązuje się nie podejmować żadnych działań, które mogłyby spowodować, że którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień, o których mowa w pkt 2 powyżej, stanie się nieprawdziwe lub nieaktualne w trakcie obowiązywania Umowy. Zastawca zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o każdym zdarzeniu, które w jego ocenie może skutkować w trakcie obowiązywania Umowy nieprawdziwością lub nieaktualnością złożonych oświadczeń i zapewnień.
- 3.3. Zastawca zobowiązuje się nie dokonywać zbycia lub obciążenia Udziałów przed wygaśnięciem Zastawu Rejestrowego na Udziałach (zakaz zbycia lub obciążenia przedmiotu zastawu, o którym mowa w art. 14 ust 1 Ustawy o Zastawie Rejestrowym).
- 3.4. W celu weryfikacji, czy Zastawca wypełnia obowiązki wynikające z Umowy, Zastawca zobowiązuje się zapewnić Administratorowi Zabezpieczeń i osobom trzecim upoważnionym przez Administratora Zabezpieczeń, możliwość przeglądania dokumentów dotyczących Przedmiotu Zastawu, w tym dokumentów księgowych i ksiąg rachunkowych Spółki oraz zobowiązuje się do udzielania wszelkich informacji i wyjaśnień dotyczących składników Przedmiotu Zastawu, po uprzednim zobowiązaniu się tych osób do zachowania w poufności otrzymanych informacji i dokumentów.
- 3.5. Zastawca zobowiązany jest zawiadamiać na piśmie Administratora Zabezpieczeń o istotnym zdarzeniu, faktycznym lub prawnym, które mogłoby mieć istotny niekorzystny wpływ na zgodność z prawem, ważność, wykonanie lub wykonalność Zastawu Rejestrowego ustanowionego na mocy Umowy niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie **3 (trzech) Dni Roboczych** od dnia powzięcia wiadomości, o wystąpieniu takiego zdarzenia.
- 3.6. Zastawca może korzystać z Przedmiotu Zastawu zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, przy czym Administrator Zabezpieczeń jest beneficjentem wszelkich pożytków z Przedmiotu Zastawu, w tym dywidend. Środki uzyskane przez Zastawcę z tego tytułu mogą zostać przeznaczone jedynie na spłatę Wierzytelności, po złożeniu stosownego wniosku przez Emitenta.
- 3.7. Zastawca zobowiązuje się dochować należytej staranności w celu zapewnienia, że Zarząd Spółki dokona w terminie **5 (pięciu) Dni Roboczych** od dnia powiadomienia o wpisie Zastawu Rejestrowego na Udziałach do rejestru zastawów, wpisu o ustanowieniu Zastawu Rejestrowego na Udziałach do księgi udziałów Spółki oraz doręczy Administratorowi Zabezpieczeń kopię tejże księgi zawierającą ww. wpis oraz aktualną listę współników.
- 3.8. Niezależnie od pozostałych postanowień Umowy, Zastawca zobowiązuje się:



Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- 3.8.1. podjąć na własny koszt wszelkie działania w celu utrzymania Zastawu Rejestrowego oraz ochrony praw przysługujących Administratorowi Zabezpieczeń na podstawie Umowy;
- 3.8.2. zapewnić Administratorowi Zabezpieczeń oraz jakiegokolwiek upoważnionej przez niego osobie dostęp do dokumentów Spółki, z zastrzeżeniem postanowień pkt 3.4;
- 3.8.3. zapewnić Administratorowi Zabezpieczeń oraz jakiegokolwiek upoważnionej przez niego osobie możliwość zbadania dokumentów związanych z Zastawem Rejestrowym, przechowywanych przez Spółkę, z zastrzeżeniem postanowień pkt 3.4;
- 3.8.4. na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń i na swój koszt, dokonać wszelkich czynności faktycznych i prawnych, jakie mogą okazać się niezbędne lub wskazane w celu wykonania lub dochodzenia przez Administratora Zabezpieczeń wszelkich jego praw wynikających z Umowy;
- 3.8.5. umożliwić Administratorowi Zabezpieczeń, na jego żądanie, uzyskanie wszelkich informacji na temat Udziałów.
- 3.9. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany wykonywać żadnych zobowiązań Zastawcy.

4. USTANOWIENIE ZASTAWU REJESTROWEGO

- 4.1. W celu zabezpieczenia Wierzytelności, Zastawca ustanawia Zastaw Rejestrowy na Udziałach na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a Administrator Zabezpieczeń zastaw ten przyjmuje, do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości równej Wysokości Zabezpieczenia. Przedmiotowy zastaw będzie stanowił prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokożenia.
- 4.2. Udziały stanowią przedmiot Zastawu Rejestrowego zgodnie z Rozporządzeniem, opisany w Załączniku Nr 1 do Rozporządzenia: Katalogu sposobu opisu przedmiotu zastawów, pod pozycją G1 – Udział w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością.
- 4.3. Udziały jako przedmiot Zastawu Rejestrowego posiadają następujące cechy:

Nazwa przedmiotu	Udział w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością
	Nazwa cechy
A	Nazwa, siedziba i adres spółki z ograniczoną odpowiedzialnością: CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
B	Numer rejestru handlowego: Numer KRS: 0001189956
C	Oznaczenie sądu rejestrowego: Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
D	Liczba udziałów obciążanych zastawem: 100 (sto) udziałów
E	Wartość nominalna udziału: 50,00 PLN (pięćdziesiąt złotych i 00/100)

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

F	Wielkość kapitału zakładowego i liczba udziałów objętych przez wspólników: wielkość kapitału zakładowego: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych i 00/100) łączna liczba udziałów objętych przez wspólników: 100 (sto) udziałów
---	---

- 4.4. Zastaw Rejestrowy ustanowiony na mocy powyższych postanowień zabezpiecza także odsetki za opóźnienie oraz koszty zaspokojenia z Udziałów jako przedmiotu Zastawu Rejestrowego.

5. REJESTRACJA ZASTAWU REJESTROWEGO

- 5.1. Sąd właściwy dla dokonania wpisu Zastawu Rejestrowego na Udziałach zostanie ustalony zgodnie z art. 36 Ustawy o Zastawie Rejestrowym (dalej: „Sąd Rejestrowy”).
- 5.2. Wniosek o dokonanie wpisu Zastawu Rejestrowego na Udziałach do rejestru zastawów zostanie złożony przez Administratora Zabezpieczeń.
- 5.3. Zastawca lub Emitent są zobowiązani pokryć opłaty skarbowe oraz sądowe, koszty wpisu, zmian i wykreślenia Zastawu Rejestrowego na Udziałach. W przypadku, gdy Zastawnik poniesie koszty, o których mowa w zdaniu poprzednim, wówczas Zastawca lub Emitent zobowiązany jest zwrócić Zastawnikowi przedmiotowe koszty na podstawie dostarczonych przez Zastawnika faktur albo not obciążeniowych.
- 5.4. Zastawca zobowiązuje się nie podejmować jakichkolwiek czynności faktycznych ani prawnych, które mogłyby przedłużyć postępowanie w sprawie wpisu Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów lub uniemożliwić wpisanie Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów, w szczególności zobowiązuje się nie składać jakichkolwiek pism w postępowaniu o wpis Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów bez wcześniejszego uzgodnienia ich treści z Administratorem Zabezpieczeń.
- 5.5. Zastawca zobowiązuje się, na każdy wniosek Administratora Zabezpieczeń – w terminie w tym wniosku wskazanym, nie krótszym jednak niż **2 (dwa) Dni Robocze** – podjąć wszelkie czynności faktyczne i prawne wskazane przez Administratora Zabezpieczeń, w tym także przez sąd prowadzący rejestr zastawów, w celu dokonania wpisu Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów, w szczególności dokonać niezbędnych zmian niniejszej Umowy, przekazać Administratorowi Zabezpieczeń odpowiednie informacje lub dokumenty, lub – za uprzednią zgodą Administratora Zabezpieczeń - złożyć odpowiedni wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów.

6. PRAWO GŁOSU

- 6.1. Zastawnikowi nie przysługuje prawo głosu z Udziałów.

7. OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI

- 7.1. Zastawca potwierdza, że zobowiązuje się do złożenia, nie później niż w Dniu Roboczym poprzedzającym Dzień Emisji (w rozumieniu Warunków Emisji), na rzecz Administratora Zastawu oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego z Przedmiotu Zastawu w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji, odsetek za opóźnienie i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji.
- 7.2. Oświadczenie zostanie złożone na rzecz Administratora Zastawu do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia.

9 / 17

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- 7.3. Administrator Zastawu będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia.

8. PEŁNOMOCNICTWO

8.1. Pełnomocnictwo ogólne

- 8.1.1. W zakresie, w jakim jest to dozwolone przepisami prawa polskiego, Zastawca niniejszym nieodwołalnie udziela Zastawnikowi pełnomocnictwa do wykonywania, w jego imieniu i na jego rzecz wszelkich czynności, jakie Zastawca jest zobowiązany wykonać zgodnie z postanowieniami Umowy (w tym w szczególności do zawarcia umowy zastawów na Nowych Udziałach, z chwilą ich rejestracji, na warunkach co do zasady zgodnych z niniejszą Umową) w przypadku, gdy Zastawca nie wykona takich zobowiązań w terminie określonym przez postanowienia Umowy lub przepisy prawa.
- 8.1.2. Strony potwierdzają, że pełnomocnictwo jest nieodwołalne tak długo, jak Wierzytelności pozostają niezaspokojone, co jest uzasadnione charakterem stosunku prawnego będącego podstawą takiego pełnomocnictwa stosownie do artykułu 101 § 1 Kodeksu cywilnego. W celu uniknięcia wątpliwości oraz zgodnie z artykułem 108 Kodeksu cywilnego, Strony potwierdzają, że Zastawnik może działać jako pełnomocnik Zastawcy na podstawie pełnomocnictwa pomimo faktu, iż występując w takim charakterze Zastawnik może być stroną w stosunku do wykonywanych przez niego czynności. Pełnomocnictwo wygaśnie z chwilą wygaśnięcia Wierzytelności. Pełnomocnik jest upoważniony do udzielenia substytucji.
- 8.1.3. Zastawca dostarczy Zastawnikowi na jego żądanie i na koszt Zastawcy, odrębny dokument potwierdzający udzielenie tego pełnomocnictwa, w takiej formie, jakiej Zastawnik może rozsądnie zażądać.
- 8.1.4. Zastawca zobowiązuje się do potwierdzenia wszelkich czynności, jakich Zastawnik działając jako pełnomocnik dokona zgodnie z prawem oraz zgodnie z Umową.
- 8.1.5. Udzielenie Zastawnikowi Pełnomocnictwa nie będzie interpretowane ani nie będzie stanowić zwolnienia Zastawcy z jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Umowy.
- 8.1.6. Zastawnik może udzielać dalszych pełnomocnictw członkom zarządu, pracownikom lub doradcom prawnym Zastawnika.

9. NOWE UDZIAŁY

- 9.1. W celu zabezpieczenia spłaty Wierzytelności, Zastawca niniejszym nieodwołalnie i bezwarunkowo ustanowi Zastawy Rejestrowe na wszelkich udziałach w kapitale zakładowym Spółki, które mogą zostać objęte przez Zastawcę w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, lub w jakikolwiek inny sposób nabyte lub objęte przez Zastawcę, w okresie do dnia wygaśnięcia Wierzytelności („**Nowe Udziały**”) na takich samych warunkach jak przewidziane w Umowie.
- 9.2. Strony zawrą przyszłe umowy zastawów niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie **7 (siedmiu) dni** od wpisu do rejestru przedsiębiorców podwyższenia kapitału zakładowego Spółki przez utworzenie Nowych Udziałów lub, w zależności od przypadku, od chwili nabycia przez Zastawcę jakichkolwiek wówczas istniejących Nowych Udziałów od jakiegokolwiek osoby, gdyby Wierzytelności lub jakakolwiek ich część pozostawała jeszcze do spłaty.
- 9.3. Zastawca zobowiązuje się:

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- 9.3.1. niezwłocznie, nie później niż w terminie **5 (pięciu) Dni Roboczych** od dnia objęcia lub nabycia Nowych Udziałów, powiadomić na piśmie Zastawnika o każdym objęciu lub nabyciu w inny sposób Nowych Udziałów;
- 9.3.2. dołożyć największych starań w celu zapewnienia, aby każdy przyszły zastaw rejestrowy ustanowiony zgodnie z pkt 9.1 i 9.2 został jak najszybciej, lecz nie później niż w terminie **2 (dwóch) miesięcy** od dnia zawarcia przyszłej umowy zastawu, wpisany do rejestru zastawów;
- 9.3.3. w rozsądnym zakresie podjąć wszelkie działania, które będą konieczne bądź rozsądnie pożądane dla ważnego i skutecznego ustanowienia każdego z takich przyszłych zastawów i ciągłości ich istnienia w czasie do dnia wygaśnięcia Wierzytelności;
- 9.3.4. podjąć wszelkie działania, aby czynności, o których mowa w pkt 3 zostały w odniesieniu do Nowych Udziałów należycie i terminowo dokonane w terminach tam przewidzianych.

10. ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZASTAWU

10.1. Sposoby zaspokojenia

Zaspokojenie z Udziałów, jako przedmiotu Zastawu Rejestrowego, nastąpi według wyboru Zastawnika:

- 10.1.1. w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego, o którym mowa w art. 21 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
- 10.1.2. przez przejęcie na własność całości lub części Udziałów, w trybie określonym w art. 22 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, na zasadach określonych w pkt 10.4 poniżej;

z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów, w tym konieczności uzyskania odpowiednich zgód na gruncie ustawy o portach i przystaniach morskich, o ile będą miały zastosowanie.

- 10.2. Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Zastawcę na piśmie o zamiarze podjęcia czynności mających na celu zaspokojenie z Udziałów, na co najmniej **7 (siedmiu) dni** przed podjęciem czynności mających na celu zaspokojenie z Udziałów.

- 10.3. Zastawca może w ciągu **7 (siedmiu) dni** od dnia zawiadomienia, o którym mowa w pkt. 10.2 powyżej, zaspokoić Administratora Zabezpieczeń, bądź wystąpić do sądu z powództwem o ustalenie, że Wierzytelność nie istnieje albo nie jest wymagalna w całości lub części.

10.4. Przejęcie na własność

Jeżeli Administrator Zabezpieczeń postanowi zaspokoić się z Udziałów poprzez przejęcie na własność całości lub części Udziałów, przejęcie na własność Przedmiotu Zastawu następuje z dniem złożenia przez Zastawnika oświadczenia na piśmie o przejęciu Przedmiotu Zastawu na własność („**Oświadczenie**”).

10.4.1. Ustalenie wartości przejęcia

Jeżeli Administrator Zabezpieczeń postanowi zaspokoić się z Udziałów poprzez przejęcie na własność całości lub części Udziałów, Strony ustalają na zasadzie art. 22 ust. 1 pkt 3) Ustawy o Zastawie Rejestrowym, iż wartość przejęcia Przedmiotu Zastawu będzie równa:

- (i) **75%** (siedemdziesiąt pięć procent) wartości Udziałów określonej w wycenie

11 / 17

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

sporządzonej na zasadach określonych w pkt 10.4.2 poniżej, w przypadku, w którym Emitent udostępnił Podmiotowi Wyceniającemu dane niezbędne do sporządzenia wyceny;

- (ii) w przypadku nieudostępnienia przez Emitenta lub Zastawcę aktualnych danych do wyceny Udziałów zostanie ona sporządzona przez Podmiot Wyceniający w oparciu o ostatnie przekazane sprawozdanie finansowe Emitenta, a wartość przejęcia pojedynczego Udziału Emitenta ustala się na:
 - (a) **50%** (pięćdziesiąt procent) wartości wskazanej w wycenie, jeżeli dane w oparciu o które wycena jest sporządzona są nie starsze niż 6 miesięcy;
 - (b) **40%** (czterdzieści procent) wartości wskazanej w wycenie, jeżeli dane w oparciu o które wycena jest sporządzona są starsze niż 6 miesięcy

10.4.2. Wycena

Wycena Udziałów zostanie sporządzona na następujących zasadach:

- (i) wycena zostanie sporządzona przez Podmiot Wyceniający;
- (ii) Zastawca oraz Spółka niezwłocznie umożliwią Podmiotowi Wyceniającemu podjęcie wszelkich czynności wymaganych w celu przygotowania wyceny, a w szczególności, Zastawca i Spółka niezwłocznie (jednak nie później niż w terminie 7 (siedem) dni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania) dostarczą Podmiotowi Wyceniającemu wszelkich informacji i dokumentów, których Podmiot Wyceniający może zażądać w celu przygotowania wyceny;
- (iii) w przypadku, w którym ani Zastawca, ani Spółka nie dostarczą Podmiotowi Wyceniającemu wszelkich informacji i dokumentów zażądanych przez Podmiot Wyceniający w terminie wskazanym w pkt (ii) powyżej, Podmiot Wyceniający uprawniony będzie do sporządzenia wyceny w oparciu o ograniczoną dokumentację i informacje, tj. w oparciu o te dokumenty i informacje, które zostały dostarczone Podmiotowi Wyceniającemu przez Zastawcę w ww. terminie zgodnie z żądaniem Podmiotu Wyceniającego lub które Podmiot Wyceniający uzyskał w inny sposób;
- (iv) wycena zostanie przygotowana przez Podmiot Wyceniający w oparciu o metodę lub metody powszechnie stosowane na polskim rynku (wybrane przez Podmiot Wyceniający według jego uznania);
- (v) wycena zostanie przygotowana na dzień przypadający nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed przejęciem całości lub części Udziałów, o którym mowa w pkt 11.1.2 powyżej;
- (vi) wycena zostanie przygotowana na koszt Emitenta lub Zastawcy;
- (vii) jeżeli Zastawca lub Spółka uchybią zobowiązaniom określonym w pkt (ii) powyżej, Zastawnik może również zrezygnować z przygotowania wyceny przez Podmiot Wyceniający i w takim wypadku Administrator Zabezpieczeń – według swojego uznania może jako wartość Udziałów przyjąć:
 - (a) wartość Udziałów określoną w wycenie, której skrót stanowi załącznik do Warunków Emisji lub
 - (b) wartość księgową netto Udziałów, wynikającą z ostatniego udostępnionego sprawozdania finansowego Emitenta, które zostało zbadane przez biegłego rewidenta;

12 / 17

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- (c) jeżeli Administrator Zabezpieczeń postanowił przejąć tylko część Udziałów, wówczas ich wartość przejęcia zostanie ustalona proporcjonalnie do ich udziału w całym kapitale zakładowym Spółki.

10.5. Waluta zaspokojenia

Jeśli otrzymane przez Zastawnika przychody z dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia (poza sądowym postępowaniem egzekucyjnym) będą wyrażone w walucie innej niż dana Wierzytelność, Zastawnik będzie mógł wymienić przychody z dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia na walutę takiej Wierzytelności, po kursie sprzedaży waluty takiej Zabezpieczonej Wierzytelności podanym przez źródło racjonalnie wybrane przez Zastawnika we wcześniejszej z poniższych dat:

- 10.5.1. w dacie wymiany; lub
10.5.2. w dacie przypadającej **5 (pięć) Dni Roboczych** po otrzymaniu przychodów z zaspokojenia z Przedmiotu Zastawu.

10.6. Aktualizacja wyceny

Niezależnie od powyższego, Zastawca zobowiązany jest zlecić dokonanie aktualizacji wyceny Udziałów na pierwsze żądanie Administratora Zabezpieczeń lub spowodować, aby Emitent zlecił dokonanie takiej wyceny, przy czym:

- 10.6.1. wycena zostanie dokonana na zasadach określonych w pkt 10.4.2, na datę wskazaną w żądaniu Administratora Zabezpieczeń, przy czym data ta powinna przypadać na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego;
10.6.2. zlecenie dokonania wyceny zostanie złożone nie później niż w terminie **5 (pięciu) Dni Roboczych** od złożenia żądania przez Administratora Zabezpieczeń;
10.6.3. Administrator Zabezpieczeń uprawniony będzie żądać dokonania wyceny na podstawie niniejszego pkt 10.6 nie częściej niż jeden raz w roku kalendarzowym;
10.6.4. wycena powinna zostać doręczona Administratorowi Zabezpieczeń do 45 (czterdziestego piątego) dnia następującego po:
(i) dacie wskazanej w żądaniu Administratora Zabezpieczeń, na którą ma być sporządzona aktualizacja, lub
(ii) dacie doręczenia Emitentowi żądania Administratora Zabezpieczeń;
10.6.5. wycena sporządzona zgodnie z niniejszym pkt 10.6, może zostać wskazana przez Administratora Zabezpieczeń jako wycena, o której mowa w pkt 10.4.1(i) i 10.4.2, jeżeli została sporządzona na dzień przypadający nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed przejęciem całości lub części Udziałów, o którym mowa w pkt 10.1.2 powyżej.

11. CIĄGŁOŚĆ ZABEZPIECZENIA, INNE ZABEZPIECZENIA

- 11.1. Zastawca niniejszym wyraża zgodę, aby Zastaw Rejestrowy pozostał w mocy, niezależnie od jakichkolwiek nowacji Wierzytelności lub ich zmiany.
11.2. Zabezpieczenia ustanawiane na podstawie Umowy są niezależne od innych zabezpieczeń i nie są ograniczone przez inne zabezpieczenia ustanawiane obecnie lub w przyszłości na rzecz Zastawnika.

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

12. ZWOLNIENIE ZABEZPIECZENIA

- 12.1. Zastaw Rejestrowy wygaśnie z chwilą wygaśnięcia Wierzytelności, tj. z chwilą pełnej spłaty Wierzytelności.
- 12.2. Administrator Zabezpieczeń złoży:
- 12.2.1. oświadczenie o wygaśnięciu Wierzytelności zabezpieczonej Zastawem Rejestrowym po wygaśnięciu Wierzytelności zabezpieczonej Zastawem Rejestrowym lub
- 12.2.2. oświadczenie o zrzeczeniu się Zastawu Rejestrowego – jeżeli Administrator Zabezpieczeń będzie upoważniony i zobowiązany do takiego zrzeczenia się na podstawie Warunków Emisji,
- w terminie nie dłuższym niż **5 (pięć) Dni Roboczych** od dnia wystosowania żądania przez Zastawcę.

13. ZAWIADOMIENIA

- 13.1. Z zastrzeżeniem pkt 13.7, wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („**Korespondencja**”) przekazywane w związku z Umową będą ważne, o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres do doręczeń wskazany w pkt 13.2 poniżej, z zastrzeżeniem pkt 13.3 poniżej:
- 13.2. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń korespondencji w Polsce:
- 13.2.1. dla Administratora Zabezpieczeń:
- BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
- adres: Chmielna 73, Varso 2, 18 piętro, 00-801 Warszawa,
- e-mail: karolina.rusak@actlegal-poland.com; piotr.smoluch@actlegal-poland.com;
- 13.2.2. dla Zastawcy:
- CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- adres: ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
- e-mail: M.Juszczyk@capitalpark.pl; J.Poniatowski@capitalpark.pl
- 13.3. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7 (siedmio) - dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres dla doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 13.4. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej strony na piśmie, o zmianie adresu dla doręczeń zgodnie z pkt 13.3, Korespondencja powinna być doręczana na adres wskazany w pkt 13.2 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt 13.3.
- 13.5. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą, (iii) za pośrednictwem kuriera (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 13.6. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
- 13.6.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- 13.6.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznany” lub adnotacji „adresat nieobecny”;
- 13.6.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 13.6.4. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata.
- 13.7. Dopuszczalne jest przysyłanie Korespondencji za pośrednictwem poczty elektronicznej na adresy e-mail wskazane w pkt 13.2, jeżeli w zakresie danej Korespondencji stanowi tak Umowa. Strony dopuszczają zmianę adresów e-mail wskazane w pkt 13.2. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować pozostałe Strony za pośrednictwem poczty elektronicznej pod rygorem nieważności, z co najmniej 7 (siedmio) - dniowym wyprzedzeniem.
- 14. KOSZTY**
- 14.1. Zastawca ponosi wszelkie koszty i opłaty, podatki oraz obciążenia publiczne, w tym koszty notarialne, powstałe w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy.
- 14.2. Zastawca zapłaci wszelkie uzasadnione i udokumentowane koszty poniesione przez Administratora Zastawu, w związku z wykonywaniem jego praw z Umowy w celu dochodzenia zaspokojenia Wierzytelności, wliczając m.in. koszty obsługi prawnej Administratora Zastawu oraz – niezależnie – koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego.
- 14.3. W przypadku, gdy jakkolwiek płatność, o której mowa w pkt 14.1 lub 14.2 zostanie dokonana przez Administratora Zastawu Zastawca zobowiązany jest zwrócić Administratorowi Zastawu takie udokumentowane koszty, niezwłocznie po otrzymaniu stosownego wezwania, do którego Administrator Zastawu dołączy kopie odpowiednich faktur, potwierdzeń odbioru lub innych dokumentów potwierdzających fakt zapłaty przez Administratora Zastawu takich kosztów.
- 15. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**
- 15.1. **Zmiany Umowy**
- Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności.
- 15.2. **Jurysdykcja**
- Wszelkie spory każdorazowo wynikające z niniejszej Umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Administratora Zabezpieczeń.
- 15.3. **Prawo właściwe**
- Umowa jest rządzona prawem polskim i zgodnie z nim jest interpretowana.

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

15.4. Klauzula salwatoryjna

- 15.4.1. Jeśli którekolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne, niezgodne z prawem lub bezskuteczne nie spowoduje ono, że inne postanowienie Umowy stanie się bezskuteczne.
- 15.4.2. Strony dołożą wszelkich starań, aby bezzwłocznie wynegocjować w dobrej wierze wszelkie postanowienia alternatywne do postanowień nieważnych, niezgodnych z prawem lub bezskutecznych, tak aby jak najpełniej odzwierciedlić pierwotne intencje Stron.

15.5. Cesja

Zadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, z tym że ograniczenie powyższe nie dotyczy:

- 15.5.1. przeniesienia praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń bezpośrednio na obligatariuszy Obligacji oraz,
- 15.5.2. możliwości przeniesienia przez Administratora Zabezpieczeń praw i obowiązków na inny podmiot, który zostanie ustanowiony administratorem zabezpieczeń dla Obligacji zgodnie z dyspozycją art. 29 Ustawy o Obligacjach.

15.6. Forma zawarcia Umowy. Egzemplarze

Umowa została sporządzona w formie pisemnej, w **4 (czterech)** jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron, jednym dla Spółki oraz jednym dla Sądu Rejestrowego.

15.7. Zawiadomienie o rozporządzeniu

Niniejszym, w trybie art. 187 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, Zastawnik i Zastawca zawiadamiają Spółkę o ustanowieniu Zastawu i Zastawu Rejestrowego na Przedmiocie Zastawu, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a Spółka przyjmuje do wiadomości niniejsze zawiadomienie.



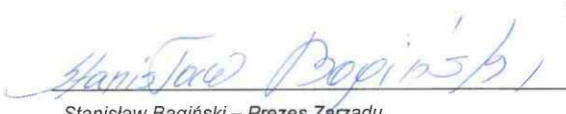
Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Podpisy

Za Administratora Zastawu:

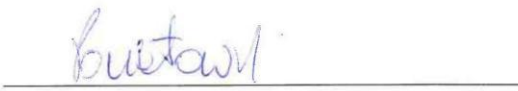
Podpis:

Imię i nazwisko:


Stanisław Bagiński – Prezes Zarządu**Zastawca:**

Podpis:

Imię i nazwisko:


Jakub Poniatowski - pełnomocnik

- (a) Działając w imieniu Spółki przyjmuję do wiadomości fakt zawarcia niniejszej Umowy

Za Spółkę:

Podpis:

Imię i nazwisko:


Ewa Milczarek - pełnomocnik



Poland

UMOWA USTANOWIENIA ZASTAWU REJESTROWEGO**na udziałach w kapitale zakładowym Polski Hak spółka z
ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie****- dotyczy obligacji serii A emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**

zawarta dnia: 8 października 2025 roku

pomiędzy:

BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

jako „Zastawnikiem”, „Administratorem Zastawu”

a

Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

jako „Zastawcą”

przy udziale:

Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

jako „Spółką”

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Minsk
Paris
Prague
Sofia
Warsawact Białecki Smoluch Wielhorski Wojnar i Partnerzy, Adwokaci, Radcowie Prawni i Doradcy Podatkowi sp. p.
Chmielna 73 • 00-601 Warszawa • Polska • T +48 22 420 59 59 • F +48 22 420 59 60
KRS: 0000520692 • NIP: 701-048-75-58

1 / 18

actlegal.com
actlegal-poland.com

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Spis Treści

1.	DEFINICJE	3
2.	OŚWIADCZENIA STRON	5
2.1.	Wspólne oświadczenia	5
2.2.	Oświadczenia Zastawcy dotyczące Przedmiotu Zastawu	5
2.3.	Oświadczenia Zastawcy dotyczące Zastawcy	6
2.4.	Oświadczenia Zastawcy dotyczące Obligacji	7
3.	ZOBOWIĄZANIA ZASTAWCY. ZAKAZ ZBYCIA I OBCIĄŻANIA	7
4.	USTANOWIENIE ZASTAWU REJESTROWEGO	8
5.	REJESTRACJA ZASTAWU REJESTROWEGO	9
6.	PRAWO GŁOSU	9
7.	OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI	10
8.	PEŁNOMOCNICTWO	10
8.1.	Pełnomocnictwo ogólne	10
9.	NOWE UDZIAŁY	10
10.	ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZASTAWU	11
10.1.	Sposoby zaspokojenia	11
10.4.	Przejęcie na własność	12
10.5.	Waluta zaspokojenia	14
10.6.	Aktualizacja wyceny	14
11.	CIĄGŁOŚĆ ZABEZPIECZENIA. INNE ZABEZPIECZENIA	15
12.	ZWOLNIENIE ZABEZPIECZENIA	15
13.	ZAWIADOMIENIA	15
14.	KOSZTY	16
15.	POSTANOWIENIA KOŃCOWE	17
15.1.	Zmiany Umowy	17
15.2.	Jurysdykcja	17
15.3.	Prawo właściwe	17
15.4.	Klauzula salwatoryjna	17
15.5.	Cesja	17
15.6.	Forma zawarcia Umowy. Egzemplarze	17
15.7.	Zawiadomienie o rozporządzeniu	17
	Podpisy	18

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Niniejsza Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Umowa”) została zawarta w Warszawie dnia 8 października 2025 roku przez i pomiędzy:

- (I) spółką pod firmą **BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, kapitał zakładowy: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych i 00/100) (dalej: „Administrator Zabezpieczeń” lub „Zastawnik” lub „Administrator Zastawu”), reprezentowaną przez **Stanisława Bagińskiego – Prezesa Zarządu**;

a

- (II) spółką pod firmą **Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001057169, REGON: 526355322, NIP: 9512577670, kapitał zakładowy 500.000,00 PLN (pięćset tysięcy złotych i 00/100), zwaną dalej „Zastawcą”, „Emitentem”, reprezentowaną przez: **Jakuba Poniatowskiego – pełnomocnika**,

przy udziale:

- (III) spółką pod firmą **Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Warszawie, przy ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000863508, posiadającą numer REGON: 387281170, NIP: 9512508479, o kapitale zakładowym 8 000 000,00 zł, zwaną dalej „Spółką”, reprezentowaną przez **Ewę Milczarek - pełnomocnika**

Administrator Zabezpieczeń oraz Zastawca zwani są w dalszej części Umowy jako „Strony”, a każda z nich indywidualnie jako „Strona”.

STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:

1. DEFINICJE

1.1. W niniejszej Umowie:

Data Zabezpieczenia	oznacza dzień 31 grudnia 2029 roku;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień od poniedziałku do piątku z wyłączeniem dni ustawowo wolnych od pracy na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej;
Kodeks cywilny, K.c.	oznacza Kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1061 ze zm.);
Kodeks postępowania cywilnego, K.p.c.	oznacza Kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r. (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1550);

3 / 18

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Nowe Udziały	oznacza wszelkie udziały w kapitale zakładowym Spółki, które mogą zostać objęte przez Zastawcę w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, lub w jakikolwiek inny sposób nabyte lub objęte przez Zastawcę, w okresie do dnia wygaśnięcia Wierzytelności;
Obligacje	ma znaczenie nadane w pkt 2.1.1 Umowy;
Obligatariusz	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Podmiot Wyceniający	oznacza podmiot spełniający wymogi określone w art. 30 ust. 1 Ustawy o Obligacjach wskazany przez Administratora Zabezpieczeń lub Obligatariuszy;
Przypadek Naruszenia	ma znaczenie nadane w Warunkach Emisji;
Rozporządzenie	oznacza Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 października 1997 r. w sprawie szczegółowej organizacji i sposobu prowadzenia rejestru zastawów (t.j. Dz.U. 1997 Nr 134, poz. 892);
Udziały, Przedmiot Zastawu	oznacza 41.600 (czterdzieści jeden tysięcy sześćset) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o wartości nominalnej 50,00 PLN (pięćdziesiąt złotych i 00/100) każdy udział i o łącznej wartości nominalnej 2.080.000 PLN (dwa miliony osiemdziesiąt tysięcy złotych i 00/100);
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 708);
Ustawa o Zastawie Rejestrowym	oznacza ustawę z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2017);
Warunki Emisji	ma znaczenie nadane w pkt 2.1.1.;
Wierzytelności	oznacza przysługujące Obligatariuszom wobec Emitenta roszczenia (wierzytelności) wynikające z Obligacji, w szczególności roszczenia (wierzytelności) z tytułu wykupu Obligacji, z tytułu zapłaty odsetek od Obligacji, odsetek za opóźnienie, wszelkich należności wynikających z Warunków Emisji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji;
Wspólnik	oznacza BAYTREE REAL ESTATE OPPORTUNITIES LIMITED z siedzibą w Gibraltarze, adres: 30/1 Cornwall's Lane, P.O. Box 1404 Gibraltar, GX11 1AA posiadającego 118.400 udziałów w kapitale zakładowym spółki

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Wycena	ma znaczenie nadane w pkt 10.4.2;
Wysokość Zabezpieczenia	oznacza kwotę stanowiącą 150% wartości wstępnie alokowanych Obligacji, tj. kwotę w wysokości 45.000.000,00 PLN (czterdzieści pięć milionów złotych i 00/100);
Zastaw Rejestrowy	oznacza zastaw rejestrowy w rozumieniu Ustawy o Zastawie Rejestrowym.

- 1.2. Terminy niezdefiniowane w Umowie, a pisane wielką literą, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

2. OŚWIADCZENIA STRON

2.1. Wspólne oświadczenia

Strony oświadczają, że:

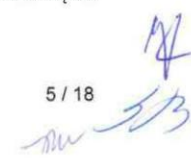
- 2.1.1. na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 19 września 2025 roku Emitent podjął decyzję o emisji 30.000 (trzydziestu tysięcy) zabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100) każda i łącznej wartości nominalnej 30.000.000,00 PLN (trzydziestu milionów złotych i 00/100), na okaziciela, serii oznaczonej literą „A”, niemających formy dokumentu, o cenie emisyjnej jednej obligacji równej 1.000,00 PLN (tysiąc złotych i 00/100), o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR 3M + 6,00 punktów procentowych w skali roku, z terminem wykupu w dniu 13 października 2028 roku („**Obligacje**”), dla których prawa i obowiązki Emitenta oraz Obligatariuszy zostały określone w dokumencie pt. „*Warunki emisji obligacji serii A emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie*” („**Warunki Emisji**”);
- 2.1.2. zgodnie z Warunkami Emisji, Obligacje mają być zabezpieczone m.in. poprzez ustanowienie Zastawu Rejestrowego na Udziałach;
- 2.1.3. Emitent i Administrator Zabezpieczeń zawarli umowę, na mocy której Emitent ustanowił Administratora Zabezpieczeń m.in.:
- (i) administratorem zastawu rejestrowego w rozumieniu art. 4 ust. 4 Ustawy o Zastawie Rejestrowym dla Zastawu Rejestrowego na Udziałach.

2.2. Oświadczenia Zastawcy dotyczące Przedmiotu Zastawu

Zastawca oświadcza i zapewnia Administratora Zabezpieczeń, że:

- 2.2.1. jest jedynym właścicielem Udziałów;
- 2.2.2. Spółka została należycie utworzona jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prawa polskiego;
- 2.2.3. na dzień zawarcia Umowy, nie została podjęta żadna uchwała zgromadzenia wspólników ani nie złożono we właściwym sądzie żadnego wniosku, ani też żaden taki wniosek nie jest w toku rozpatrywania, w przedmiocie zmiany liczby udziałów, wysokości kapitału zakładowego Spółki, ani jakiegokolwiek innej zmiany umowy Spółki;
- 2.2.4. Udziały są w pełni opłacone oraz wolne od jakichkolwiek obciążeń, w szczególności nie są przedmiotem umów: sprzedaży, zamiany, darowizny czy też jakiegokolwiek umowy przedwstępnej lub zobowiązującej mającej za przedmiot zobowiązanie się do rozporządzenia nimi;

5 / 18



Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- 2.2.5. Udziały nie są przedmiotem zajęcia, ani przedmiotem zastawu, zastawu rejestrowego, zastawu skarbowego, zastawu finansowego;
- 2.2.6. z chwilą wpisu do rejestru zastawów, Zastaw Rejestrowy będzie stanowił prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia;
- 2.2.7. zawarcie i wykonywanie niniejszej Umowy nie stanowi naruszenia jakichkolwiek:
(i) przepisów prawa, orzeczenia sądowego, wyroku sądu arbitrażowego, decyzji administracyjnej lub rozstrzygnięcia innego organu wiążących stronę Umowy,
(ii) żadnego postanowienia umowy lub innego zobowiązania z umowy, której stroną jest Zastawca lub które w inny sposób jest dla Zastawcy wiążące ani (iii) praw osób trzecich;
- 2.2.8. według najlepszej wiedzy Zastawcy w stosunku do Udziałów nie są prowadzone żadne postępowania sądowe lub administracyjne, ani nie występują inne okoliczności tego rodzaju, że mogłoby zostać zakwestionowane prawo do Udziałów lub uszczuplone do nich prawo.
- 2.3. **Oświadczenia Zastawcy dotyczące Zastawcy**
- Zastawca oświadcza i zapewnia Administratora Zabezpieczeń, że:
- 2.3.1. posiada zdolność oraz jest uprawniony i upoważniony do zaciągnięcia i wypełnienia zobowiązań oraz wykonania praw wynikających z Umowy oraz pozostałych dokumentów, które zostaną podpisane w związku z jej zawarciem;
- 2.3.2. wszelkie administracyjne, korporacyjne i inne czynności niezbędne do zawarcia Umowy oraz wykonywania zobowiązań z niej wynikających zostały prawidłowo podjęte i pozostają w pełni skuteczne i ważne;
- 2.3.3. zawarcie i wykonywanie Umowy:
- (i) nie stanowi i nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących Zastawcę aktów korporacyjnych, przepisów prawa, orzeczenia sądowego, wyroku sądu arbitrażowego, decyzji administracyjnej lub rozstrzygnięcia innego organu, które wpływałyby na ważność lub skuteczność Zastawu Zwykłego i Zastawu Rejestrowego na Udziałach;
 - (ii) nie stanowi i nie spowoduje naruszenia jakichkolwiek wiążących Zastawcę lub obciążających jego majątek praw i roszczeń osób trzecich, czy to bezwarunkowych, czy warunkowych;
 - (iii) nie jest dokonane z pokrzywdzeniem wierzycieli Zastawcy w rozumieniu art. 527 § 2 Kodeksu Cywilnego, jak również nie czyni, całkowicie ani częściowo, niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu przysługującemu jakimkolwiek podmiotowi trzeciemu w stosunku do Zastawcy;
- 2.3.4. zgodnie z najlepszą wiedzą Zastawcy:
- (i) żadna osoba trzecia nie złożyła wniosku o ogłoszenie upadłości Zastawcy zgodnie z przepisami Prawa Upadłościowego;
 - (ii) nie toczy się wobec niego żadne postępowanie przed jakimkolwiek sądem lub organem państwowym lub samorządowym, które mogłoby istotnie i niekorzystnie wpłynąć na zgodność Umowy z prawem, jej moc obowiązującą albo ważność zabezpieczeń ustanowionych na jej podstawie;

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Polskiej Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- 2.3.5. zgodnie z umową Spółki do zawarcia niniejszej Umowy wymagana jest zgoda Zgromadzenia Wspólników Spółki. Uchwała Wspólników w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie niniejszej Umowy została podjęta w dniu 7 października 2025 roku.

2.4. Oświadczenia Zastawcy dotyczące Obligacji

Zastawca oświadcza i zapewnia Administratora Zabezpieczeń, że:

- 2.4.1. zapoznał się z dokumentami dotyczącymi emisji Obligacji oraz zasadami i warunkami spłaty wszelkich należności wynikających z Obligacji;
- 2.4.2. jest mu znany stan ekonomiczny Emitenta.

- 2.5. Powyższe oświadczenia i zapewnienia co do Udziałów są prawdziwe w dniu zawarcia niniejszej Umowy, oraz będą takie w każdym dniu jej obowiązywania, i na żądanie Administratora Zabezpieczeń zostaną powtórzone w każdym dniu obowiązywania Umowy.

3. ZOBOWIĄZANIA ZASTAWCY. ZAKAZ ZBYCIA I OBCIĄŻANIA

- 3.1. Zastawca zobowiązany jest zawiadomić Administratora Zabezpieczeń niezwłocznie po powzięciu wiadomości, lecz nie później niż w terminie **3 (trzech) Dni Roboczych** od dnia powzięcia takiej wiadomości, o wszelkich roszczeniach osób trzecich dotyczących Udziałów lub zajęciu Udziałów w postępowaniu egzekucyjnym bądź zabezpieczającym, w tym, że (i) dowolna ze stron lub osoba trzecia podjęła lub planuje podjąć jakiegokolwiek czynności zmierzające do wszczęcia postępowania egzekucyjnego w stosunku do Udziałów, lub (ii) w stosunku do Udziałów wszczęte zostało postępowanie egzekucyjne lub zabezpieczające.
- 3.2. Zastawca zobowiązuje się nie podejmować żadnych działań, które mogłyby spowodować, że którekolwiek z oświadczeń lub zapewnień, o których mowa w pkt 2 powyżej, stanie się nieprawdziwe lub nieaktualne w trakcie obowiązywania Umowy. Zastawca zawiadomi Administratora Zabezpieczeń o każdym zdarzeniu, które w jego ocenie może skutkować w trakcie obowiązywania Umowy nieprawdziwością lub nieaktualnością złożonych oświadczeń i zapewnień.
- 3.3. Zastawca zobowiązuje się nie dokonywać zbycia lub obciążenia Udziałów przed wygaśnięciem Zastawu Rejestrowego na Udziałach (*zakaz zbycia lub obciążenia przedmiotu zastawu, o którym mowa w art. 14 ust 1 Ustawy o Zastawie Rejestrowym*).
- 3.4. W celu weryfikacji, czy Zastawca wypełnia obowiązki wynikające z Umowy, Zastawca zobowiązuje się zapewnić Administratorowi Zabezpieczeń i osobom trzecim upoważnionym przez Administratora Zabezpieczeń, możliwość przeglądania dokumentów dotyczących Przedmiotu Zastawu, w tym dokumentów księgowych i ksiąg rachunkowych Spółki oraz zobowiązuje się do udzielania wszelkich informacji i wyjaśnień dotyczących składników Przedmiotu Zastawu, po uprzednim zobowiązaniu się tych osób do zachowania w poufności otrzymanych informacji i dokumentów.
- 3.5. Zastawca zobowiązany jest zawiadamiać na piśmie Administratora Zabezpieczeń o istotnym zdarzeniu, faktycznym lub prawnym, które mogłoby mieć istotny niekorzystny wpływ na zgodność z prawem, ważność, wykonanie lub wykonalność Zastawu Rejestrowego ustanowionego na mocy Umowy niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie **3 (trzech) Dni Roboczych** od dnia powzięcia wiadomości, o wystąpieniu takiego zdarzenia.
- 3.6. Zastawca może korzystać z Przedmiotu Zastawu zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, przy czym Administrator Zabezpieczeń jest beneficjentem wszelkich pożytków z Przedmiotu Zastawu, w tym dywidend. Środki uzyskane przez Zastawcę z tego tytułu mogą

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

zostać przeznaczone jedynie na spłatę Wierzytelności, po złożeniu stosownego wniosku przez Emitenta.

- 3.7. Zastawca zobowiązuje się dochować należytej staranności w celu zapewnienia, że Zarząd Spółki dokona w terminie **5 (pięciu) Dni Roboczych** od dnia powiadomienia o wpisie Zastawu Rejestrowego na Udziałach do rejestru zastawów, wpisu o ustanowieniu Zastawu Rejestrowego na Udziałach do księgi udziałów Spółki oraz doręczy Administratorowi Zabezpieczeń kopię tejże księgi zawierającą ww. wpis oraz aktualną listę współników.
- 3.8. Niezależnie od pozostałych postanowień Umowy, Zastawca zobowiązuje się:
- 3.8.1. podjąć na własny koszt wszelkie działania w celu utrzymania Zastawu Rejestrowego oraz ochrony praw przysługujących Administratorowi Zabezpieczeń na podstawie Umowy;
- 3.8.2. zapewnić Administratorowi Zabezpieczeń oraz jakiegokolwiek upoważnionej przez niego osobie dostęp do dokumentów Spółki, z zastrzeżeniem postanowień pkt 3.4;
- 3.8.3. zapewnić Administratorowi Zabezpieczeń oraz jakiegokolwiek upoważnionej przez niego osobie możliwość zbadania dokumentów związanych z Zastawem Rejestrowym, przechowywanych przez Spółkę, z zastrzeżeniem postanowień pkt 3.4;
- 3.8.4. na każde żądanie Administratora Zabezpieczeń i na swój koszt, dokonać wszelkich czynności faktycznych i prawnych, jakie mogą okazać się niezbędne lub wskazane w celu wykonania lub dochodzenia przez Administratora Zabezpieczeń wszelkich jego praw wynikających z Umowy;
- 3.8.5. umożliwić Administratorowi Zabezpieczeń, na jego żądanie, uzyskanie wszelkich informacji na temat Udziałów.
- 3.9. Administrator Zabezpieczeń nie jest zobowiązany wykonywać żadnych zobowiązań Zastawcy.

4. USTANOWIENIE ZASTAWU REJESTROWEGO

- 4.1. W celu zabezpieczenia Wierzytelności, Zastawca ustanawia Zastaw Rejestrowy na Udziałach na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a Administrator Zabezpieczeń zastaw ten przyjmuje, do najwyższej sumy zabezpieczenia w wysokości równej Wysokości Zabezpieczenia. Przedmiotowy zastaw będzie stanowił prawo z najwyższym pierwszeństwem zaspokojenia.
- 4.2. Udziały stanowią przedmiot Zastawu Rejestrowego zgodny z Rozporządzeniem, opisany w Załączniku Nr 1 do Rozporządzenia: Katalogu sposobu opisu przedmiotu zastawów, pod pozycją G1 – Udział w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością.
- 4.3. Udziały jako przedmiot Zastawu Rejestrowego posiadają następujące cechy:

Nazwa przedmiotu	Udział w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością
	<i>Nazwa cechy</i>
A	Nazwa, siedziba i adres spółki z ograniczoną odpowiedzialnością: Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
B	Numer rejestru handlowego: Numer KRS: 0000863508
C	Oznaczenie sądu rejestrowego:

8 / 18

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Polskiej Haki spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

	Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
D	Liczba udziałów obciążanych zastawem: 41.600 (czterdzieści jeden tysięcy sześćset) udziałów
E	Wartość nominalna udziału: 50,00 PLN (pięćdziesiąt złotych i 00/100)
F	Wielkość kapitału zakładowego i liczba udziałów objętych przez wspólników: wielkość kapitału zakładowego: 8.000.000,00 PLN (osiem milionów złotych i 00/100) łączna liczba udziałów objętych przez wspólników: 160.000 (sto sześćdziesiąt tysięcy) udziałów

- 4.4. Zastaw Rejestrowy ustanowiony na mocy powyższych postanowień zabezpiecza także odsetki za opóźnienie oraz koszty zaspokojenia z Udziałów jako przedmiotu Zastawu Rejestrowego.

5. REJESTRACJA ZASTAWU REJESTROWEGO

- 5.1. Sąd właściwy dla dokonania wpisu Zastawu Rejestrowego na Udziałach zostanie ustalony zgodnie z art. 36 Ustawy o Zastawie Rejestrowym (dalej: „**Sąd Rejestrowy**”).
- 5.2. Wniosek o dokonanie wpisu Zastawu Rejestrowego na Udziałach do rejestru zastawów zostanie złożony przez Administratora Zabezpieczeń.
- 5.3. Zastawca lub Emitent są zobowiązani pokryć opłaty skarbowe oraz sądowe, koszty wpisu, zmian i wykreślenia Zastawu Rejestrowego na Udziałach. W przypadku, gdy Zastawnik poniesie koszty, o których mowa w zdaniu poprzednim, wówczas Zastawca lub Emitent zobowiązany jest zwrócić Zastawnikowi przedmiotowe koszty na podstawie dostarczonych przez Zastawnika faktur albo not obciążeniowych.
- 5.4. Zastawca zobowiązuje się nie podejmować jakichkolwiek czynności faktycznych ani prawnych, które mogłyby przedłużyć postępowanie w sprawie wpisu Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów lub uniemożliwić wpisanie Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów, w szczególności zobowiązuje się nie składać jakichkolwiek pism w postępowaniu o wpis Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów bez wcześniejszego uzgodnienia ich treści z Administratorem Zabezpieczeń.
- 5.5. Zastawca zobowiązuje się, na każdy wniosek Administratora Zabezpieczeń – w terminie w tym wniosku wskazanym, nie krótszym jednak niż **2 (dwa) Dni Robocze** – podjąć wszelkie czynności faktyczne i prawne wskazane przez Administratora Zabezpieczeń, w tym także przez sąd prowadzący rejestr zastawów, w celu dokonania wpisu Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów, w szczególności dokonać niezbędnych zmian niniejszej Umowy, przekazać Administratorowi Zabezpieczeń odpowiednie informacje lub dokumenty, lub – za uprzednią zgodą Administratora Zabezpieczeń - złożyć odpowiedni wniosek o wpis Zastawu Rejestrowego do rejestru zastawów.

6. PRAWO GŁOSU

- 6.1. Zastawnikowi nie przysługuje prawo głosu z Udziałów.

9 / 18

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

7. OŚWIADCZENIE O Poddaniu się EGZEKUCJI

- 7.1. Zastawca potwierdza, że zobowiązuje się do złożenia, nie później niż w Dniu Roboczym poprzedzającym Dzień Emisji (w rozumieniu Warunków Emisji), na rzecz Administratora Zastawu oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 6 Kodeksu Postępowania Cywilnego z Przedmiotu Zastawu w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji, odsetek za opóźnienie i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariusza w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji.
- 7.2. Oświadczenie zostanie złożone na rzecz Administratora Zastawu do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia.
- 7.3. Administrator Zastawu będzie uprawniony do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności takiemu aktowi notarialnemu w terminie do Daty Zabezpieczenia.

8. PEŁNOMOCNICTWO

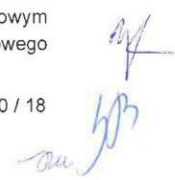
8.1. Pełnomocnictwo ogólne

- 8.1.1. W zakresie, w jakim jest to dozwolone przepisami prawa polskiego, Zastawca niniejszym nieodwołalnie udziela Zastawnikowi pełnomocnictwa do wykonywania, w jego imieniu i na jego rzecz wszelkich czynności, jakie Zastawca jest zobowiązany wykonać zgodnie z postanowieniami Umowy (w tym w szczególności do zawarcia umowy zastawów na Nowych Udziałach, z chwilą ich rejestracji, na warunkach co do zasady zgodnych z niniejszą Umową) w przypadku, gdy Zastawca nie wykona takich zobowiązań w terminie określonym przez postanowienia Umowy lub przepisy prawa.
- 8.1.2. Strony potwierdzają, że pełnomocnictwo jest nieodwołalne tak długo, jak Wierzytelności pozostają niezaspokojone, co jest uzasadnione charakterem stosunku prawnego będącego podstawą takiego pełnomocnictwa stosownie do artykułu 101 § 1 Kodeksu cywilnego. W celu uniknięcia wątpliwości oraz zgodnie z artykułem 108 Kodeksu cywilnego, Strony potwierdzają, że Zastawnik może działać jako pełnomocnik Zastawcy na podstawie pełnomocnictwa pomimo faktu, iż występując w takim charakterze Zastawnik może być stroną w stosunku do wykonywanych przez niego czynności. Pełnomocnictwo wygaśnie z chwilą wygaśnięcia Wierzytelności. Pełnomocnik jest upoważniony do udzielenia substytucji.
- 8.1.3. Zastawca dostarczy Zastawnikowi na jego żądanie i na koszt Zastawcy, odrębny dokument potwierdzający udzielenie tego pełnomocnictwa, w takiej formie, jakiej Zastawnik może rozsądnie zażądać.
- 8.1.4. Zastawca zobowiązuje się do potwierdzenia wszelkich czynności, jakich Zastawnik działając jako pełnomocnik dokona zgodnie z prawem oraz zgodnie z Umową.
- 8.1.5. Udzielenie Zastawnikowi Pełnomocnictwa nie będzie interpretowane ani nie będzie stanowić zwolnienia Zastawcy z jakichkolwiek zobowiązań wynikających z Umowy.
- 8.1.6. Zastawnik może udzielać dalszych pełnomocnictw członkom zarządu, pracownikom lub doradcom prawnym Zastawnika.

9. NOWE UDZIAŁY

- 9.1. W celu zabezpieczenia spłaty Wierzytelności, Zastawca niniejszym nieodwołalnie i bezwarunkowo ustanowi Zastawy Rejestrowe na wszelkich udziałach w kapitale zakładowym Spółki, które mogą zostać objęte przez Zastawcę w wyniku podwyższenia kapitału zakładowego

10 / 18



Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Polskiej Haki spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Spółki, lub w jakikolwiek inny sposób nabyte lub objęte przez Zastawcę, w okresie do dnia wygaśnięcia Wierzytelności („**Nowe Udziały**”) na takich samych warunkach jak przewidziane w Umowie.

- 9.2. Strony zawrą przyszłe umowy zastawów niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie **7 (siedmiu) dni** od wpisu do rejestru przedsiębiorców podwyższenia kapitału zakładowego Spółki przez utworzenie Nowych Udziałów lub, w zależności od przypadku, od chwili nabycia przez Zastawcę jakichkolwiek wówczas istniejących Nowych Udziałów od jakiegokolwiek osoby, gdyby Wierzytelności lub jakakolwiek ich część pozostawała jeszcze do spłaty.
- 9.3. Zastawca zobowiązuje się:
- 9.3.1. niezwłocznie, nie później niż w terminie **5 (pięciu) Dni Roboczych** od dnia objęcia lub nabycia Nowych Udziałów, powiadomić na piśmie Zastawnika o każdym objęciu lub nabyciu w inny sposób Nowych Udziałów;
- 9.3.2. dołożyć największych starań w celu zapewnienia, aby każdy przyszły zastaw rejestrowy ustanowiony zgodnie z pkt 9.1 i 9.2 został jak najszybciej, lecz nie później niż w terminie **2 (dwóch) miesięcy** od dnia zawarcia przyszłej umowy zastawu, wpisany do rejestru zastawów;
- 9.3.3. w rozsądnym zakresie podjąć wszelkie działania, które będą konieczne bądź rozsądnie pożądane dla ważnego i skutecznego ustanowienia każdego z takich przyszłych zastawów i ciągłości ich istnienia w czasie do dnia wygaśnięcia Wierzytelności;
- 9.3.4. podjąć wszelkie działania, aby czynności, o których mowa w pkt 3 zostały w odniesieniu do Nowych Udziałów należycie i terminowo dokonane w terminach tam przewidzianych.

10. ZASPOKOJENIE Z PRZEDMIOTU ZASTAWU

10.1. Sposoby zaspokojenia

Zaspokojenie z Udziałów, jako przedmiotu Zastawu Rejestrowego, nastąpi według wyboru Zastawnika:

- 10.1.1. w trybie sądowego postępowania egzekucyjnego, o którym mowa w art. 21 Ustawy o Zastawie Rejestrowym;
- 10.1.2. przez przejęcie na własność całości lub części Udziałów, w trybie określonym w art. 22 Ustawy o Zastawie Rejestrowym, na zasadach określonych w pkt 10.4 poniżej;

z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów, w tym konieczności uzyskania odpowiednich zgód na gruncie ustawy o portach i przystaniach morskich, o ile będą miały zastosowanie.

- 10.2. Administrator Zabezpieczeń zawiadomi Zastawcę na piśmie o zamiarze podjęcia czynności mających na celu zaspokojenie z Udziałów, na co najmniej **7 (siedmiu) dni** przed podjęciem czynności mających na celu zaspokojenie z Udziałów.
- 10.3. Zastawca może w ciągu **7 (siedmiu) dni** od dnia zawiadomienia, o którym mowa w pkt. 10.2 powyżej, zaspokoić Administratora Zabezpieczeń, bądź wystąpić do sądu z powództwem o ustalenie, że Wierzytelność nie istnieje albo nie jest wymagalna w całości lub części.

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

10.4. Przejęcie na własność

Jeżeli Administrator Zabezpieczeń postanowi zaspokoić się z Udziałów poprzez przejęcie na własność całości lub części Udziałów, przejęcie na własność Przedmiotu Zastawu następuje z dniem złożenia przez Zastawnika oświadczenia na piśmie o przejęciu Przedmiotu Zastawu na własność („Oświadczenie”).

10.4.1. Ustalenie wartości przejęcia

Jeżeli Administrator Zabezpieczeń postanowi zaspokoić się z Udziałów poprzez przejęcie na własność całości lub części Udziałów, Strony ustalają na zasadzie art. 22 ust. 1 pkt 3) Ustawy o Zastawie Rejestrowym, iż wartość przejęcia Przedmiotu Zastawu będzie równa:

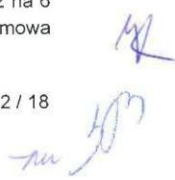
- (i) **75%** (siedemdziesiąt pięć procent) wartości Udziałów określonej w wycenie sporządzonej na zasadach określonych w pkt 10.4.2 poniżej, w przypadku, w którym Emitent udostępnił Podmiotowi Wyceniającemu dane niezbędne do sporządzenia wyceny;
- (ii) w przypadku nieudostępnienia przez Emitenta lub Zastawcę aktualnych danych do wyceny Udziałów zostanie ona sporządzona przez Podmiot Wyceniający w oparciu o ostatnie przekazane sprawozdanie finansowe Emitenta, a wartość przejęcia pojedynczego Udziału Emitenta ustala się na:
 - (a) **50%** (pięćdziesiąt procent) wartości wskazanej w wycenie, jeżeli dane w oparciu o które wycena jest sporządzona są nie starsze niż 6 miesięcy;
 - (b) **40%** (czterdzieści procent) wartości wskazanej w wycenie, jeżeli dane w oparciu o które wycena jest sporządzona są starsze niż 6 miesięcy

10.4.2. Wycena

Wycena Udziałów zostanie sporządzona na następujących zasadach:

- (i) wycena zostanie sporządzona przez Podmiot Wyceniający;
- (ii) Zastawca oraz Spółka niezwłocznie umożliwią Podmiotowi Wyceniającemu podjęcie wszelkich czynności wymaganych w celu przygotowania wyceny, a w szczególności, Zastawca i Spółka niezwłocznie (jednak nie później niż w terminie 7 (siedem) dni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania) dostarczą Podmiotowi Wyceniającemu wszelkich informacji i dokumentów, których Podmiot Wyceniający może zażądać w celu przygotowania wyceny;
- (iii) w przypadku, w którym ani Zastawca, ani Spółka nie dostarczą Podmiotowi Wyceniającemu wszelkich informacji i dokumentów zażądanych przez Podmiot Wyceniający w terminie wskazanym w pkt (ii) powyżej, Podmiot Wyceniający uprawniony będzie do sporządzenia wyceny w oparciu o ograniczoną dokumentację i informacje, tj. w oparciu o te dokumenty i informacje, które zostały dostarczone Podmiotowi Wyceniającemu przez Zastawcę w ww. terminie zgodnie z żądaniem Podmiotu Wyceniającego lub które Podmiot Wyceniający uzyskał w inny sposób;
- (iv) wycena zostanie przygotowana przez Podmiot Wyceniający w oparciu o metodę lub metody powszechnie stosowane na polskim rynku (wybrane przez Podmiot Wyceniający według jego uznania);
- (v) wycena zostanie przygotowana na dzień przypadający nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed przejęciem całości lub części Udziałów, o którym mowa

12 / 18



Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

w pkt 11.1.2 powyżej;

- (vi) wycena zostanie przygotowana na koszt Emitenta lub Zastawcy;
- (vii) jeżeli Zastawca lub Spółka uchybią zobowiązaniom określonym w pkt (ii) powyżej, Zastawnik może również zrezygnować z przygotowania wyceny przez Podmiot Wyceniający i w takim wypadku Administrator Zabezpieczeń – według swojego uznania może jako wartość Udziałów przyjąć:
 - (a) wartość Udziałów określoną w wycenie, której skróć stanowi załącznik do Warunków Emisji lub
 - (b) wartość księgową netto Udziałów, wynikającą z ostatniego udostępnionego sprawozdania finansowego Emitenta, które zostało zbadane przez biegłego rewidenta;
 - (c) jeżeli Administrator Zabezpieczeń postanowił przejąć tylko część Udziałów, wówczas ich wartość przejęcia zostanie ustalona proporcjonalnie do ich udziału w całym kapitale zakładowym Spółki.

10.4.3. Prawo nabycia udziałów

- (i) Wspólnikowi przysługuje prawo nabycia Udziałów przejętych w trybie określonym w pkt 10.1.2 powyżej („**Prawo Nabycia**”).
- (ii) W celu wykonania Prawa Nabycia, Administrator Zabezpieczeń, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia złożenia Oświadczenia, poinformuje pisemnie Wspólnika o możliwości wykonania Prawa Nabycia w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia doręczenia informacji o możliwości wykonania Prawa Nabycia („**Informacja**”).
- (iii) Informacja zostanie wysłana do Wspólnika na jego adres do doręczeń w Polsce, tj. SSW Spaczyński, Szczepaniak, Wickel, Goźdzowska sp.k. Rondo ONZ 1, p. 27, 00-124 Warszawa, do rąk: Robert Wodzyński i będzie zawierać dane wskazane w pkt (iv)(a) oraz (iv)(b) poniżej.
- (iv) Prawo Nabycia będzie mogło zostać wykonane po cenie nabycia, która będzie stanowiła wyższą z dwóch poniższych wartości:
 - (a) wartość Wierzytelności na dzień złożenia Informacji;
 - (b) 85% wartości rynkowej Udziałów, określonej w wycenie, o której mowa w pkt 10.4.2 powyżej(„**Cena Nabycia**”)
- (v) Wykonanie Prawa Nabycia nastąpi poprzez złożenie Administratorowi Zabezpieczeń przez Wspólnika oświadczenia w przedmiocie woli wykonania Prawa Nabycia („**Przyjęcie Prawa Nabycia**”).
- (vi) W terminie 10 Dni Roboczych od dnia Przyjęcia Prawa Nabycia, Administrator Zabezpieczeń oraz Wspólnik zawrą umowę sprzedaży Udziałów („**Umowa Sprzedaży Udziałów**”).
- (vii) Celem uniknięcia wątpliwości, w przypadku gdy dla ważności lub pełnej skuteczności Umowy Sprzedaży Udziałów na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, w tym zwłaszcza na gruncie ustawy o portach i przystaniach morskich, konieczne będzie uprzednie uzyskanie jakichkolwiek zgód, oświadczeń, stanowisk, pozwoleń, zezwoleń lub innych

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

decyzji organów administracji publicznej, instytucji lub innych podmiotów (łącznie „Zgody”), termin określony w pkt 10.4.3(vi) ulega zawieszeniu do dnia uzyskania ostatniej ze Zgód. W razie Przyjęcia Prawa Nabycia, niezwłocznie (nie później niż w terminie 7 Dni Roboczych od dnia otrzymania przez Administratora Przyjęcia Prawa Nabycia) Wspólnik wystąpi o uzyskanie Zgód. Ponadto, w przypadku gdy na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa jakimkolwiek podmiotowi przysługiwać będzie prawo pierwokupu Udziałów, ww. zasady dotyczące zawieszenia terminu stosuje się do terminu na zawarcie warunkowej Umowy Sprzedaży Udziałów.

(viii) Administrator zapewnia i gwarantuje, że w chwili zawarcia Umowy Sprzedaży Udziałów, Udziały będą wolne od jakichkolwiek obciążeń i roszczeń.

10.4.4. Wykonanie prawa pierwszeństwa

Po złożeniu Oświadczenia, w przypadku nieskorzystania przez Wspólnika z Prawa Nabycia, Administrator Zabezpieczeń, który będzie sprzedawał Udziały (oraz Nowe Udziały), będzie zobowiązany do wykonania Prawa Pierwszeństwa określonego w Umowie Spółki na warunkach tam wskazanych.

10.4.5. Zobowiązanie współpracy Zastawcy

Zastawca zobowiązuje się współpracować z Administratorem i Wspólnikiem w zakresie niezbędnym do realizacji uprawnień Wspólnika, o których mowa w pkt 10.4.3 oraz 10.4.4 powyżej.

10.5. **Waluta zaspokojenia**

Jeśli otrzymane przez Zastawnika przychody z dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia (poza sądowym postępowaniem egzekucyjnym) będą wyrażone w walucie innej niż dana Wierzytelność, Zastawnik będzie mógł wymienić przychody z dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia na walutę takiej Wierzytelności, po kursie sprzedaży waluty takiej Zabezpieczonej Wierzytelności podanym przez źródło racjonalnie wybrane przez Zastawnika we wcześniejszej z poniższych dat:

10.5.1. w dacie wymiany; lub

10.5.2. w dacie przypadającej **5 (pięć) Dni Roboczych** po otrzymaniu przychodów z zaspokojenia z Przedmiotu Zastawu.

10.6. **Aktualizacja wyceny**

Niezależnie od powyższego, Zastawca zobowiązany jest zlecić dokonanie aktualizacji wyceny Udziałów na pierwsze żądanie Administratora Zabezpieczeń lub spowodować, aby Emitent zlecił dokonanie takiej wyceny, przy czym:

10.6.1. wycena zostanie dokonana na zasadach określonych w pkt 10.4.2, na datę wskazaną w żądaniu Administratora Zabezpieczeń, przy czym data ta powinna przypadać na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego;

10.6.2. zlecenie dokonania wyceny zostanie złożone nie później niż w terminie **5 (pięciu) Dni Roboczych** od złożenia żądania przez Administratora Zabezpieczeń;

10.6.3. Administrator Zabezpieczeń uprawniony będzie żądać dokonania wyceny na podstawie niniejszego pkt 10.6 nie częściej niż jeden raz w roku kalendarzowym;

10.6.4. wycena powinna zostać doręczona Administratorowi Zabezpieczeń do 45 (czterdziestego piątego) dnia następującego po:

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- (i) dacie wskazanej w żądaniu Administratora Zabezpieczeń, na którą ma być sporządzona aktualizacja, lub
 - (ii) dacie doręczenia Emitentowi żądania Administratora Zabezpieczeń;
- 10.6.5. wycena sporządzona zgodnie z niniejszym pkt 10.6, może zostać wskazana przez Administratora Zabezpieczeń jako wycena, o której mowa w pkt 10.4.1(i) i 10.4.2, jeżeli została sporządzona na dzień przypadający nie wcześniej niż na 6 miesięcy przed przejęciem całości lub części Udziałów, o którym mowa w pkt 10.1.2 powyżej.

11. CIĄGŁOŚĆ ZABEZPIECZENIA. INNE ZABEZPIECZENIA

- 11.1. Zastawca niniejszym wyraża zgodę, aby Zastaw Rejestrowy pozostał w mocy, niezależnie od jakichkolwiek nowacji Wierzytelności lub ich zmiany.
- 11.2. Zabezpieczenia ustanawiane na podstawie Umowy są niezależne od innych zabezpieczeń i nie są ograniczone przez inne zabezpieczenia ustanawiane obecnie lub w przyszłości na rzecz Zastawnika.

12. ZWOLNIENIE ZABEZPIECZENIA

- 12.1. Zastaw Rejestrowy wygaśnie z chwilą wygaśnięcia Wierzytelności, tj. z chwilą pełnej spłaty Wierzytelności.
- 12.2. Administrator Zabezpieczeń złoży:
- 12.2.1. oświadczenie o wygaśnięciu Wierzytelności zabezpieczonej Zastawem Rejestrowym po wygaśnięciu Wierzytelności zabezpieczonej Zastawem Rejestrowym lub
 - 12.2.2. oświadczenie o zrzeczeniu się Zastawu Rejestrowego – jeżeli Administrator Zabezpieczeń będzie upoważniony i zobowiązany do takiego zrzeczenia się na podstawie Warunków Emisji,
- w terminie nie dłuższym niż **5 (pięć) Dni Roboczych** od dnia wystosowania żądania przez Zastawcę.

13. ZAWIADOMIENIA

- 13.1. Z zastrzeżeniem pkt 13.7, wszelkie zawiadomienia, wezwania lub inna korespondencja („Korespondencja”) przekazywane w związku z Umową będą ważne, o ile będą miały formę pisemną pod rygorem nieważności i powinny być doręczane odpowiedniej Stronie na jej adres do doręczeń wskazany w pkt 13.2 poniżej, z zastrzeżeniem pkt 13.3 poniżej:
- 13.2. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń korespondencji w Polsce:
- 13.2.1. dla Administratora Zabezpieczeń:
BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
adres: Chmielna 73, Varso 2, 18 piętro, 00-801 Warszawa,
e-mail: karolina.rusak@actlegal-poland.com; piotr.smoluch@actlegal-poland.com;
 - 13.2.2. dla Zastawcy:
Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
adres: ul. Franciszka Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
e-mail: M.Juszczuk@capitalpark.pl; J.Poniatowski@capitalpark.pl

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

- 13.3. Dopuszcza się zmianę adresów do doręczeń Korespondencji. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie pod rygorem nieważności, z co najmniej 7 (siedmio) - dniowym wyprzedzeniem, przy czym adres dla doręczeń Korespondencji zawsze musi znajdować się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
- 13.4. Jeżeli dana Strona Umowy nie powiadomi drugiej strony na piśmie, o zmianie adresu dla doręczeń zgodnie z pkt 13.3, Korespondencja powinna być doręczana na adres wskazany w pkt 13.2 lub inny, który został zmieniony zgodnie z pkt 13.3.
- 13.5. Korespondencja powinna być doręczana odpowiedniej Stronie w jeden z niżej wymienionych sposobów: (i) osobiście, (ii) pocztową przesyłką listową poleconą, (iii) za pośrednictwem kuriera (iv) w inny sposób za potwierdzeniem odbioru.
- 13.6. Za dzień otrzymania Korespondencji przez każdą ze Stron będzie uważany:
- 13.6.1. w przypadku doręczenia osobiście – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 13.6.2. w przypadku przesyłki listowej poleconej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień pierwszego awizowania, albo (iii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki albo (iv) dzień dokonania przez operatora pocztowego adnotacji „adresat nieznan” lub adnotacji „adresat nieobecny”;
- 13.6.3. w przypadku przesyłki kurierskiej – (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki, albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata, albo (iii) dzień dokonania przez firmę kurierską adnotacji w przedmiocie braku możliwości doręczenia przesyłki z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata;
- 13.6.4. w przypadku doręczenia w inny sposób za potwierdzeniem odbioru - (i) dzień faktycznego doręczenia przesyłki albo (ii) dzień odmowy przyjęcia przesyłki przez adresata albo (iii) dzień bezskutecznej próby doręczenia przesyłki, jeżeli doręczenie okaże się niemożliwe z powodu nieobecności adresata lub z innego powodu leżącego po stronie adresata.
- 13.7. Dopuszczalne jest przysyłanie Korespondencji za pośrednictwem poczty elektronicznej na adresy e-mail wskazane w pkt 13.2, jeżeli w zakresie danej Korespondencji stanowi tak Umowa. Strony dopuszczają zmianę adresów e-mail wskazane w pkt 13.2. O każdej zmianie adresu Strona zobowiązana jest poinformować pozostałe Strony za pośrednictwem poczty elektronicznej pod rygorem nieważności, z co najmniej 7 (siedmio) - dniowym wyprzedzeniem.
- 14. KOSZTY**
- 14.1. Zastawca ponosi wszelkie koszty i opłaty, podatki oraz obciążenia publiczne, w tym koszty notarialne, powstałe w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy.
- 14.2. Zastawca zapłaci wszelkie uzasadnione i udokumentowane koszty poniesione przez Administratora Zastawu, w związku z wykonywaniem jego praw z Umowy w celu dochodzenia zaspokojenia Wierzytelności, wliczając m.in. koszty obsługi prawnej Administratora Zastawu oraz – niezależnie – koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego.
- 14.3. W przypadku, gdy jakkolwiek płatność, o której mowa w pkt 14.1 lub 14.2 zostanie dokonana przez Administratora Zastawu Zastawca zobowiązany jest zwrócić Administratorowi Zastawu takie udokumentowane koszty, niezwłocznie po otrzymaniu stosownego wezwania, do którego

Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Administrator Zastawu dołączy kopie odpowiednich faktur, potwierdzeń odbioru lub innych dokumentów potwierdzających fakt zapłaty przez Administratora Zastawu takich kosztów.

15. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

15.1. Zmiany Umowy

Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności.

15.2. Jurysdykcja

Wszelkie spory każdorazowo wynikające z niniejszej Umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Administratora Zabezpieczeń.

15.3. Prawo właściwe

Umowa jest rządzona prawem polskim i zgodnie z nim jest interpretowana.

15.4. Klauzula salwatoryjna

15.4.1. Jeśli którekolwiek postanowienie Umowy zostanie uznane za nieważne, niezgodne z prawem lub bezskuteczne nie spowoduje ono, że inne postanowienie Umowy stanie się bezskuteczne.

15.4.2. Strony dołożą wszelkich starań, aby bezzwłocznie wynegocjować w dobrej wierze wszelkie postanowienia alternatywne do postanowień nieważnych, niezgodnych z prawem lub bezskutecznych, tak aby jak najpełniej odzwierciedlić pierwotne intencje Stron.

15.5. Cesja

Żadnej ze Stron nie przysługuje prawo przenoszenia, w całości lub w części, wierzytelności lub długów wynikających z niniejszej Umowy na jakiegokolwiek osoby trzecie bez zgody drugiej Strony, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, z tym że ograniczenie powyższe nie dotyczy:

15.5.1. przeniesienia praw i obowiązków Administratora Zabezpieczeń bezpośrednio na obligatariuszy Obligacji oraz,

15.5.2. możliwości przeniesienia przez Administratora Zabezpieczeń praw i obowiązków na inny podmiot, który zostanie ustanowiony administratorem zabezpieczeń dla Obligacji zgodnie z dyspozycją art. 29 Ustawy o Obligacjach.

15.6. Forma zawarcia Umowy. Egzemplarze

Umowa została sporządzona w formie pisemnej, w 4 (czterech) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron, jednym dla Spółki oraz jednym dla Sądu Rejestrowego.

15.7. Zawiadomienie o rozporządzeniu

Niniejszym, w trybie art. 187 § 1 Kodeksu Spółek Handlowych, Zastawnik i Zastawca zawiadamiają Spółkę o ustanowieniu Zastawu i Zastawu Rejestrowego na Przedmiocie Zastawu, na rzecz Administratora Zabezpieczeń, a Spółka przyjmuje do wiadomości niniejsze zawiadomienie.

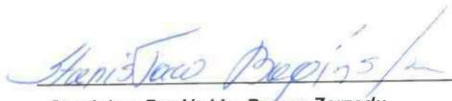
Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Podpisy

Za Administratora Zastawu:

Podpis:

Imię i nazwisko:


Stanisław Bagiński – Prezes Zarządu**Zastawca:**

Podpis:

Imię i nazwisko:


Jakub Poniatowski – pełnomocnik

- (a) Działając w imieniu Spółki przyjmuję do wiadomości fakt zawarcia niniejszej Umowy

Za Spółkę:

Podpis:

Imię i nazwisko:


Ewa Milczarek – pełnomocnik

Kancelaria Notarialna
Monika Smaga Milena Śliwka
notariusze spółka cywilna
Al. Jerozolimskie 81 lok. 11.01, piętro 11
02-001 Warszawa
tel.: (0-22) 826 23 21, 826 23 07

WYPIS

Repertorium A numer 9401/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia ósmego października roku dwa tysiące dwudziestego piątego (08.10.2025) przede mną **Moniką Smagą, notariusz w Warszawie**, prowadzącą Kancelarię Notarialną w Warszawie przy Alejach Jerozolimskich numer 81 lokal 11.01, w tej Kancelarii, stawił się:-----

Jakub Poniatowski,

- działający przy niniejszym akcie notarialnym w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-797 Warszawa, ulica Franciszka Klimczaka numer 1, REGON: 526355322, NIP: 9512577670), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001057169 („Zastawca”), stosownie do okazanego przy niniejszym akcie notarialnym wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej w dniu 8 października 2025 roku, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, który posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację i nie wymaga podpisu i pieczęci - jako pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym w dniu 2 października 2025 roku przez Monikę Smagą, notariusz w Warszawie, za numerem Repertorium A 9209/2025, w **wypisie** przy niniejszym akcie **okazanym**, jednocześnie zapewniając, że pełnomocnictwo powyższe do dnia dzisiejszego nie zostało zmienione, odwołane, ani z innych przyczyn nie wygasło, a ponadto, że powyższa spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niej postępowanie upadłościowe, układowe ani żadne postępowanie restrukturyzacyjne ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań.-----

Tożsamość Stawającego notariusz stwierdziła na podstawie okazanego i wyżej powołanego dokumentu tożsamości, zaś dane niewynikające z tego dokumentu na podstawie złożonego oświadczenia.-----

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 §1 PKT 6) KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§1.1. Stawający działający w imieniu i na rzecz Zastawcy oświadcza, że:-----

- 1) na podstawie uchwały Zarządu Zastawcy z dnia 19 września 2025 roku Zastawca podjął decyzję o emisji 30.000 (trzydzieści tysięcy) zabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, to jest o łącznej wartości nominalnej 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych), na okaziciela, serii oznaczonej literą „A”, niemających formy dokumentu, o cenie emisyjnej jednej obligacji równej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR 3M + 6,00 punktów procentowych w skali roku, z terminem wykupu w dniu 13 października 2028 roku („Obligacje”), dla których prawa i obowiązki Zastawcy oraz Obligatariuszy, to jest podmiotów, którym przysługują prawa z Obligacji, zostały określone w Warunkach emisji obligacji serii A emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku („Warunki Emisji”),-----
- 2) zgodnie z Warunkami Emisji, Obligacje mają być zabezpieczone między innymi poprzez ustanowienie zastawu rejestrowego na Udziałach (zdefiniowanych w pkt 4) poniżej),-----
- 3) Zastawca i Zastawnik zawarli umowę, na mocy której Zastawca ustanowił Zastawnika między innymi administratorem zastawu rejestrowego w rozumieniu art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 roku o zastawie rejestrowym dla zastawu rejestrowego na Udziałach (zdefiniowanych w pkt 4) poniżej),-----
- 4) w dniu 8 (ósmym) października 2025 (dwa tysiące dwudziestego piątego) roku pomiędzy Zastawcą jako zastawcą, spółką pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 147161309, KRS: 0000505020) („Zastawnik, „Administrator Zastawu”) jako zastawnikiem oraz spółką pod firmą CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 542507067, KRS: 0001189956) („Spółka”), zawarta została Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym spółki pod firmą CP Property 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie – dotycząca obligacji serii A emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, której przedmiotem jest 100 (sto) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy udział, to jest o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł (pięć tysięcy złotych)

CJI

(„Udziały, Przedmiot Zastawu”), („Umowa Ustanowienia Zastawu Rejestrowego na Udziałach”),-----

- 5) zgodnie z pkt 7 Umowy Ustanowienia Zastawu Rejestrowego na Udziałach Zastawca zobowiązał się do złożenia na rzecz Administratora Zastawu oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego z Przedmiotu Zastawu, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji, odsetek za opóźnienie i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem przez Zastawcę zobowiązań pieniężnych z Obligacji do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia, to jest kwoty stanowiącej 150% wartości wstępnie alokowanych Obligacji, to jest kwoty w wysokości 45.000.000,00 zł (czterdzieści pięć milionów złotych),-----
- 6) Zastawca jest jedynym współnikiem Spółki,-----
- 7) Zastawca nie jest dłużnikiem osobistym Zastawnika,-----
- 8) datą powstania zobowiązań Zastawcy jest data zawarcia Umowy Ustanowienia Zastawu Rejestrowego na Udziałach,-----
- 9) Umowa Ustanowienia Zastawu Rejestrowego na Udziałach nie jest umową wzajemną,-----

2. Przy niniejszym akcie okazano:-----

- Uchwałę nr 01/09/2025 Zarządu Zastawcy z dnia 19 września 2025 roku w przedmiocie emisji obligacji serii A,-----
- Uchwałę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Zastawcy z dnia 18 września 2025 roku,-----
- Uchwałę Rady Nadzorczej Zastawcy z dnia 18 września 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji,-----

wyrażające zgodę na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem.-----

§2.1. Stawający działający w imieniu i na rzecz Zastawcy oświadcza, że stosownie do treści art. 777 §1 pkt 6) w związku z art. 777 §1 pkt 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego **poddaje Zastawcę egzekucji**, wprost z niniejszego aktu notarialnego, z Udziałów (to jest należących do Zastawcy 100 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 5.000,00 zł w kapitale zakładowym Spółki) obciążonych zastawem rejestrowym ustanowionym na podstawie Umowy Ustanowienia Zastawu Rejestrowego na Udziałach, co do zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji, odsetek za opóźnienie i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem przez Zastawcę zobowiązań pieniężnych z Obligacji, do kwoty **45.000.000,00 zł (czterdzieści pięć milionów złotych)**, na rzecz Administratora Zastawu, to jest spółki pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 147161309, KRS: 0000505020).-

2. Stawający działający w imieniu i na rzecz Zastawcy oświadcza, że zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku zapłaty przez Zastawcę, jest złożenie przez Administratora Zastawu w formie pisemnej z podpisem urzędowo poświadczonym wezwania do zapłaty, przy czym wezwanie to nadane zostanie przez Administratora Zastawu przesyłką rejestrowaną w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku - Prawo pocztowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 roku, poz. 366 ze zm.) na adres do doręczeń Zastawcy wskazany w komparycji niniejszego aktu.-

3. Stawający działający w imieniu i na rzecz Zastawcy oświadcza, że Administrator Zastawu może wystąpić o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności, nie później niż do dnia **31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2029 (dwa tysiące dwudziestego dziewiątego) roku**, wielokrotnie.-----

§3. Notariusz poinformowała Stawającego o skutkach poddania się egzekucji z aktu notarialnego, a także o treści art. 777 i nast. Kodeksu postępowania cywilnego.-----

§4. Wypisy niniejszego aktu mogą być wydawane w dowolnej liczbie Zastawnikowi, Zastawcy oraz Spółce.-----

§5.1. Koszty niniejszego aktu ponosi Zastawca.-----

2. Koszty związane ze sporządzeniem niniejszego aktu wynoszą:-----

1) wynagrodzenie notariusza na podstawie §2, §3 i §5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) w kwocie-----**4.000,00 zł**

2) podatek od towarów i usług - według stawki 23% - należny od powyższego wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 775 ze zm.) w kwocie-----**920,00 zł**

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów z tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale właściwe podpisy Stawającego i Notariusza.

Wypis niniejszy wydany został Stronie.

Naliczono:

1) wynagrodzenie notariusza na podstawie §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) w kwocie-----**24,00 zł**

2) podatek od towarów i usług (23%) należny od powyższego wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 775) w kwocie-----**5,52 zł**

Repertorium A Nr. 9403/2025

Warszawa, dnia 8 października 2025 roku.



Kancelaria Notarialna
Monika Smaga Milena Śliwka
notariusze spółka cywilna
Al. Jerozolimskie 81 lok. 11.01, piętro 11
02-001 Warszawa
tel.: (0-22) 826 23 21, 826 23 07

WYPIS

Repertorium A numer 9398/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia ósmego października roku dwa tysiące dwudziestego piątego (08.10.2025) przede mną **Moniką Smagą**, notariusz w Warszawie, prowadzącą Kancelarię Notarialną w Warszawie przy Alejach Jerozolimskich numer 81 lokal 11.01, w tej Kancelarii, stawił się:-----

Jakub Poniatowski,

- działający przy niniejszym akcie notarialnym w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-797 Warszawa, ulica Franciszka Klimczaka numer 1, REGON: 526355322, NIP: 9512577670), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001057169 („Zastawca”), stosownie do okazanego przy niniejszym akcie notarialnym wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej w dniu 8 października 2025 roku, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, który posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację i nie wymaga podpisu i pieczęci - jako pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym w dniu 2 października 2025 roku przez Monikę Smagą, notariusz w Warszawie, za numerem Repertorium A 9209/2025, w **wypisie** przy niniejszym akcie **okazanym**, jednocześnie zapewniając, że pełnomocnictwo powyższe do dnia dzisiejszego nie zostało zmienione, odwołane, ani z innych przyczyn nie wygasło, a ponadto, że powyższa spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niej postępowanie upadłościowe, układowe ani żadne postępowanie restrukturyzacyjne ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań.-----

Tożsamość Stawającego notariusz stwierdziła na podstawie okazanego i wyżej powołanego dokumentu tożsamości, zaś dane niewynikające z tego dokumentu na podstawie złożonego oświadczenia.-----

**OŚWIADCZENIE O PODDANIU SPÓŁKI EGZEKUCJI
W TRYBIE ART. 777 §1 PKT 6) KODEKSU
POSTĘPOWANIA CYWILNEGO**

§1.1. Stawający działający w imieniu i na rzecz Zastawcy oświadcza, że:-----

- 1) na podstawie uchwały Zarządu Zastawcy z dnia 19 września 2025 roku Zastawca podjął decyzję o emisji 30.000 (trzydzieści tysięcy) zabezpieczonych obligacji o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, to jest o łącznej wartości nominalnej 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych), na okaziciela, serii oznaczonej literą „A”, niemających formy dokumentu, o cenie emisyjnej jednej obligacji równej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR 3M + 6,00 punktów procentowych w skali roku, z terminem wykupu w dniu 13 października 2028 roku („Obligacje”), dla których prawa i obowiązki Zastawcy oraz Obligatariuszy, to jest podmiotów, którym przysługują prawa z Obligacji, zostały określone w Warunkach emisji obligacji serii A emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie z dnia 22 września 2025 roku („Warunki Emisji”),-----
- 2) zgodnie z Warunkami Emisji, Obligacje mają być zabezpieczone między innymi poprzez ustanowienie zastawu rejestrowego na Udziałach (zdefiniowanych w pkt 4) poniżej),-----
- 3) Zastawca i Zastawnik zawarli umowę, na mocy której Zastawca ustanowił Zastawnika między innymi administratorem zastawu rejestrowego w rozumieniu art. 4 ust. 4 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 roku o zastawie rejestrowym dla zastawu rejestrowego na Udziałach (zdefiniowanych w pkt 4) poniżej),-----
- 4) w dniu 8 (ósmym) października 2025 roku pomiędzy Zastawcą jako zastawcą, spółką pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 147161309, KRS: 0000505020) („Zastawnik, „Administrator Zastawu”) jako zastawnikiem oraz spółką pod firmą Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 387281170, KRS: 0000863508) („Spółka”), zawarta została Umowa ustanowienia zastawu rejestrowego na udziałach w kapitale zakładowym spółki pod firmą Polski Hak spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie – dotycząca obligacji serii A emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, której

o i wyżej
mentu na

CJI

25 roku

czonych

to jest o

y), na

, o cenie

y), % o

unkty

ika 2028

y oraz

bligacji,

h przez

rszawie

między

działach

stanowił

tego w

zastawie

w pkt 4)

astawcą,

nością z

stawnik,

ą Polski

rszawie

Umowa

adowym

nością z

Capital

e, której

przedmiotem jest 41.600 (czterdzieści jeden tysięcy sześćset) udziałów w kapitale zakładowym Spółki o wartości nominalnej 50,00 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy udział, to jest o łącznej wartości nominalnej 2.080.000,00 zł (dwa miliony osiemdziesiąt tysięcy złotych) („Udziały, Przedmiot Zastawu”), („Umowa Ustanowienia Zastawu Rejestrowego na Udziałach”),-----

- 5) zgodnie z pkt 7 Umowy Ustanowienia Zastawu Rejestrowego na Udziałach Zastawca zobowiązał się do złożenia na rzecz Administratora Zastawu oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego z Przedmiotu Zastawu, w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji, odsetek za opóźnienie i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem przez Zastawcę zobowiązań pieniężnych z Obligacji do kwoty równej Wysokości Zabezpieczenia, to jest kwoty stanowiącej 150% wartości wstępnie alokowanych Obligacji, to jest kwoty w wysokości 45.000.000,00 zł (czterdzieści pięć milionów złotych),-----
- 6) współnikami Spółki są Zastawca oraz spółka pod firmą Baytree Real Estate Opportunities Limited,-----
- 7) Zastawca nie jest dłużnikiem osobistym Zastawnika,-----
- 8) datą powstania zobowiązań Zastawcy jest data zawarcia Umowy Ustanowienia Zastawu Rejestrowego na Udziałach,-----
- 9) Umowa Ustanowienia Zastawu Rejestrowego na Udziałach nie jest umową wzajemną,-----

2. Przy niniejszym akcie okazano:-----

- Uchwałę nr 01/09/2025 Zarządu Zastawcy z dnia 19 września 2025 roku w przedmiocie emisji obligacji serii A,-----
- Uchwałę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Zastawcy z dnia 18 września 2025 roku,-----
- Uchwałę Rady Nadzorczej Zastawcy z dnia 18 września 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji,-----

wyrażające zgodę na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem.-----

§2.1. Stawający działający w imieniu i na rzecz Zastawcy oświadcza, że stosownie do treści art. 777 §1 pkt 6) w związku z art. 777 §1 pkt 5) Kodeksu Postępowania Cywilnego **poddaje Zastawcę egzekucji**, wprost z niniejszego aktu notarialnego, z Udziałów (to jest należących do Zastawcy 41.600 udziałów o wartości nominalnej 50,00 zł każdy, o łącznej wartości nominalnej 2.080.000,00 zł w kapitale zakładowym Spółki) obciążonych zastawem rejestrowym ustanowionym na podstawie Umowy Ustanowienia Zastawu Rejestrowego na Udziałach, co do zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji, odsetek za opóźnienie i należności z tytułu wykupu

Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem przez Zastawcę zobowiązań pieniężnych z Obligacji, do kwoty **45.000.000,00 zł (czterdzieści pięć milionów złotych)**, na rzecz Administratora Zastawu, to jest spółki pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 147161309, KRS: 0000505020).-

2. Stawający działający w imieniu i na rzecz Zastawcy oświadcza, że zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie powyższego obowiązku zapłaty przez Zastawcę, jest złożenie przez Administratora Zastawu w formie pisemnej z podpisem urzędowo poświadczonym wezwania do zapłaty, przy czym wezwanie to nadane zostanie przez Administratora Zastawu przesyłką rejestrowaną w rozumieniu art. 3 pkt 23 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku - Prawo pocztowe (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 roku, poz. 366 ze zm.) na adres do doręczeń Zastawcy wskazany w komparycji niniejszego aktu.

3. Stawający działający w imieniu i na rzecz Zastawcy oświadcza, że Administrator Zastawu może wystąpić o nadanie niniejszemu aktowi klauzuli wykonalności, nie później niż do dnia **31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2029 (dwa tysiące dwudziestego dziewiątego) roku**, wielokrotnie.-----

§3. Notariusz poinformowała Stawającego o skutkach poddania się egzekucji z aktu notarialnego, a także o treści art. 777 i nast. Kodeksu postępowania cywilnego.-----

§4. Wypisy niniejszego aktu mogą być wydawane w dowolnej liczbie Zastawnikowi, Zastawcy oraz Spółce.-----

§5.1. Koszty niniejszego aktu ponosi Zastawca.-----

2. Koszty związane ze sporządzeniem niniejszego aktu wynoszą:-----

1) wynagrodzenie notariusza na podstawie §2, §3 i §5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) w kwocie-----**4.000,00 zł**

2) podatek od towarów i usług - według stawki 23% - należny od powyższego wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1), ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 775 ze zm.) w kwocie-----**920,00 zł**

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów z tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale właściwe podpisy Stawającego i Notariusza.

Wypis niniejszy wydany został Stronie.

Naliczono:

1) wynagrodzenie notariusza na podstawie §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) w kwocie-----**24,00 zł**

uszy w
acji, do
stratora
niczoną
05020).-
niem od
stawcę,
zędowo
ie przez
stawy z
ku, poz
o aktu.
ustrator
ości, nie
tysiące

ii z aktu
nikowi,

Ministra
ek taksy
000,00 zł
yższego
st. 1 pkt
dnolity:
020,00 zł
re wraz

liwości z
jednolity:
---24,00 zł

2) podatek od towarów i usług (23%) należny od powyższego wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 775) w kwocie-----5,52 zł
Repertorium A Nr 9400/2025 Warszawa, dnia 8 października 2025 roku.



Monika Smaga
NOTARIUSZ

7.7. Ustanowienie hipoteki wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji

Kancelaria Notarialna
Monika Smaga Milena Śliwka
notariusze spółka cywilna
Al. Jerozolimskie 81 lok. 11.01, piętro 11
02-001 Warszawa
tel.: (0-22) 826 23 21, 826 23 07

WYPIS

Repertorium A numer 9388/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia ósmego października roku dwa tysiące dwudziestego piątego (08.10.2025) przede mną **Moniką Smagą, notariusz w Warszawie**, prowadzącą Kancelarię Notarialną w Warszawie przy Alejach Jerozolimskich numer 81 lokal 11.01, w tej Kancelarii, stawiała się:-----

Ewa Maria Milczarek,

- działająca przy niniejszym akcie notarialnym w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **OBERHAUSEN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-797 Warszawa, ulica Franciszka Klimczaka numer 1, REGON: 142828909, NIP: 5252500348), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000379474, zwanej w dalszej treści niniejszego aktu notarialnego również „**Spółką**”, stosownie do **okazanego** przy niniejszym akcie notarialnym wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej w dniu 8 października 2025 roku, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, który posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację i nie wymaga podpisu i pieczęci - jako pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym w dniu 2 października 2025 roku przez Monikę Smagą, notariusz w Warszawie, za numerem Repertorium A 9207/2025, w **wypisie** przy niniejszym akcie **okazanym**, jednocześnie zapewniając, że udzielone jej pełnomocnictwo do dziś nie wygasło, nie zostało odwołane ani ograniczone w swoim zakresie, a ponadto, że Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niej postępowanie upadłościowe, układowe ani żadne postępowanie restrukturyzacyjne ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań.-----

Tożsamość Stawającej notariusz stwierdziła na podstawie okazanego dokumentu tożsamości, zaś pozostałe dane z niego niewynikające na podstawie złożonych przez Stawającą oświadczeń.

OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU HIPOTEKI UMOWNEJ

§1.1. Stawająca działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że Spółka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej przy Alei Rzeczypospolitej numer 33 (trzydzieści trzy) w Gdańsku - mieście na prawach powiatu, województwie pomorskim, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 242 (dwieście czterdzieści dwa) i 243 (dwieście czterdzieści trzy), w obrębie ewidencyjnym 33, o łącznym obszarze 1,4711 ha (jeden hektar cztery tysiące siedemset jedenaście metrów kwadratowych) oraz właścicielem posadowionych na tej nieruchomości gruntowej budynków, stanowiących odrębne od gruntu nieruchomości, dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD1G/00046470/2 (prawo użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości gruntowej wraz z własnością posadowionych na niej budynków stanowiących odrębne nieruchomości zwane są dalej łącznie „Nieruchomością”), przy czym:

- 1) w dziale I-Sp powyższej księgi wieczystej wpisane są:
 - a) prawo związane z prawem użytkowania wieczystego nieruchomości,
 - b) uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej; nieruchomość obciążona KW Nr GD1G/00265605/9,
 - c) okres użytkowania wieczystego do dnia 5 grudnia 2089 roku oraz sposób korzystania o treści: „działka w użytkowaniu wieczystym oraz budynki stanowiące odrębną nieruchomość”,
- 2) w dziale II powyższej księgi wieczystej jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa, zaś jako użytkownik wieczysty i właściciel budynków stanowiących odrębną nieruchomość wpisana jest spółka pod firmą OBERHAUSEN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, REGON: 142828909,-
- 3) w dziale III powyższej księgi wieczystej wpisane są:
 - a) inny wpis: „ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości obejmującej działkę nr 242 polegające na:
 - wykonaniu robót budowlanych zgodnie z zatwierdzonym decyzją projektem budowlanym, a ponadto polegające na:
 - a) każdorazowym udostępnieniu nieruchomości po zrealizowaniu przebudowy infrastruktury w celu zapewnienia swobodnego dojścia i dojazdu do urządzeń przesyłowych, umożliwiających wykonanie

zanego
stawie

KI

ka jest
Ale
awach
nerach
zy), w
tysiące
h na tej
gruntu
lnoc w
W Nr
omości
wiający
:-----

i,-----
i księgi

sposób
udynki

t Skarb
wiający
półka z
328909,-

mującej

decyzją

owaniu
ojścia i
konanie

czynności związanych z konserwacją, modernizacją i przebudową oraz usuwaniem awarii,-----

b) prawie właściciela urządzenia wodociągowego i kanalizacyjnego do utrzymywania na nieruchomościach, nie stanowiących jego własności, elementów naziemnych takich jak pokrywy studni, zasuw, itp.,-----

c) prawie właściciela urządzeń elektroenergetycznych do utrzymywania na nieruchomościach, nie stanowiących jego własności, słupów wraz z przewodami elektroenergetycznymi,-----

- b) ograniczone prawo rzeczowe: „nieograniczona w czasie, odpłatna służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdańsku (REGON: 190567430, KRS: 0000035784) polegająca na prawie korzystania z nieruchomości poprzez posadowienie na tejże nieruchomości infrastruktury przesyłowej (wraz z układami pomiarowo-rozliczeniowymi), w miejscu zobrazowanym kolorem czerwonym na szkicu załączonym do aktu notarialnego - oświadczenie o ustanowieniu służebności przesyłu, Repertorium A nr 1493/2016, w tym jej utrzymywania oraz na prawie przechodu i korzystania przez spółkę Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (oraz osoby legitymujące się upoważnieniem od spółki Gdańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) z nieruchomości, celem wykonania wszelkich czynności związanych z lokalizacją, posadowieniem, umiejscowieniem, zainstalowaniem i eksploatacją infrastruktury przesyłowej zgodnie z jej przeznaczeniem, a także z utrzymaniem, konserwacją, modernizacją lub demontażem powyższej infrastruktury przesyłowej, jak i usuwaniem awarii elementów powyższej infrastruktury przesyłowej, przy czym służebność ta wykonywana będzie bez uszczerbku dla należytej realizacji obowiązków wynikających z ograniczeń ujawnionych w dziale III tej księgi wieczystej, w okresie ich obowiązywania,-----

- c) ograniczone prawo rzeczowe: „nieodpłatna i na czas nieoznaczony służebność przesyłu na rzecz spółki pod firmą Energa - Operator spółka akcyjna z siedzibą w Gdańsku (REGON: 190275904, KRS: 0000033455) polegająca na:-----

1) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie niezbędnym do posadowienia na niej w przyszłości urządzeń elektroenergetycznych w postaci linii kablowych SN,-----

2) znoszeniu istnienia posadowionych na nieruchomości obciążonej urządzeń, o których mowa w pkt 1) powyżej, po ich posadowieniu,-----

3) prawie do korzystania z nieruchomości obciążonej w zakresie

niezbędnym do dokonywania konserwacji, remontów, modernizacji, usuwania awarii oraz przebudowy urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 1) i 2) powyżej, jak również usytuowania w przyszłości kolejnych wyprowadzeń linii, w obszarze nieruchomości obciążonej zajętych dotychczas przez urządzenia elektroenergetyczne, zgodnie z zaznaczonym na załączniku graficznym do aktu notarialnego stanowiącego podstawę niniejszego wpisu obszarem zajętych przez służebność, wraz z prawem wejścia i wjazdu na teren odpowiednim sprzętem przez pracowników uprawnionej spółki pod firmą Energa - Operator spółka akcyjna z siedzibą w Gdańsku, który w miarę możliwości zostanie uzgodniony z wieczystym użytkownikiem nieruchomości, oraz przez wszystkie podmioty i osoby, którymi spółka pod firmą Energa - Operator spółka akcyjna z siedzibą w Gdańsku posługuje się w związku z prowadzoną działalnością,"-----

- 4) w dziale IV powyższej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna do kwoty 10.987.500,00 EUR (dziesięć milionów dziewięćset osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset euro) na rzecz spółki pod firmą Bank Ochrony Środowiska spółka akcyjna z siedzibą w Warszawie (REGON: 006239498, KRS: 0000015525) zabezpieczająca spłatę wierzytelności banku, tj. kapitału kredytu, odsetek umownych, odsetek od zadłużenia przeterminowanego, przyznanych kosztów postępowania, opłat i prowizji należnych zgodnie z umową kredytu; umowa kredytu nieodnawialnego nr S/92/04/2023/1098/K/KI z dnia 22 września 2023 roku; wierzycielowi hipotecznemu przysługują roszczenia o przeniesienie hipoteki na miejsce hipoteczne opróżnione wskutek wykreślenia wpisanej na rzecz banku pod firmą Alior Bank S.A. hipoteki umownej do sumy najwyższej 14.997.454,50 EUR (nr hipoteki 6) oraz miejsce hipoteczne opróżnione wskutek wykreślenia wpisanej na rzecz banku pod firmą Alior Bank S.A. hipoteki umownej do sumy najwyższej 49.915.295,25 zł (nr hipoteki 7), jeśli miejsce to zwolni się wcześniej niż miejsce po hipotece wpisanej pod numerem 6 („Istniejąca Hipoteka”),-----
- 5) w działach I - IV powyższej księgi wieczystej nie ma żadnych wzmianek o wnioskach o dokonanie wpisu.-----

Przy niniejszym akcie okazano odpis zwykły księgi wieczystej KW Nr GD1G/00046470/2 wydany w dniu 7 października 2025 roku przez Ministerstwo Sprawiedliwości - Centralę Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych w Warszawie, w trybie art. 36⁴ ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, identyfikator do weryfikacji dokumentu: 21d833bf-097e-4624-a757-a223ffd0cd75.-----

2. Stawająca działająca w imieniu i na rzecz oświadcza, że:-----

- 1) Spółka nabyła Nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków, budowli i urządzeń

ernizacji,
instalacji
również
obszarze
zadzenia
znym do
obszarem
na teren
od firmą
w miarę
wnikiem
ółka pod
uguje się

owna do
t siedem
dowiska
0015525)
odsetek
kosztów
; umowa
września
niesienie
isanej na
jwyższej
wskutek
hipoteki
iejsze to
nerem 6

nianek o

KW Nr
sterstwo
zawie, w
ipotece,
175.

kowania
urządzeń

stanowiących odrębne nieruchomości udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 1 (pierwszym) kwietnia 2015 (dwa tysiące piętnastego) roku przez Magdalenę Witkowską, notariusz w Warszawie, za numerem Repertorium A 2806/2015,

- 2) przedstawiony wyżej stan prawny Nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej KW Nr GD1G/00046470/2 do chwili obecnej nie uległ zmianie, a Nieruchomość nie jest przedmiotem żadnych innych ograniczonych praw rzeczowych, poza opisanymi w §1 ust. 1 pkt 3) lit. a) - c) niniejszego aktu oraz Istniejącą Hipoteką, w tym skutecznych niezależnie od wpisu w księdze wieczystej, praw lub roszczeń osób trzecich, ani ograniczeń w rozporządzaniu,
- 3) nie toczą się żadne postępowania sądowe, ani administracyjne, dotyczące Nieruchomości,
- 4) Spółka nie posiada zaległości podatkowych, ani zaległości w zapłacie innych należności oraz opłat, skutkujących możliwością powstania hipotek przymusowych na Nieruchomości stosownie do art. 34 i następnych ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa (tekst jednolity Dz. U. z 2025 roku, poz. 111 ze zm.),
- 5) nie toczy się przeciwko Spółce żadne postępowanie sądowe mogące mieć wpływ na skutki niniejszej czynności prawnej,
- 6) Nieruchomość nie stanowi przedsiębiorstwa ani zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu Kodeksu cywilnego.

3. Przy niniejszym akcie okazano pisemną uchwałę jedynego wspólnika Spółki podjętą w dniu 1 (pierwszym) października 2025 (dwa tysiące dwudziestego piątego) roku wyrażającą zgodę na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem.

§2. Stawająca działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że:

- 1) spółka pod firmą Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 02-797 Warszawa, ulica Franciszka Klimczaka numer 1, REGON: 526355322, NIP: 9512577670), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001057169 („Capital Park”, „Emitent”) jako emitent emituje oprocentowane, zabezpieczone obligacje imienne serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej do kwoty 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych) („Obligacje”),
- 2) Emisja Obligacji odbywa się na podstawie:
 - przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 708 ze zm.) („Ustawa o Obligacjach”),
 - Uchwały nr 01/09/2025 Zarządu Emitenta z dnia 19 września 2025 roku w przedmiocie emisji obligacji serii A,
 - Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 18 września 2025 roku,

- Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 18 września 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji,-----
- 3) każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam opisanych,-----
- 4) Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą A,-----
- 5) Obligatariuszem jest podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym,-----
- 6) emisja Obligacji odbywa się w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego,-----
- 7) po odliczeniu Kosztów Emisji, tj. wszelkich opłat, prowizji i kosztów z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenia Firmy Inwestycyjnej, kosztów prawnych i opłat na rzecz instytucji rynku kapitałowego, środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta oraz na sfinansowanie zwrotu środków na rzecz Wspólników Emitenta, w tym poprzez zwrot dopłat do kapitału, w wysokości nie wyższej niż 2.500.000,00 EUR (dwa miliony pięćset tysięcy euro),---
- 8) Obligacje emitowane są jako zabezpieczone,-----
- 9) wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), z zastrzeżeniem możliwości jej późniejszego obniżenia w drodze wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej Obligacji (wcześniejszy wykup skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji),-----
- 10) cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych),-----
- 11) w ramach emisji emitowanych jest do 30.000 (trzydziestu tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych),---
- 12) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie) („Odsetki”),-----
- 13) Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek,-----
- 14) jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek,-----

oku w

vany m

awy o

ariusza

zółow

acji, tj.

bligacje

przez

ych na

art. 33

lub b

cie nie

tytułu

i Firmy

owego,

owanie

sów na

ału, w

uro),---

ych), z

ejszego

tkujący

orzenia

gacji o

ch),---

o dnia)

ącznie)

emitent

oczym

- 15) Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,-----
- 16) Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem) albo Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem),-----
- 17) Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem),-----
- 18) po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji; w tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie,-----
- 19) Odsetki od Obligacji będą obliczane według wzoru wskazanego w punkcie 18.3. Warunków Emisji,-----
- 20) Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu, to jest w dniu **13 (trzynastym) października 2028 (dwa tysiące dwudziestego ósmego) roku**, -----
- 21) Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):-----
- na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji, lub-----
 - na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji, lub-----
 - w wyniku wcześniejszego wykupu po sprzedaży wybranych nieruchomości zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji,-----
 - w wyniku obowiązkowego wykupu zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji,---
- 22) Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji,-----
- 23) przed rozpoczęciem emisji Obligacji, to jest w dniu **22 (dwudziestym drugim) września 2025 (dwa tysiące dwudziestego piątego) roku** pomiędzy Emitentem i spółką pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 147161309, KRS: 0000505020) („**BSWW Trust**”, „**Administrator Hipoteki**”) została zawarta (w formie elektronicznej) umowa administrowania zabezpieczeniami - dla obligacji emitowanych przez Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („**Umowa Administrowania Zabezpieczeniami**”), na mocy której Emitent ustanowił BSWW Trust administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach

oraz powierzył BSWW Trust wykonywanie względem tej hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, a BSWW Trust wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki do kwoty 45.000.000,00 zł (czterdzieści pięć milionów złotych) ustanowionej na Nieruchomości,-----

- 24) zabezpieczeniem wszelkich wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, będzie hipoteka do kwoty 45.000.000,00 zł (czterdzieści pięć milionów złotych) na rzecz Administratora Hipoteki,-----

Na potwierdzenie powyższych oświadczeń, przy niniejszym akcie **okazano** Uchwałę nr 01/09/2025 Zarządu Emitenta z dnia 19 września 2025 roku w przedmiocie emisji obligacji serii A, Uchwałę Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 18 września 2025 roku, Uchwałę Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 18 września 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji, Warunki Emisji Obligacji z dnia 22 września 2025 roku („Warunki Emisji”) oraz Umowę Administrowania Zabezpieczeniami,-----

§3.1. Stawająca działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że Spółka **ustanawia** na Nieruchomości, tj. na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy Alei Rzeczypospolitej numer 33 w Gdańsku - mieście na prawach powiatu, województwie pomorskim, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 242 i 243, w obrębie ewidencyjnym 33, o łącznym obszarze 1,4711 ha oraz prawie własności posadowionych na tej nieruchomości budynków, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności, dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD1G/00046470/2, szczegółowo opisanych w §1 ust. 1 niniejszego aktu, **hipotekę umowną** do kwoty 45.000.000,00 zł (czterdzieści pięć milionów złotych) na rzecz Administratora Hipoteki, to jest na rzecz spółki pod firmą **BSWW Trust** spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 147161309, KRS: 0000505020), w celu zabezpieczenia wszelkich wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przy czym:-----

- 1) Emisja Obligacji odbywa się na podstawie:-----

praw i
rachunek
ratorem
złotych)

Obligacji,
zności z
ch przez
emitenta
ymi za
emitenta,
tych) na

wskazano
roku w
adzenia
dzorczej
obligacji,
i") oraz

Spółka
omości
ęcie na
runtu o
obszarze
ynków,
omości
owadzi
l ust. 1
ści pięć
od firmą
rszawie
szelkich
ania do
szelkich
leniem
setkami
ji przez

- przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 708 ze zm.),-----
- Uchwały nr 01/09/2025 Zarządu Emitenta z dnia 19 września 2025 roku w przedmiocie emisji obligacji serii A,-----
- Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 18 września 2025 roku,-----
- Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 18 września 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji,-----
- 2) wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), z zastrzeżeniem możliwości jej późniejszego obniżenia w drodze wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej Obligacji (wcześniejszy wykup skutkujący obniżeniem wartości Należności Główniej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji),-----
- 3) w ramach emisji emitowanych jest do 30.000 (trzydziestu tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych),-----
- 4) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie),-----
- 5) Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek,-----
- 6) jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek,-----
- 7) Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,-----
- 8) Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem) albo Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem),-----
- 9) Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem),-----
- 10) po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji; w tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie,-----
- 11) Odsetki od Obligacji będą obliczane według wzoru wskazanego w punkcie 18.3. Warunków Emisji,-----
- 12) Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu, to jest w dniu 13 (trzynastym) października 2028 (dwa tysiące dwudziestego ósmego) roku, -----

- 13) Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu:-----
- na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji, lub-----
 - na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji, lub-----
 - w wyniku wcześniejszego wykupu po sprzedaży wybranych nieruchomości zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji,-----
 - w wyniku obowiązkowego wykupu zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji,-----
- 14) Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji,-----
- („Nowa Hipoteka”).-----
2. Stawająca działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że stosownie do treści art. 101⁹ ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 341), Spółka **zobowiązuje się do przeniesienia Nowej Hipoteki**, na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wygaśnięciu Istniejącej Hipoteki.-----
- §4.** Notariusz poinformowała Stawającą o treści:-----
- art. 65 i nast. ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 341),-----
 - art. 31 ustawy o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 708 ze zm.),-----
 - art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego.-----
- §5.** Wobec złożenia oświadczenia udokumentowanego niniejszym aktem notarialnym Stawająca żąda, aby czyniąca notariusz - na podstawie art. 79 pkt 8a) i art. 92 §4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku - Prawo o notariacie (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 1001 ze zm.) - dokonała czynności notarialnej, polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądania:-----
- 1) **wpis** w dziale IV księgi wieczystej KW Nr GD1G/00046470/2 Nowej Hipoteki, zgodnie z treścią §3 ust. 1 niniejszego aktu,-----
 - 2) **wpis** w dziale IV księgi wieczystej KW Nr GD1G/00046470/2 roszczenia o przeniesienie Nowej Hipoteki, na opróżnione miejsce hipoteczne powstałe po wygaśnięciu Istniejącej Hipoteki, zgodnie z §3 ust. 2 niniejszego aktu,-----
- zaś do wniosku tego zostanie załączony wypis niniejszego aktu notarialnego oraz wypis aktu notarialnego sporządzonego w dniu 2 października 2025 roku przez Monikę Smagę, notariusz w Warszawie, za numerem Repertorium A 9207/2025, dokumentującego pełnomocnictwo udzielone przez Spółkę.-----
- Adres do doręczeń dla uczestnika postępowania wieczystoksięgowego:** -----
- BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością:** 00-801 Warszawa, ulica

Warunków

uchomości

misji

u) nastąpi

Obligacje

z pkt 18

e do treści

e (tekst

niesienia

gaśnięcia

e (tekst

zm.),

i aktem

t 8a) i art.

: Dz. U. z

złożeniu

e sądowe

-hipoteki,

czenia o

stałe po

ego oraz

tu przez

07/2025,

za, ulica

Chmielna numer 73.

§6. Stawająca działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że wszelkie zwroty pisane wielką literą, a niezdefiniowane w niniejszym akcie notarialnym mają znaczenie nadane im w powołanych wyżej Warunkach Emisji.

§7. Wypisy niniejszego aktu notarialnego mogą być wydawane także Obligatariuszowi w dowolnej liczbie egzemplarzy.

§8. Koszty niniejszego aktu ponosi Spółka.

§9. Koszty związane ze sporządzeniem niniejszego aktu wynoszą:

1) **podatek od czynności cywilnoprawnych** od ustanowienia hipoteki na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 7) lit. b) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 295 ze zm.) w kwocie-----**19,00 zł**

2) **opłata sądowa** od wniosku wieczystoksięgowego złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe (wpisana pod odrębnym numerem Repertorium A) od wniosku o:-----

a) wpis hipoteki na podstawie art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 1228 ze zm.) w kwocie-----**200,00 zł**

b) wpis roszczenia dotyczącego opróżnionego miejsca hipotecznego na podstawie art. 43 pkt 3) ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 1228 ze zm.) w kwocie-----**150,00 zł**

3) **wynagrodzenie notariusza** na podstawie §3, §5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) w kwocie-----**4.500,00 zł**

4) **podatek od towarów i usług (23%)** należny od powyższego wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 775 ze zm.) w kwocie-----**1.035,00 zł**

5) **wynagrodzenie notariusza** na podstawie §16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) (wpisane pod odrębnym numerem Repertorium A) w kwocie-----**200,00 zł**

6) **podatek od towarów i usług (23%)** należny od powyższego wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 775 ze zm.) w kwocie-----**46,00 zł**

Na podstawie art. 84a §5 ustawy - Ordynacja podatkowa oraz na podstawie §3

rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 lutego 2023 roku w sprawie przechowywania w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych aktów notarialnych, zarejestrowanych aktów poświadczenia dziedziczenia i zarejestrowanych europejskich poświadczeń spadkowych (Dz. U. z 2023 roku, poz. 378) - pobrano opłatę w kwocie 5,00 zł za umieszczenie w Centralnym Repozytorium Elektronicznych Wypisów Aktów Notarialnych (CREWAN) elektronicznego wypisu tego aktu notarialnego przeznaczonego dla Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, która w całości przekazana zostanie do Krajowej Rady Notarialnej.

Powyższe opłaty zostały zapłacone przelewem i zarejestrowane w ewidencji pod numerem repertorium oryginału aktu.

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów z tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale właściwe podpisy Stawającej i Notariusza.

Wypis niniejszy wydany został Stronie.

Naliczono:

1) wynagrodzenie notariusza na podstawie §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) w kwocie 72,00 zł

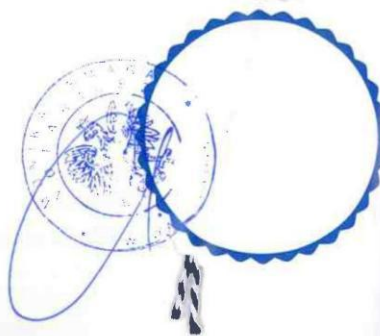
2) podatek od towarów i usług (23%) należny od powyższego wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 775) w kwocie 16,56 zł

Repertorium A Nr 9390/2025

Warszawa, dnia 8 października 2025 roku.



Monika Smaga
NOTARIUSZ



Kancelaria Notarialna
Monika Smaga Milena Śliwka
notariusze spółka cywilna
Al. Jerozolimskie 81 lok. 11.01, piętro 11
02-001 Warszawa
tel.: (0-22) 826 23 21, 826 23 07

WYPIS

Repertorium A numer 9395/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia ósmego października roku dwa tysiące dwudziestego piątego (08.10.2025) przede mną **Moniką Smagą, notariusz w Warszawie**, prowadzącą Kancelarię Notarialną w Warszawie przy Alejach Jerozolimskich numer 81 lokal 11.01, w tej Kancelarii, stawiała się:-----

Ewa Maria Milczarek,

- działająca przy niniejszym akcie notarialnym w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **OBERHAUSEN spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie** (adres: 02-797 Warszawa, ulica Franciszka Klimczaka numer 1, REGON: 142828909, NIP: 5252500348), wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000379474, zwanej w dalszej treści niniejszego aktu notarialnego również „**Spółką**”, stosownie do **okazanego** przy niniejszym akcie notarialnym wydruku informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców, pobranej w dniu 8 października 2025 roku, na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku o Krajowym Rejestrze Sądowym, który posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację i nie wymaga podpisu i pieczęci - jako pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa udokumentowanego aktem notarialnym sporządzonym w dniu 2 października 2025 roku przez Monikę Smagą, notariusz w Warszawie, za numerem Repertorium A 9207/2025, w **wypisie** przy niniejszym akcie **okazanym**, jednocześnie zapewniając, że udzielone jej pełnomocnictwo do dziś nie wygasło, nie zostało odwołane ani ograniczone w swoim zakresie, a ponadto, że Spółka nie została postawiona w stan likwidacji, nie toczy się w stosunku do niej postępowanie upadłościowe, układowe ani żadne postępowanie restrukturyzacyjne ani też nie zostały podjęte żadne czynności mające na celu wszczęcie wyżej wymienionych postępowań.-----

Tożsamość Stawającej notariusz stwierdziła na podstawie okazanego dokumentu tożsamości, zaś pozostałe dane z niego niewynikające na podstawie złożonych przez Stawającą oświadczeń.

OŚWIADCZENIE O PODDANIU SIĘ EGZEKUCJI w trybie art. 777 §1 pkt 6) Kodeksu postępowania cywilnego

§1.1. Stawająca działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że:

- 1) spółka pod firmą Capital Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (adres: 02-797 Warszawa, ulica Franciszka Klimczaka numer 1, REGON: 526355322, NIP: 9512577670), wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001057169 („Capital Park”, „Emitent”) jako emitent emituje oprocentowane, zabezpieczone obligacje imienne serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych) każda, o łącznej wartości nominalnej do kwoty 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych) („Obligacje”);
- 2) Emisja Obligacji odbywa się na podstawie:
 - przepisów ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 708 ze zm.) („Ustawa o Obligacjach”);
 - Uchwały nr 01/09/2025 Zarządu Emitenta z dnia 19 września 2025 roku w przedmiocie emisji obligacji serii A;
 - Uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Emitenta z dnia 18 września 2025 roku;
 - Uchwały Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 18 września 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji;
- 3) każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam opisanych;
- 4) Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą A;
- 5) Obligatariuszem jest podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na Rachunku Zbiorczym;

znanego
stawie

CJI
ia

ziadca,

siedziba

mer 1

biorców

Park",

mienne

łącznej

złotych)

1 (tekst
ch"),---

roku w

dnia 18

roku w

wanym

tawy o

tariusza

gółowo

gacji, tj.

bligacje

przez

ych na

- 6) emisja Obligacji odbywa się w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt 1) Ustawy o Obligacjach, przy czym zgodnie z art. 1 ust. 4 lit. a lub b Rozporządzenia prospektowego w związku z art. 3 ust. 1a Ustawy o Ofercie nie jest wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego,-----
- 7) po odliczeniu Kosztów Emisji, tj. wszelkich opłat, prowizji i kosztów z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenia Firmy Inwestycyjnej, kosztów prawnych i opłat na rzecz instytucji rynku kapitałowego, środki pozyskane przez Emitenta z Emisji zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta oraz na sfinansowanie zwrotu środków na rzecz Wspólników Emitenta, w tym poprzez zwrot dopłat do kapitału, w wysokości nie wyższej niż 2.500.000,00 EUR (dwa miliony pięćset tysięcy euro),---
- 8) Obligacje emitowane są jako zabezpieczone,-----
- 9) wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych), z zastrzeżeniem możliwości jej późniejszego obniżenia w drodze wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej Obligacji (wcześniejszy wykup skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji),-----
- 10) cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 zł (jeden tysiąc złotych),-----
- 11) w ramach emisji emitowanych jest do 30.000 (trzydziestu tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 30.000.000,00 zł (trzydzieści milionów złotych),-----
- 12) Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (włącznie) lub Dnia Wcześniejszego Wykupu (włącznie) („Odsetki”),-----
- 13) Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek,-----
- 14) jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek,-----
- 15) Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,-----
- 16) Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem) albo Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem),-----
- 17) Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem),-----
- 18) po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji; w tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane według stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia

- Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie,-----
- 19) Odsetki od Obligacji będą obliczane według wzoru wskazanego w punkcie 18.3. Warunków Emisji,-----
- 20) Obligacje zostaną wykupione w Dniu Wykupu, to jest w dniu **13 (trzynastym) października 2028 (dwa tysiące dwudziestego ósmego) roku**,-----
- 21) Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 13.2 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („Dzień Wcześniejszego Wykupu”):-----
- na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji, lub-----
 - na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji, lub-----
 - w wyniku wcześniejszego wykupu po sprzedaży wybranych nieruchomości zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji,-----
 - w wyniku obowiązkowego wykupu zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji,-----
- 22) Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji,-----
- 23) przed rozpoczęciem emisji Obligacji, to jest w dniu 22 (dwudziestym drugim) września 2025 (dwa tysiące dwudziestego piątego) roku pomiędzy Emitentem i spółką pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 147161309, KRS: 0000505020) („BSWW Trust”) została zawarta umowa administrowania zabezpieczeniami, na mocy których Emitent ustanowił BSWW Trust administratorem hipoteki w rozumieniu art. 31 ust. 4 Ustawy o Obligacjach oraz powierzył wykonywanie względem tej hipoteki praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy, a BSWW Trust wyraził zgodę na ustanowienie go administratorem hipoteki do kwoty 45.000.000,00 zł (czterdzieści pięć milionów złotych) ustanowionej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy Alei Rzeczypospolitej numer 33 w Gdańsku - mieście na prawach powiatu, województwie pomorskim, składającej się z działek gruntu o numerach ewidencyjnych 242 (dwieście czterdzieści dwa) i 243 (dwieście czterdzieści trzy), w obrębie ewidencyjnym 33, o łącznym obszarze 1,4711 ha (jeden cały cztery tysiące siedemset jedenaście dziesięciotysięcznych) oraz prawie własności posadowionych na tej nieruchomości budynków, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności, dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KW Nr GD1G/00046470/2**,-----
- 24) na podstawie oświadczenia o ustanowieniu hipoteki umownej udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 8 października 2025 roku przez Monikę Smągę, notariusz w Warszawie, za numerem Repertorium A 9388/2025, została

viadczeń

kie 18.3.

nastym)

arunków

(„Dzień

branych

misji,

) nastąpi

Obligacje

pkt 18

drugim)

tentem i

nością z

„Trust”)

których

u art. 31

hipoteki

lecz na

ienie go

nilionów

homości

ieście na

gruntu o

dwieście

1711 ha

z prawie

odrębne

ejonowy

zi księgę

ntowanej

Monikę

, została

ustanowiona na prawie użytkowania wieczystego powyższej nieruchomości gruntowej oraz prawie własności posadowionych na tej nieruchomości budynków, stanowiących odrębne od gruntu przedmioty własności, dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr GD1G/00046470/2, hipoteka umowna do kwoty 45.000.000,00 zł (czterdzieści pięć milionów złotych) na rzecz Administratora Hipoteki, to jest na rzecz spółki pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 147161309, KRS: 0000505020), w celu zabezpieczenia wszelkich wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta („Hipoteka Umowna”),

25) w celu zabezpieczenia wszelkich wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zobowiązania do zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, Spółka zobowiązana jest złożyć oświadczenie o poddaniu się egzekucji stosownie do treści art. 777 §1 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty równej sumie hipoteki, o której mowa w pkt 23) powyżej na rzecz BSWW Trust.

2. Przy niniejszym akcie okazano pisemną uchwałę jedynego wspólnika Spółki podjętą w dniu 1 (pierwszym) października 2025 (dwa tysiące dwudziestego piątego) roku wyrażającą zgodę na dokonanie czynności objętej niniejszym aktem.

§2.1. Stawająca działająca w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że co do obowiązku zapłaty wszelkich wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez Obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, poddaje reprezentowaną przez siebie Spółkę egzekucji wprost z niniejszego aktu notarialnego na podstawie art. 777 §1 pkt 6) w związku z art. 777 §1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty 45.000.000,00 zł (czterdzieści pięć milionów złotych), na rzecz BSWW Trust, to jest spółki pod firmą BSWW Trust spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 147161309, KRS: 0000505020) z Nieruchomości obciążonej Hipoteką

Umowną.-----

2. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie przez Spółkę powyższego obowiązku, jest niewykonanie lub jedynie częściowe wykonanie obowiązku zapłaty wszelkich wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, w szczególności zapłaty odsetek od Obligacji i należności z tytułu wykupu Obligacji oraz wszelkich kosztów i wydatków poniesionych przez obligatariuszy w związku z dochodzeniem wykonania przez Emitenta zobowiązań pieniężnych z Obligacji, łącznie z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wykonaniu zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta oraz nadanie przez BSWW Trust na adres Spółki wskazany w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego na dzień nadania, przesyłką rejestrowaną w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 23) i 17 ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 366 ze zm.), pisemnego wezwania do zapłaty, w którym to wezwaniu BSWW Trust określi podstawę żądania, żadaną do zapłaty kwotę, rachunek bankowy, na który ma zostać dokonana zapłata oraz termin jej dokonania.-----

3. BSWW Trust może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2029 (dwa tysiące dwudziestego dziewiątego) roku.-----

§3. Notariusz poinformowała Stawającą o skutkach poddania się egzekucji z aktu notarialnego oraz o treści art. 777, art. 786 i nast. Kodeksu postępowania cywilnego.----

§4. Koszty niniejszego aktu ponosi Spółka.-----

§5. Wypisy niniejszego aktu mogą być wydawane Spółce oraz BSWW Trust w dowolnej liczbie egzemplarzy.-----

§6. Koszty związane ze sporządzeniem niniejszego aktu wynoszą:-----

1) wynagrodzenie notariusza na podstawie §2, §3, §5 i §11 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) w kwocie-----4.000,00 zł

2) podatek od towarów i usług - według stawki 23% - należny od powyższego wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 775 ze zm.) w kwocie-----920,00 zł

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale właściwe podpisy Stawającej i Notariusza.

Wypis niniejszy wydany został Stronie.

Naliczono:

wyższego
zapłaty
zapłaty
kosztów
dzeniem
dsetkami
cji przez
rejestrze
przesyłka
ada 2012
semnego
żadania
a zapłata

lności w
tysiące

ji z aktu
nego----

Trust w

Ministra
ek taksy
000,00 zł
ryższego
ef ust. 1
ednolity:
920,00 zł
wraz z

1) wynagrodzenie notariusza na podstawie §12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 roku, poz. 1566) w kwocie-----36,00 zł

2) podatek od towarów i usług (23%) należny od powyższego wynagrodzenia notariusza na podstawie art. 41 ust. 1 w związku z art. 146ef ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 roku, poz. 775) w kwocie-----8,28 zł

Repertorium A Nr 9397/2025

Warszawa, dnia 8 października 2025 roku.



Monika Smaga
NOTARIUSZ

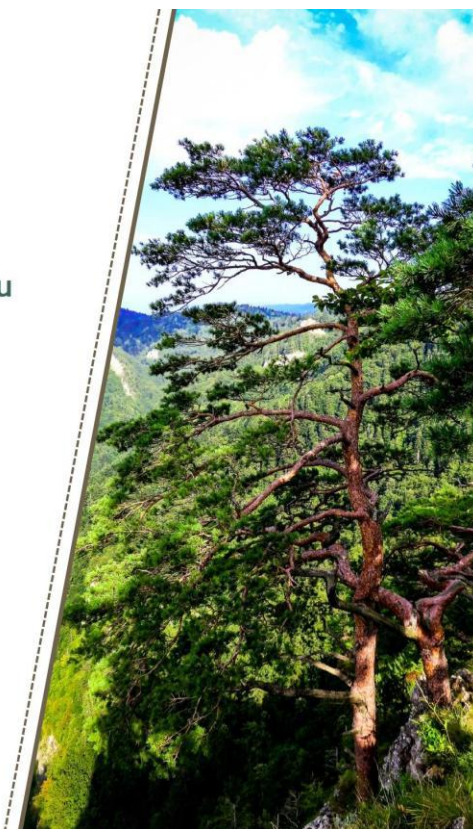
7.8. Wyceny Przedmiotu Zastawu



GROUND FROST

Raport z wyceny spółki Polski Hak
Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 rokuRaport opracowany dla
Capital Park Sp. z o.o.

Warszawa, 11 września 2025



GROUND FROST

Wprowadzenie

[1/2]

Szanowni Państwo,

Niniejszym przedstawiamy raport (dalej: „Raport”) z wyceny 100% wartości udziałów spółki Polski Hak Sp. z o.o. (dalej: „Spółka”). Wycena sporządzona została metodą skorygowanych aktywów netto.

Wycena przygotowana została w oparciu o dane finansowe i informacje przekazane przez Capital Park Sp. z o.o. (dalej: „Zleceniodawca”), a także szereg założeń, które szczegółowo opisane są w dalszej części dokumentu.

Wycena sporządzona została przez Ground Frost Sp. z o.o. z siedzibą przy al. Komisji Edukacji Narodowej 95 w Warszawie na zlecenie Capital Park Sp. z o.o. Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziałów Spółki w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z emisji obligacji.

Jako standard wartości przyjęta jest godziwa wartość rynkowa (ang. Fair Market Value). Wycena została przygotowana na dzień 30 czerwca 2025 r. (dalej: „Dzień wyceny”).

Analizy, opinie i konkluzje zawarte w Raporcie są profesjonalnymi, bezstronnymi i obiektywnymi analizami, opiniami i konkluzjami osoby wykonującej analizę. Analizy, opinie i konkluzje zawarte w Raporcie są ograniczone jedynie przez przyjęte założenia oraz warunki ograniczające (opisane szczegółowo w rozdziale „Ograniczenia wyceny” niniejszego Raportu).

Zlecenie wyceny nie było uzależnione od przygotowania lub przedstawienia w Raporcie przez wyceniającego wniosków zgodnych ze z góry zakładanymi rezultatami. Wynagrodzenie wyceniającego nie jest uzależnione od przygotowania lub przedstawienia w Raporcie wniosków zgodnych ze z góry zakładanymi wartościami, wartości przedmiotu wyceny przedstawionego w Raporcie, uzyskania z góry założonego rezultatu, przyszłych wydarzeń bezpośrednio związanych z celem wyceny lub konkluzji Raportu korzystnej dla klienta.



Wprowadzenie

[2/2]

Niniejszy Raport został przygotowany zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) - Krajowym Standardem Wyceny Specjalistycznej (KSWS). Wycena została sporządzona z najlepszą wiedzą i przekonaniem, jakie posiadaliśmy.

Z poważaniem,

Michał Pik

Prezes Zarządu,
Ground Frost Sp. z o.o.

Wojciech Kryński

Członek Zarządu,
Ground Frost Sp. z o.o.

Damian Cęcelewski

Kierownik Projektu,
Ground Frost Sp. z o.o.

Ground Frost | Wycena spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r.

3



SPIS TREŚCI

Część 1	Podsumowanie
Część 2	Kwestie teoretyczne w wycenie podmiotów gospodarczych
Część 3	Dane rejestrowe Spółki
Część 4	Metodologia
Część 5	Ograniczenia wyceny
Część 6	Załączniki

Ground Frost | Wycena spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r.

4



Część 1

Podsumowanie



GROUND FROST

Podsumowanie

Przedmiotem niniejszej wyceny jest określenie wartości godziwej kapitału własnego spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dz. 30 czerwca 2025 r. Zgodnie z danymi z bilansu sporządzonego wg. stanu na Dzień Wyceny głównym składnikiem majątku wycenianej Spółki są udziały posiadane w jednostce zależnej tj. spółce Projekt I Sp. z o.o., której głównym przedmiotem działalności jest realizacja projektu deweloperskiego zlokalizowanego w Gdańsku przy ul. Sienna Grobla 17-18.

Biorąc pod uwagę powyższe, dokonaliśmy wyceny wartości 100% udziałów spółki Projekt I Sp. z o.o. poprzez wykorzystanie metody skorygowanych aktywów netto polegającej na doprowadzeniu wartości składników majątku spółki do ich wartości godziwej. W tym celu dokonaliśmy korekty wartości nieruchomości będącej w posiadaniu spółki Projekt I Sp. z o.o. na podstawie danych z operatu szacunkowego sporządzonego przez zewnętrznego eksperta na dz. 31 sierpnia 2024 r. Wartość godziwa nieruchomości zawarta w operacie została dodatkowo skorygowana o szacunkową zmianę cen działek budowlanych w okresie od dnia sporządzenia operatu do Dnia Wyceny. W wyniku przeszacowania wartości nieruchomości do wartości godziwej obliczono wartość godziwą spółki Projekt I Sp. z o.o., w efekcie czego skorygowano również wartość udziałów posiadanych w tej spółce przez Polski Hak Sp. z o.o.

Zgodnie z powyższym wartość 100% udziałów spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r. wynosi **136 603 072,46 PLN**. Jednocześnie obliczyliśmy wartość godziwą udziału Zleceniodawcy w przedmiocie wyceny - zgodnie z poniższym wartością udziałów w Spółce posiadanych przez Capital Park Sp. z o.o. wynosi **35 516 798,84 PLN** na dz. 30 czerwca 2025 r.

Wartość godziwa 100% udziałów Spółki	136 603 072,46
Udział Capital Park Sp. z o.o. w kapitale zakładowym Spółki	26,00%
Wartość godziwa udziałów posiadanych przez Capital Park Sp. z o.o.	35 516 798,84



Część 2

Kwestie teoretyczne w wycenie podmiotów gospodarczych



GROUND FROST

Wycena podmiotów gospodarczych

[1/2]

Sposoby wyceny podmiotów gospodarczych ogólnie można podzielić na 4 główne grupy:

- wyceny metodami kosztowymi;
- wyceny metodami majątkowymi;
- wyceny metodami rynkowymi;
- wyceny metodami dochodowymi.

Wyceny metodami kosztowymi bazują na założeniu, że wartością przedmiotu wyceny jest odpowiednio zdefiniowany koszt odtworzenia, czyli kwota, za którą dałoby się stworzyć lub zbudować dany przedmiot wyceny na dzień wyceny w warunkach, które istnieją obecnie.

Metoda ta jest odpowiednia w niektórych przypadkach, w szczególności, gdy nie ma możliwości zastosowania innych metod (np. z powodu braku odpowiednich danych) lub gdy przedmiot wyceny nie jest w żaden sposób obecny na rynku, a dana wycena dochodowa obejmowałaby przepływy finansowe niezwiązane wyłącznie z przedmiotem wyceny.

Metody tej nie stosuje się zasadniczo do wyceny przedsiębiorstw. Jest ona stosowana głównie do wyceny aktywów, w szczególności unikalnych (jak wartości niematerialne), dla których uzyskanie danych porównawczych jest niemożliwe.

Wycena metodami majątkowymi wychodzi z założenia, że wartość przedsiębiorstwa wynika z wartości posiadanego przez niego majątku tj. aktywów pomniejszonych o obce źródła finansowania. Najczęściej stosowane podejścia w ramach tej kategorii to metoda księgowa, metoda skorygowanych aktywów netto oraz metoda likwidacyjna.

Zaletą podejścia majątkowego jest bazowanie na materialnej substancji przedsiębiorstwa, przy jednoczesnym pominięciu wartości niematerialnych, które w istotny sposób mogą przyczynić się do wzrostu przedsiębiorstwa oraz generowania przez niego dodatkowych korzyści w przyszłości.

Wycena metodami rynkowymi polega albo na bezpośrednim odniesieniu do cen rynkowych danego przedmiotu wyceny (np. do cen rynkowych akcji przy wycenie spółki) albo na odniesieniu pośrednim - np. przez wykorzystanie wskaźników cena/zysk dla podobnych notowanych jednostek i przeniesienie ich na jednostkę będącą przedmiotem wyceny.



Wycena podmiotów gospodarczych

[2/2]

Metodami rynkowymi są również metody polegające na wycenie przedmiotu wyceny przez odniesienie do wartości przeszłych (niedawnych) transakcji podobnymi aktywami lub spółkami.

Zaletą tych metod jest bazowanie na rzeczywistych danych rynkowych, wynikach zawartych w przeszłości transakcji, co powoduje, że wyniki obliczeń mają szansę odzwierciedlać rzeczywiste kwoty w potencjalnej transakcji przedmiotem wyceny.

W przypadku tego typu wycen słabą stroną jest zawsze porównywalność notowanych na rynku składników aktywów do aktywów podlegających wycenie oraz przeszłych transakcji do przedmiotu obecnej wyceny. Aby zwiększyć porównywalność, dokonuje się szczegółowej analizy i wyboru odpowiednich aktywów lub transakcji, które najbardziej odpowiadają cechom przedmiotu wyceny, a czasami również stosuje się korekty z tytułu różnic (np. wyceny przez odniesienie do wskaźnika cena/zysk spółek notowanych na aktywnym rynku zwykle koryguje się w dół o ok. 20% z tytułu braku płynności udziałów w spółkach, które nie są notowane na aktywnym rynku).

W wycenie podmiotów gospodarczych tego typu porównanie dokonywane jest albo bezpośrednio, jeżeli akcje danej jednostki są notowane na giełdzie, albo pośrednio. W przypadku porównania pośredniego wyceniający przyjmuje wskaźnik, który jest obserwowalny dla podobnych jednostek notowanych na giełdach i wylicza mnożnik ceny rynkowej porównywalnych jednostek do obserwowanego wskaźnika.

Następnie ten sam rodzaj wskaźnika dla spółki wycenianej traktowany jest tym samym mnożnikiem, dzięki czemu wyliczona zostaje teoretyczna wartość wycenianego podmiotu.

Wyceny dochodowe opierają się na założeniu, że wartość danej jednostki równa się kwocie zdyskontowanych przepływów pieniężnych z realizowanych przez tą jednostkę projektów przy założeniu, że przepływy te dostępne są dla właścicieli tej jednostki. W metodzie tej planowane przepływy dyskontowane są stopą procentową odzwierciedlającą zwykle średni ważony koszt kapitału jednostki. Wycenie podlega wartość kapitału jednostki, więc od wartości zdyskontowanych przepływów odejmowany jest dług jednostki na dzień wyceny.

Najlepszym odzwierciedleniem wartości jednostki jest cena z aktywnego rynku. W przypadku braku takiej ceny niezbędne jest zastosowanie metod wyceny. Wartość metody wyceny jest tym wyższa, im bardziej opiera się ona o wartości pochodzące z rynku.

Ground Frost | Wycena spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r.

9



Część 3

Dane rejestrowe Spółki



Dane rejestrowe Spółki

Nazwa spółki: Polski Hak

Forma prawna: Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

KRS: 0000863508
NIP: 9512508479
REGON: 387281170

Adres: ul. Franciszka Klimczaka 1,
02-797 Warszawa

Wysokość kapitału zakładowego: 8 000 000,00 PLN

Reprezentacja: Marcin Marek Buda - Członek Zarządu, Dyrektor A
 Marcin Paweł Juszczak - Członek Zarządu, Dyrektor B
 Jan Motz - Członek Zarządu, Dyrektor B

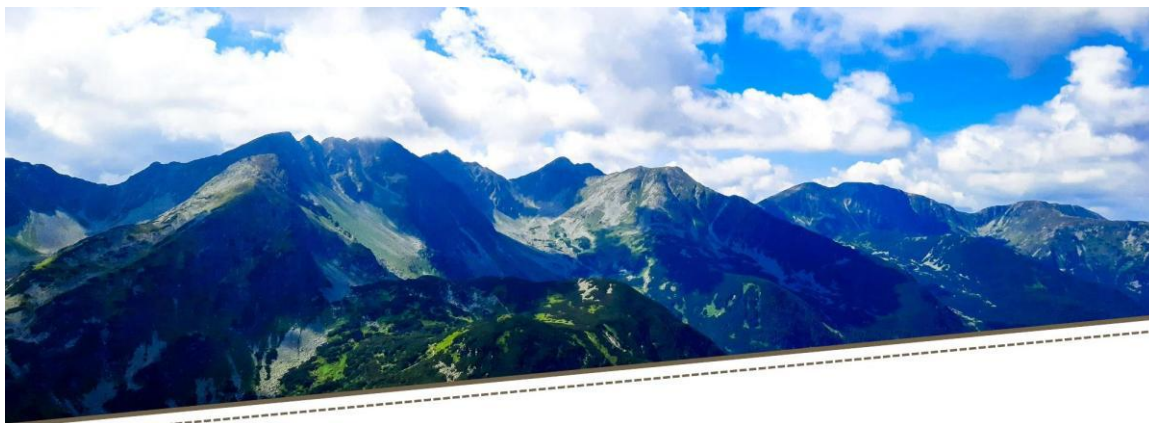
Główny przedmiot działalności Spółki:

- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej;
- Roboty budowlane specjalistyczne;
- Działalność holdingów finansowych;
- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;
- Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych;
- Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości;
- Działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne;
- Reklama, badanie rynku i opinii publicznej;
- Działalność w zakresie specjalistycznego projektowania.

Udziałowiec	Liczba udziałów	Wartość nominalna udziałów (PLN)	Udział w kapitale
Baytree Real Estate Opportunities Limited	118 400	5 920 000	74,00%
Capital Park Sp. z o.o.	41 600	2 080 000	26,00%
Suma	160 000	8 000 000	100,00%

Ground Frost | Wycena spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r.

11



Część 4

Metodologia



Wycena udziałów spółki Projekt I Sp. z o.o. [1/2]

Punktem wyjścia do oszacowania wartości 100% udziałów spółki Polski Hak Sp. z o.o. było oszacowanie wartości udziałów w jednostce zależnej tj. w spółce Projekt I Sp. z o.o., w której posiada 100% udziałów wg. stanu na Dzień Wyceny.

Zgodnie z informacją przekazaną przez Zleceniodawcę głównym przedmiotem działalności spółki Projekt I Sp. z o.o. jest realizacja projektu deweloperskiego zlokalizowanego w Gdańsku przy ul. Sienna Grobla 17-18. Na bazie danych z operatu szacunkowego przygotowanego przez firmę Avison Young na dz. 31 sierpnia 2024 r. oszacowaliśmy wartość realizowanego projektu oszacowaną przy założeniu, iż na gruncie objętym operatem zostało wydane pozwolenie na budowę. Wartość godziwa nieruchomości zawarta w operacie została skorygowana dodatkowo o szacunkową zmianę cen działek budowlanych w okresie od dnia sporządzenia operatu do Dnia Wyceny.

Poniżej zaprezentowano szczegóły dot. kalkulacji korekty z tyt. projektu deweloperskiego realizowanego przez spółkę Projekt I Sp. z o.o.

Wartość nieruchomości [PLN]	163 588 000,00*
Zmiana cen działek budowlanych	3,51%**
Wartość nieruchomości po korekcie [PLN]	169 333 655,37
Wartość bilansowa [PLN]	24 330 843,41***
Korekta	145 002 811,96

* wartość nieruchomości z operatu szacunkowego Avison Young z dn. 31 sierpnia 2024 r. oszacowana przy założeniu, iż na gruncie objętym operatem zostało wydane pozwolenie na budowę (decyzja o uzyskaniu pozwolenia na budowę została wydana w dn. 2 stycznia 2025 r. i stała się ostateczna dn. 28 stycznia 2025 r.); wartość nieruchomości z operatu szacunkowego Avison Young oszacowana na bazie stanu nieruchomości na dz. 31 sierpnia 2024 r. (tj. przed uzyskaniem pozwolenia na budowę) wynosi 125 131 000 PLN.

** średnia zmiana cen działek budowlanych w okresie od dnia sporządzenia operatu szacunkowego do Dnia Wyceny obliczona na bazie danych bankier.pl oraz indeksu urban.one;

*** wartość księgowa nieruchomości inwestycyjnej w bilansie spółki Projekt I Sp. z o.o. na Dzień Wyceny.

Ground Frost | Wycena spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r.

13



Wycena udziałów spółki Projekt I Sp. z o.o. [2/2]

Na bazie przeprowadzonych obliczeń dokonano przeszacowania wartości księgowej nieruchomości inwestycyjnej, co skutkowało koniecznością rozpoznania rezerwy z tyt. podatku odroczonego.

Zgodnie z poniższym wartością godziwą kapitału własnego spółki Projekt I Sp. z o.o. wynosi 139 567 615,98 PLN na dz. 30 czerwca 2025 r.

[Dane w PLN]	Wartość bilansowa - 30.06.2025 r.	Korekty	Wartość godziwa - 30.06.2025 r.
Aktywa trwałe	24 330 843	145 002 812	169 333 655
Inwestycje długoterminowe	24 330 843	145 002 812	169 333 655
Nieruchomości inwestycyjne	24 330 843	145 002 812	169 333 655
Aktywa obrotowe	207 891	0	207 891
Należności krótkoterminowe	756		756
Należności publicznoprawne	756		756
Inwestycje krótkoterminowe	55 516		55 516
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	55 516		55 516
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	151 620		151 620
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	151 620		151 620
AKTYWA RAZEM [1]	24 538 735		169 541 547
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA [2]	2 423 397	27 550 534	29 973 931
Rezerwy na zobowiązania	988 946	27 550 534	28 539 480
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	27 550 534	27 550 534
Pozostałe rezerwy	988 946		988 946
Zobowiązania długoterminowe	1 419 003		1 419 003
Pożyczki od podmiotów powiązanych	1 419 003		1 419 003
Zobowiązania krótkoterminowe	15 447		15 447
Zobowiązania handlowe wobec jednostek powiązanych	4 305		4 305
AKTYWA NETTO [1]-[2]			139 567 616

Ground Frost | Wycena spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r.

14



Wycena udziałów spółki Polski Hak Sp. z o.o. [1/2]

W kolejnym kroku dokonaliśmy przeszacowania wartości bilansowej udziałów spółki Projekt I Sp. z o.o. wykazywanych w bilansie Spółki w ramach inwestycji długoterminowych - zgodnie z przeprowadzonymi obliczeniami wartość korekty z tego tyt. wynosi **89 394 932,28 PLN** wg. stanu na dz. 30 czerwca 2025 r.

Wartość godziwa 100% udziałów spółki Projekt I Sp. z o.o.	139 567 616
Udział Spółki w kapitale zakładowym spółki Projekt I Sp. z o.o.	100,00%
Wartość godziwa udziałów posiadanych przez Spółkę	139 567 616
Wartość bilansowa udziałów w Projekt I Sp. z o.o. posiadanych przez Spółkę	50 172 684
Korekta	89 394 932

Jednocześnie dokonaliśmy korekty wartości pozostałych długoterminowych rozliczeń międzykresowych ze względu na fakt, iż pozycja ta obejmuje nakłady poniesione na realizację projektu deweloperskiego, którego wartość godziwa została ustalona na poziomie spółki Projekt I Sp. z o.o. (w początkowym etapie projektu spółka Polski Hak Sp. z o.o. występowała jako strona planowanej inwestycji).

[Dane w PLN]	Wartość bilansowa - 30.06.2025 r.	Korekty	Wartość godziwa - 30.06.2025 r.
Inwestycje długoterminowe	50 172 684	89 394 932	139 567 616
Inwestycje w udziały i akcje	50 172 684	89 394 932	139 567 616
Długoterminowe rozliczenia międzykresowe	6 491 550	-6 491 550	0
Pozostałe rozliczenia	6 491 550	-6 491 550	0

Ground Frost | Wycena spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r.

15



Wycena udziałów spółki Polski Hak Sp. z o.o. [2/2]

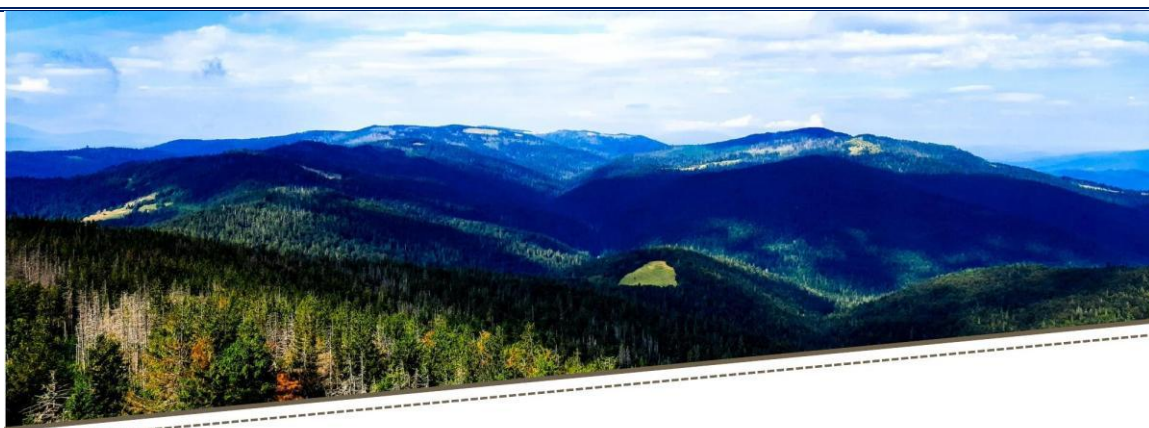
Zgodnie z przeprowadzonymi obliczeniami oraz przyjętymi założeniami wartość 100% udziałów spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r. wynosi **136 603 072,46 PLN**.

[Dane w PLN]	Wartość bilansowa - 30.06.2025 r.	Korekty	Wartość godziwa - 30.06.2025 r.
Aktywa trwałe	58 083 237	82 903 382	140 986 619
Należności długoterminowe	1 419 003		1 419 003
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	1 419 003		1 419 003
Inwestycje długoterminowe	50 172 684	89 394 932	139 567 616
Inwestycje w udziały i akcje	50 172 684	89 394 932	139 567 616
Długoterminowe rozliczenia międzykresowe	6 491 550	-6 491 550	0
Pozostałe rozliczenia	6 491 550	-6 491 550	0
Aktywa obrotowe	759 650	0	759 650
Należności krótkoterminowe	176 915		176 915
Należności publicznoprawne	176 915		176 915
Inwestycje krótkoterminowe	582 734		582 734
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	582 734		582 734
AKTYWA RAZEM [1]	58 842 887		141 746 269
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA [2]	5 143 196	0	5 143 196
Rezerwy na zobowiązania*	0		0
Zobowiązania długoterminowe	5 138 350		5 138 350
Pożyczki od podmiotów powiązanych	5 138 350		5 138 350
Zobowiązania krótkoterminowe	4 846		4 846
Zobowiązania handlowe wobec jednostek powiązanych	4 846		4 846
AKTYWA NETTO [1]-[2]			136 603 072

* Od wartości wprowadzonych korekt nie została naliczona rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, gdyż zyski z wyceny jednostki zależnej Projekt I Sp. z o.o. nie zostaną zrealizowane w drodze sprzedaży tej spółki, lecz poprzez sprzedaż spółki Polski Hak Sp. z o.o. Spółka Polski Hak Sp. z o.o. będzie zatem czerpać korzyści z inwestycji w jednostkę zależną w postaci generowanych przez nią przepływów pieniężnych.

Ground Frost | Wycena spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r.

16



Część 5

Ograniczenia wyceny



GROUND FROST

Ograniczenia wyceny

[1/2]

Niezależność

Ani Ground Frost Sp. z o.o. ani osoby pracujące nad niniejszym Raportem nie są w jakikolwiek sposób powiązane ze Spółką i w związku z tym mają pełną zdolność świadczenia niezależnych usług doradczych. Wynagrodzenie wyceniającego nie jest uzależnione od przygotowania lub przedstawienia w Raporcie wniosków lub konkluzji z tendencyjnie zakładanymi wartościami. Nie jest również uzależnione od wartości przedmiotu wyceny przedstawionego w Raporcie, uzyskania z góry założonego rezultatu, przyszłych wydarzeń bezpośrednio związanych z celem wyceny lub konkluzji Raportu korzystnej dla klienta.

Staranność

Niniejszy Raport został przygotowany przez Ground Frost Sp. z o.o. z należytą starannością. Jednakże Ground Frost Sp. z o.o. lub osoby pracujące nad niniejszym Raportem nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek błąd i pominięcia w związku z opracowaniem Raportu.

Weryfikacja informacji

Z zastrzeżeniem zapisów umowy, Ground Frost Sp. z o.o. nie ponosi żadnej odpowiedzialności za dokładność i wiarygodność informacji i założeń uzyskanych od Zleceniodawcy wykorzystanych dla celu, dla którego powstał Raport lub dla jakichkolwiek innych celów. Ground Frost Sp. z o.o. nie przeprowadzał weryfikacji otrzymanych informacji i założeń, a tym samym nie wydaje opinii na temat otrzymanych od Zleceniodawcy informacji wykorzystanych dla potrzeb niniejszej wyceny. W szczególności nasze prace nie obejmowały procedur, które są przewidziane przez prawo oraz normy wykonywania zawodu biegłego rewidenta podczas przeprowadzania badania sprawozdania finansowego spółki w rozumieniu Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku.

Rekomendacja inwestycyjna

Raport z wyceny i informacje w nim zawarte zostały sporządzone dla Capital Park Sp. z o.o. Raport ten nie może być traktowany jako rekomendacja transakcji stanowiąca podstawę podejmowania decyzji inwestycyjnych związanych z przedmiotem analizy. Odbiorcy Raportu winni opierać się na informacjach i poradach uzyskanych we własnym zakresie przy podejmowaniu takich decyzji.

Metoda

Wycena dokonana metodą skorygowanych aktywów netto to tylko jedna z możliwych wycen. W praktyce stosuje się również inne metody i mogą one dać istotnie różne wartości.



Ograniczenia wyceny

[2/2]

Wykorzystanie Raportu

Raport został przygotowany przy założeniu, że będzie on wykorzystywany przez osoby kompetentne merytorycznie oraz wyłącznie dla celów w nim określonych.

Niepewność warunków rynkowych

Jednostka działa w środowisku, w którym podaż i popyt zależą od czynników rynkowych i regulacyjnych. Wahania tych czynników będą miały znaczący wpływ na wycenę jednostki.

Ground Frost | Wycena spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r.

19



Część 6

Załączniki



Bilans spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dz. 30 czerwca 2025 r.

Bilans spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30.06.2025 r.	Dane w PLN
Aktywa	58 842 887,02
Aktywa trwałe	58 083 237,46
Należności długoterminowe	1 419 003,41
Pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	1 419 003,41
Inwestycje długoterminowe	50 172 683,70
Inwestycje w udziały i akcje	50 172 683,70
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 491 550,31
Pozostałe rozliczenia	6 491 550,35
Aktywa obrotowe	759 649,56
Należności krótkoterminowe	176 915,30
Należności publicznoprawne	176 915,30
Inwestycje krótkoterminowe	582 734,26
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	582 734,26
Pasywa	58 842 887,02
Kapitał własny	53 699 690,53
Kapitał podstawowy	8 000 000,00
Kapitał zapasowy	48 000 000,00
Zyski/Straty z lat ubiegłych	-2 205 992,51
Zysk/Strata netto	-94 316,96
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 143 196,49
Zobowiązania długoterminowe	5 138 350,29
Pożyczki od podmiotów powiązanych	5 138 350,29
Zobowiązania krótkoterminowe	4 846,20
Zobowiązania handlowe wobec jednostek powiązanych	4 846,20
Zobowiązania handlowe wobec jednostek niepowiązanych	0,00
Zobowiązania publicznoprawne	0,00

Ground Frost | Wycena spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r.

21



Rachunek zysków i strat spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dz. 30 czerwca 2025 r.

Rachunek zysków i strat spółki Polski Hak Sp. z o.o. za okres 01.01.2025 r. - 30.06.2025 r.	Dane w PLN
Koszty operacyjne	-16 322,76
Usługi obce	-16 285,76
Podatki i opłaty	-37
Zysk/strata ze sprzedaży	-16 322,76
Pozostałe przychody operacyjne	1,34
Pozostałe przychody operacyjne	1,34
Pozostałe koszty operacyjne	-0,90
Pozostałe koszty operacyjne	-0,90
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-16 322,32
Przychody finansowe	44 525,83
Odsetki od jednostek powiązanych	44 525,83
Koszty finansowe	-122 520,47
Odsetki od jednostek powiązanych	-122 517,36
Pozostałe koszty finansowe	-3,11
Zysk/strata z działalności gospodarczej	-94 316,96
Zysk/strata brutto	-94 316,96
Podatek dochodowy	0,00
Podatek dochodowy	0,00
Zysk/strata netto	-94 316,96

Ground Frost | Wycena spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r.

22



Bilans spółki Projekt I Sp. z o.o. na dz. 30 czerwca 2025 r.

Bilans spółki Projekt I Sp. z o.o. na dz. 30.06.2025 r.	Dane w PLN
Aktywa	24 538 734,81
Aktywa trwałe	24 330 843,41
Inwestycje długoterminowe	24 330 843,41
Nieruchomości inwestycyjne	24 330 843,41
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00
Pozostałe rozliczenia	0,00
Aktywa obrotowe	207 891,40
Należności krótkoterminowe	756,00
Należności publicznoprawne	756,00
Inwestycje krótkoterminowe	55 515,72
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	55 515,72
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	151 619,68
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	151 619,68
Pasywa	24 538 734,81
Kapitał własny	22 115 338,30
Kapitał podstawowy	30 500 000,00
Kapitał z dopłat wspólników	99 446,84
Zyski/Straty z lat ubiegłych	-8 468 184,25
Zysk/Strata netto	-15 924,29
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 423 396,51
Rezerwy na zobowiązania	988 946,10
Zobowiązania długoterminowe	1 419 003,41
Zobowiązania krótkoterminowe	15 447,00

Ground Frost | Wycena spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r.

23



Rachunek zysków i strat spółki Projekt I Sp. z o.o. na dz. 30 czerwca 2025 r.

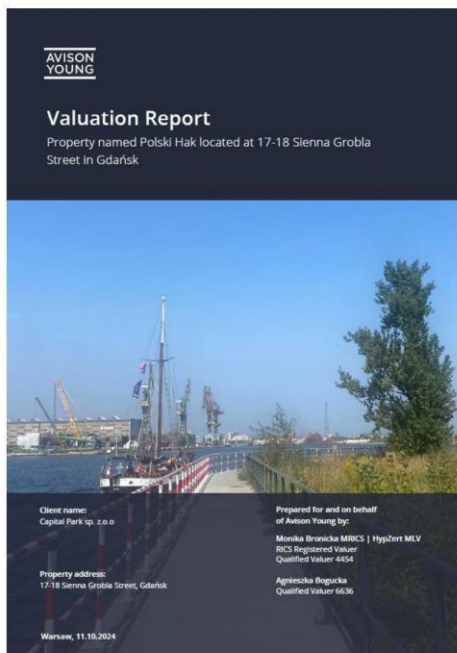
Rachunek zysków i strat spółki Projekt I Sp. z o.o. za okres 01.01.2025 r. - 30.06.2025 r.	Dane w PLN
Koszty operacyjne	-20 623,30
Usługi obce	-13 851,00
Podatki i opłaty	-2017
Zysk/strata ze sprzedaży	-15 886,90
Pozostałe przychody operacyjne	0,66
Pozostałe przychody operacyjne	0,66
Pozostałe koszty operacyjne	-1,44
Pozostałe koszty operacyjne	-1,44
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-15 887,68
Przychody finansowe	0,00
Odsetki od jednostek powiązanych	0,00
Koszty finansowe	-36,61
Odsetki od jednostek powiązanych	0,00
Pozostałe koszty finansowe	0,00
Zysk/strata z działalności gospodarczej	-15 924,29
Zysk/strata brutto	-15 924,29
Podatek dochodowy	0,00
Podatek dochodowy	0,00
Zysk/strata netto	-15 924,29

Ground Frost | Wycena spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r.

24

Dane z operatu szacunkowego sporządzonego
przez Avison Young na dz. 31 sierpnia 2024

[1/4]



Ground Frost | Wycena spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r.

25

Dane z operatu szacunkowego sporządzonego
przez Avison Young na dz. 31 sierpnia 2024

[2/4]

AVISON YOUNG		Valuation Report
Executive summary		
Client	Capital Park sp. z o.o.	
Subject Property	The subject of valuation is Property named Polski Hak located at 17-18 Sienna Grobla Street in Gdańsk. Location: Sienna Grobla Street, Gdańsk Plots nos.: 2, 3/1 Cadastral district: 3091 The plots area: 13 303 sqm Land and mortgage register no.: 001G/0007095/3 For the purpose of the valuation, Subject Property will be referred to as "The Property" or "Subject Property".	
Interest to be valued	Interest to be valued in the report is an estimation of the Market Value of the following right:	
	a perpetual usufruct right to the land.	
Valuation purpose	Purpose of the valuation is loan security.	
Designation	The Property is located in the area covered by the provisions of the local master plan. It is marked with the following symbols: 001 MKU2 - residential and services development; 010 K2B0 - access road.	
Compliance with legal regulations and valuation standards	This valuation has been undertaken in accordance with Polish legal regulations, in particular the Real Estate Management Act of 27 August 1997 (Dz. U. 2023 r. item 344), national property valuation standards as well as RICS Valuation - Global Standards, effective from 31 January 2022, incorporating the IVS International Valuation Standards.	
Valuation approach and basis of valuation	Land Market Value and Market Value with special assumption: Comparable approach, comparison in pairs method.	
Status of the valuer	External / Independent	
Conflict of interest	There is no conflict of interest of any nature between the Client and Avison Young.	
Restrictions on use, distribution and publication of the report	This Report is confidential to the party to whom it is addressed. Neither the whole, nor any part, nor reference thereto, may be published in any document without our prior written approval.	
Currency adopted	Market Value: PLN and EUR, according to an average exchange rate of NBP at 30.09.2024 - 4.2798 EUR/PLN.	
Valuation date	31.08.2024	
Polski Hak, Capital Park		Page 2

Ground Frost | Wycena spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r.

26

Dane z operatu szacunkowego sporządzonego
przez Avison Young na dz. 31 sierpnia 2024

[3/4]

AVISON YOUNG		Valuation Report
Valuation report date	11.10.2024	
Property inspection	05.09.2024	
Sources of information and assumptions	The Property inspection was undertaken by Monika Bronicka - Qualified Valuer 4564. We relied upon information, documentation provided by the Client, the valuer's own investigation and Avison Young internal databases and market information. We have made several assumptions, described further in the report, reflecting current market conditions, as well as: • current market assumptions; • building GLA area, measurements; • land area; • Property segmentation; • Property legal, technical and functional condition; • contamination and hazardous materials.	
Special assumptions	Following special assumptions were applied for valuation purposes: • building permit has been issued for The Property.	
Reservations, departures, special instructions	None	
Valuation uncertainty	Due to the geopolitical situation - the Russian Federation's attack on Ukraine and the ongoing Russia Ukraine war, as well as the economic situation of Poland (high inflation, interest rates and electricity costs), there is a risk of increased uncertainty among investors operating on the European commercial real estate markets. Lower liquidity may be observed on the real estate market. The projected value may change as the situation develops and the conflict escalates. In this situation of increasing uncertainty, we recommend more frequent control of the valuation.	
Market Value	PLN 121 131 000 One Hundred Twenty One Million One Hundred Thirty One Thousand Euro PLN 9 456 /sqm of land converted according to the exchange rate on the date of 30.09.2024 - EUR 4,2796 / PLN EUR 29 238 000 Twenty Nine Million Two Hundred Thirty Eight Thousand Euro EUR 2 198 /sqm of land	
Market Value with special assumption that the building permit decision has been issued	PLN 163 568 000 One Hundred Sixty Three Million Five Hundred Eighty Eight Thousand Polish Złoty PLN 12 257 /sqm of land converted according to the exchange rate on the date of 30.09.2024 - EUR 4,2796 / PLN EUR 38 223 000 Thirty Eight Million Two Hundred Thirty Three Thousand Euro EUR 2 873 /sqm of land	

Polski Hak, Capital Park

Page | 3

Ground Frost | Wycena spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r.

27

Dane z operatu szacunkowego sporządzonego
przez Avison Young na dz. 31 sierpnia 2024

[4/4]

AVISON YOUNG		Valuation Report
Authors	Prepared for and on behalf of Avison Young by: Monika Bronicka, MRICS HysZet MLV RICS Registered Valuer Qualified Valuer 4564  Agnieszka Bogucka Qualified Valuer 6236   	
This summary should be read in conjunction with the rest of the valuation report dated 11.10.2024 and must not be relied upon in isolation.		

Polski Hak, Capital Park

Page | 4

Ground Frost | Wycena spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r.

28



Potwierdzenie wydania ostatecznej decyzji dot. pozwolenia na budowę

Wojewoda Pomorski

Gdańsk, 4 lutego 2025 r.

Wi-R.7840.1.3.2024.LH

ZASWIADCZENIE

Na podstawie art. 217 § 1 i § 2 pkt 2 oraz art. 218 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) zaświadczam, że:

decyzja Wojewody Pomorskiego Nr 1/2025/LH z dnia 2 stycznia 2025 r.,
wydana dla: Polski Hak Sp. z o.o., ul. Francuska Klimczaka 1, 02-797 Warszawa,

o pozwoleniu na budowę dla inwestycji pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, częścią podziemną, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku, ul. Świeża Góra”, na części działek nr 2 i 3/2, obręb 0005, jednostka ewidencyjna 226101_1 Gdańsk, na terenie Portu Morskiego w Gdańsku,

stała się ostateczna dnia 28.01.2025 r.

Za wydanie zaświadczenia pobrano opłatę skarbową zgodnie z wymogami ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2023 r. poz. 2131) w wysokości 17,00 zł.

z upoważnienia Wojewody Pomorskiego

Zastępca Kierownika

Oddziału Administracji Architektoniczno-

Budowlanej

Julita Sajnog

/dokument podpisany elektronicznie/

Oczymuje:

1. Pan Grzegorz Moskała - pełnomocnik inwestora,

2. as.

Wsk. LH, tel. 58 30 77 380

Wydział Infrastruktury
Pomorski Urząd Wojewódzki w Gdańsku
ul. Chłapowa 11/07, 80-833 Gdańsk
tel. 58 30 77 482, e-mail: wdy@pomorski.gov.pl
<https://www.gdy.pl/web/wow-pomorski>

Ground Frost | Wycena spółki Polski Hak Sp. z o.o. na dzień 30 czerwca 2025 r.

29

Siedziba Główna
Al. Komisji Edukacji Narodowej 95
02-777 Warszawa

GROUND FROST Sp. z o.o.
KRS 0000426173
NIP 5242752249

Biuro Łódź
Ul. Lipowa 75
90-568 Łódź

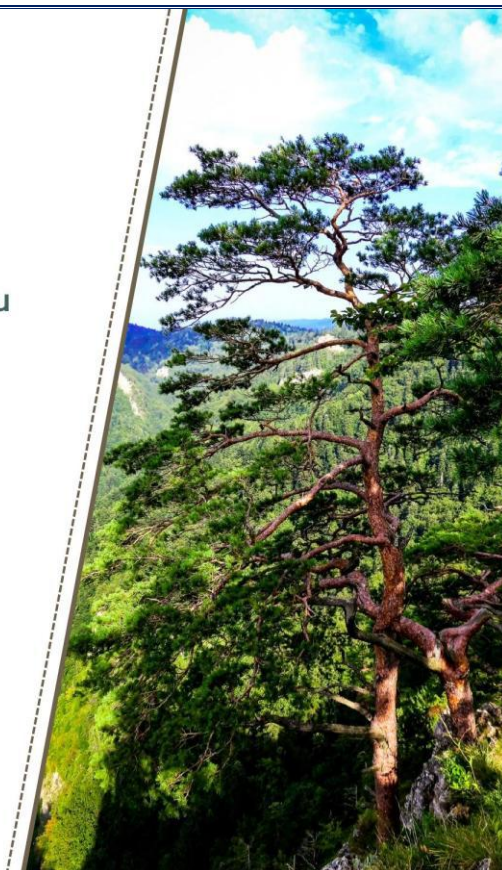


GROUND FROST

Raport z wyceny spółki CP Property 9 Sp. z o.o. na dzień 28 sierpnia 2025 roku

Raport opracowany dla
Capital Park Sp. z o.o.

Warszawa, 11 września 2025



GROUND FROST

Wprowadzenie

[1/2]

Szanowni Państwo,

Niniejszym przedstawiamy raport (dalej: „Raport”) z wyceny 100% wartości udziałów spółki CP Property 9 Sp. z o.o. (dalej: „Spółka”). Ze względu na charakter działalności podmiotu oraz tego, iż jednym z głównych składników jego majątku będą udziały w spółce zależnej CP Property 8 Sp. z o.o., wycena sporządzona została metodą skorygowanych aktywów netto.

Wycena przygotowana została w oparciu o dane finansowe i informacje przekazane przez Zleceniodawcę, a także szereg założeń, które szczegółowo opisane są w dalszej części dokumentu.

Wycena sporządzona została przez Ground Frost Sp. z o.o. z siedzibą przy al. Komisji Edukacji Narodowej 95 w Warszawie na zlecenie Capital Park Sp. z o.o. Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej udziałów Spółki w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z emisji obligacji.

Jako standard wartości przyjęta jest godziwa wartość rynkowa (ang. Fair Market Value). Wycena została przygotowana na dzień 28 sierpnia 2025 r. (dalej: „Dzień wyceny”).

Analizy, opinie i konkluzje zawarte w Raporcie są profesjonalnymi, bezstronnymi i obiektywnymi analizami, opiniami i konkluzjami osoby wykonującej analizę. Analizy, opinie i konkluzje zawarte w Raporcie są ograniczone jedynie przez przyjęte założenia oraz warunki ograniczające (opisane szczegółowo w rozdziale „Ograniczenia wyceny” niniejszego Raportu).

Zlecenie wyceny nie było uzależnione od przygotowania lub przedstawienia w Raporcie przez wyceniającego wniosków zgodnych ze z góry zakładanymi rezultatami. Wynagrodzenie wyceniającego nie jest uzależnione od przygotowania lub przedstawienia w Raporcie wniosków zgodnych ze z góry zakładanymi wartościami, wartości przedmiotu wyceny przedstawionego w Raporcie, uzyskania z góry założonego rezultatu, przyszłych wydarzeń bezpośrednio związanych z celem wyceny lub konkluzji Raportu korzystnej dla klienta.



Wprowadzenie

[2/2]

Niniejszy Raport został przygotowany zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny (PKZW) - Krajowym Standardem Wyceny Specjalistycznej (KSWS). Wycena została sporządzona z najlepszą wiedzą i przekonaniem, jakie posiadaliśmy.

Z poważaniem,

Michał Pik

Prezes Zarządu,
Ground Frost Sp. z o.o.

Wojciech Kryński

Członek Zarządu,
Ground Frost Sp. z o.o.

Damian Cęcelewski

Kierownik Projektu,
Ground Frost Sp. z o.o.

Ground Frost | Wycena spółki CP Property 9 Sp. z o.o. na dzień 28 sierpnia 2025 r.

3



SPIS TREŚCI

Część 1	Podsumowanie
Część 2	Kwestie teoretyczne w wycenie podmiotów gospodarczych
Część 3	Dane rejestrowe spółki CP Property 9 Sp. z o.o.
Część 4	Ograniczenia wyceny
Część 5	Załączniki

Ground Frost | Wycena spółki CP Property 9 Sp. z o.o. na dzień 28 sierpnia 2025 r.

4



Część 1

Podsumowanie



GROUND FROST

Podsumowanie

Przedmiotem wyceny jest określenie wartości godziwej kapitału własnego spółki CP Property 9 Sp. z o.o. Zgodnie z treścią umowy Spółki z dn. 20 sierpnia 2025 r. jedynym podmiotem, który objął udziały w Spółce jest Capital Park Sp. z o.o., przy czym wartość nominalna kapitału zakładowego określona w umowie wynosi 5 000,00 PLN. Zgodnie z informacją źródłową przekazaną przez Zleceniodawcę docelowo głównym składnikiem majątku nowo powstałej Spółki mają być udziały w spółce CP Property 8 Sp. z o.o., która na Dzień Wyceny nie prowadziła działalności operacyjnej. Po finalizacji transakcji udział CP Property 9 Sp. z o.o. w kapitale zakładowym CP Property 8 Sp. z o.o. ma wynieść 50% (obecnie 100% udziałowcem jest spółka Capital Park Sp. z o.o.).

W związku z powyższym dokonaliśmy wyceny Spółki przy założeniu, iż transakcja nabycia udziałów w spółce CP Property 8 Sp. z o.o. została zawarta po cenie odpowiadającej wartości bilansowej aktywów netto wg. stanu na Dzień Wyceny. W związku z rozliczeniem transakcji skorygowaliśmy początkowe saldo gotówki Spółki wpłaconej przez udziałowca na pokrycie kapitału zakładowego o całkowitą wartość transakcji. Finalna wartość Spółki stanowi sumę aktywów netto po transakcji tj. salda gotówki pozostałego po rozliczeniu nabycia oraz wartości godziwej udziałów w spółce CP Property 8 Sp. z o.o. odpowiadającej wartości aktywów netto tego podmiotu na Dzień Wyceny.

Zgodnie z powyższym wartość spółki CP Property 9 Sp. z o.o. wynosi **4 987,44 PLN** na dz. 28 sierpnia 2025 r. Jednocześnie obliczyliśmy wartość godziwą udziału Zleceniodawcy w przedmiocie wyceny - zgodnie z poniższym wartość udziałów w Spółce posiadanych przez Capital Park Sp. z o.o. wynosi **4 987,44 PLN** na dz. 28 sierpnia 2025 r.

Saldo gotówki po uwzględnieniu wpłat udziałowców*	5 000 [A]
- Wartość transakcji nabycia udziałów w spółce CP Property 8 Sp. z o.o.	1 269 [B]=[C]*[D]+[E]
Wartość rynkowa udziałów CP Property 8 Sp. z o.o.**	2 513 [C]
% nabywanych udziałów	50,00% [D]
Kwota podatku PCC***	13 [E]=[C]*[D]*1%
Saldo gotówki po transakcji	3 731 [F]=[A]-[B]
+ Wartość rynkowa udziałów CP Property 8 Sp. z o.o.	1 256 [G]=[C]*[D]
Wartość godziwa udziałów Spółki	4 987 [H]=[F]+[G]
Udział w kapitale zakładowym Spółki posiadany przez Capital Park Sp. z o.o.****	100,00% [I]
Wartość godziwa pakietu udziałów w Spółce posiadanego przez Capital Park Sp. z o.o.	4 987 [J]=[H]*[I]

* wartość kapitału zakładowego określona w umowie Spółki, który zgodnie z jej treścią zostanie opłacony wkładem pieniężnym przez jedynego udziałowca tj. Capital Park Sp. z o.o.;

** wartość rynkowa udziałów CP Property 8 Sp. z o.o. oszacowana przy wykorzystaniu metody aktywów netto w oparciu o dane bilansowe sporządzone na Dzień Wyceny;

*** zgodnie z ustawą stawka podatku od czynności cywilnoprawnych przy umowie sprzedaży praw majątkowych w postaci udziałów wynosi 1%, przy czym podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa prawa majątkowego objętego transakcją;

**** udział Capital Park Sp. z o.o. w kapitale zakładowym Spółki zgodnie z umową Spółki z dn. 20 sierpnia 2025 r.



Część 2

Kwestie teoretyczne w wycenie podmiotów gospodarczych



GROUND FROST

Wycena podmiotów gospodarczych

[1/2]

Sposoby wyceny podmiotów gospodarczych ogólnie można podzielić na 4 główne grupy:

- wyceny metodami kosztowymi;
- wyceny metodami majątkowymi;
- wyceny metodami rynkowymi;
- wyceny metodami dochodowymi.

Wyceny metodami kosztowymi bazują na założeniu, że wartością przedmiotu wyceny jest odpowiednio zdefiniowany koszt odtworzenia, czyli kwota, za którą dałoby się stworzyć lub zbudować dany przedmiot wyceny na dzień wyceny w warunkach, które istnieją obecnie.

Metoda ta jest odpowiednia w niektórych przypadkach, w szczególności, gdy nie ma możliwości zastosowania innych metod (np. z powodu braku odpowiednich danych) lub gdy przedmiot wyceny nie jest w żaden sposób obecny na rynku, a dana wycena dochodowa obejmowałaby przepływy finansowe niezwiązane wyłącznie z przedmiotem wyceny.

Metody tej nie stosuje się zasadniczo do wyceny przedsiębiorstw. Jest ona stosowana głównie do wyceny aktywów, w szczególności unikalnych (jak wartości niematerialne), dla których uzyskanie danych porównawczych jest niemożliwe.

Wycena metodami majątkowymi wychodzi z założenia, że wartość przedsiębiorstwa wynika z wartości posiadanego przez niego majątku tj. aktywów pomniejszonych o obce źródła finansowania. Najczęściej stosowane podejścia w ramach tej kategorii to metoda księgowa, metoda skorygowanych aktywów netto oraz metoda likwidacyjna.

Zaletą podejścia majątkowego jest bazowanie na materialnej substancji przedsiębiorstwa, przy jednoczesnym pominięciu wartości niematerialnych, które w istotny sposób mogą przyczynić się do wzrostu przedsiębiorstwa oraz generowania przez niego dodatkowych korzyści w przyszłości.

Wycena metodami rynkowymi polega albo na bezpośrednim odniesieniu do cen rynkowych danego przedmiotu wyceny (np. do cen rynkowych akcji przy wycenie spółki) albo na odniesieniu pośrednim - np. przez wykorzystanie wskaźników cena/zysk dla podobnych notowanych jednostek i przeniesienie ich na jednostkę będącą przedmiotem wyceny.



Wycena podmiotów gospodarczych

[2/2]

Metodami rynkowymi są również metody polegające na wycenie przedmiotu wyceny przez odniesienie do wartości przeszłych (niedawnych) transakcji podobnymi aktywami lub spółkami.

Zaletą tych metod jest bazowanie na rzeczywistych danych rynkowych, wynikach transakcji zawartych w przeszłości, co powoduje, że wyniki obliczeń mają szansę odzwierciedlać rzeczywiste kwoty w potencjalnej transakcji przedmiotem wyceny.

W przypadku tego typu wycen słabą stroną jest zawsze porównywalność notowanych na rynku składników aktywów do aktywów podlegających wycenie oraz przeszłych transakcji do przedmiotu obecnej wyceny. Aby zwiększyć porównywalność, dokonuje się szczegółowej analizy i wyboru odpowiednich aktywów lub transakcji, które najbardziej odpowiadają cechom przedmiotu wyceny, a czasami również stosuje się korekty z tytułu różnic (np. wyceny przez odniesienie do wskaźnika cena/zysk spółek notowanych na aktywnym rynku zwykle koryguje się w dół o ok. 20% z tytułu braku płynności udziałów w spółkach, które nie są notowane na aktywnym rynku).

W wycenie podmiotów gospodarczych tego typu porównanie dokonywane jest albo bezpośrednio, jeżeli akcje danej jednostki są notowane na giełdzie, albo pośrednio. W przypadku porównania pośredniego wyceniający przyjmuje wskaźnik, który jest obserwowalny dla podobnych jednostek notowanych na giełdach i wylicza mnożnik ceny rynkowej porównywalnych jednostek do obserwowanego wskaźnika.

Następnie ten sam rodzaj wskaźnika dla spółki wycenianej traktowany jest tym samym mnożnikiem, dzięki czemu wyliczona zostaje teoretyczna wartość wycenianego podmiotu.

Wyceny dochodowe opierają się na założeniu, że wartość danej jednostki równa się kwocie zdyskontowanych przepływów pieniężnych z realizowanych przez tę jednostkę projektów przy założeniu, że przepływy te dostępne są dla właścicieli tej jednostki. W metodzie tej planowane przepływy dyskontowane są stopą procentową odzwierciedlającą zwykle średni ważony koszt kapitału jednostki. Wycenie podlega wartość kapitału jednostki, więc od wartości zdyskontowanych przepływów odejmowany jest dług jednostki na dzień wyceny.

Najlepszym odzwierciedleniem wartości jednostki jest cena z aktywnego rynku. W przypadku braku takiej ceny niezbędne jest zastosowanie metod wyceny. Wartość metody wyceny jest tym wyższa, im bardziej opiera się ona o wartości pochodzące z rynku.

Ground Frost | Wycena spółki CP Property 9 Sp. z o.o. na dzień 28 sierpnia 2025 r.

9



Część 3

**Dane rejestrowe spółki CP Property 9
Sp. z o.o.**



Dane rejestrowe Spółki

Nazwa spółki: CP Property 9

Forma prawna: Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

KRS: 0001189956
NIP: 9512628108
REGON: 542507067,

Adres: ul. Franciszka Klimczaka 1,
02-797 Warszawa

Wysokość kapitału zakładowego: 5 000,00 PLN

Reprezentacja: Marcin Paweł Juszczak - Członek Zarządu

Główny przedmiot działalności spółki:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- Pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych, gdzie indziej niesklasyfikowana;
- Pozostałe formy udzielania kredytów, gdzie indziej niesklasyfikowane;
- Leasing finansowy;
- Działalność spółek holdingowych;
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- Realizacja projektów budowlanych;
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie;
- Reklama.

Udziałowiec	Liczba udziałów	Wartość nominalna udziałów (PLN)	Udział w kapitale
Capital Park Sp. z o.o.	100	5 000	100,00%
Suma	100	5 000	100,00%

Ground Frost | Wycena spółki CP Property 9 Sp. z o.o. na dzień 28 sierpnia 2025 r.

11



Część 4

Ograniczenia wyceny



Ograniczenia wyceny

[1/2]

Niezależność

Ani Ground Frost Sp. z o.o. ani osoby pracujące nad niniejszym Raportem nie są w jakikolwiek sposób powiązane ze Spółką i w związku z tym mają pełną zdolność świadczenia niezależnych usług doradczych. Wynagrodzenie wyceniającego nie jest uzależnione od przygotowania lub przedstawienia w Raporcie wniosków lub konkluzji z tendencyjnie zakładanymi wartościami. Nie jest również uzależnione od wartości przedmiotu wyceny przedstawionego w Raporcie, uzyskania z góry założonego rezultatu, przyszłych wydarzeń bezpośrednio związanych z celem wyceny lub konkluzji Raportu korzystnej dla klienta.

Staranność

Niniejszy Raport został przygotowany przez Ground Frost Sp. z o.o. z należytą starannością. Jednakże Ground Frost Sp. z o.o. lub osoby pracujące nad niniejszym Raportem nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek błędy i pominięcia w związku z opracowaniem Raportu.

Weryfikacja informacji

Z zastrzeżeniem zapisów umowy Ground Frost Sp. z o.o. nie ponosi żadnej odpowiedzialności za dokładność i wiarygodność informacji i założeń uzyskanych od Zleceniodawcy, wykorzystanych dla celu, dla którego powstał Raport lub dla jakiegokolwiek innych celów. Ground Frost Sp. z o.o. nie przeprowadzał weryfikacji otrzymanych informacji i założeń, a tym samym nie wydaje opinii na temat otrzymanych od Zleceniodawcy informacji wykorzystanych dla potrzeb niniejszej wyceny. W szczególności nasze prace nie obejmowały procedur, które są przewidziane przez prawo oraz normy wykonywania zawodu biegłego rewidenta podczas przeprowadzania badania sprawozdania finansowego spółki w rozumieniu Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku.

Rekomendacja inwestycyjna

Raport z wyceny i informacje w nim zawarte zostały sporządzone dla Capital Park Sp. z o.o. Raport ten nie może być traktowany jako rekomendacja transakcji stanowiąca podstawę podejmowania decyzji inwestycyjnych związanych z przedmiotem analizy. Odbiorcy Raportu winni opierać się na informacjach i poradach uzyskanych we własnym zakresie przy podejmowaniu takich decyzji.

Metoda

Wycena dokonana metodą skorygowanych aktywów netto to tylko jedna z możliwych wycen. W praktyce stosuje się również inne metody i mogą one dać istotnie różne wartości.

Ground Frost | Wycena spółki CP Property 9 Sp. z o.o. na dzień 28 sierpnia 2025 r.

13



Ograniczenia wyceny

[2/2]

Wykorzystanie Raportu

Raport został przygotowany przy założeniu, że będzie on wykorzystywany przez osoby kompetentne merytorycznie oraz wyłącznie dla celów w nim określonych.

Niepewność warunków rynkowych

Jednostka działa w środowisku, w którym podaż i popyt zależą od czynników rynkowych i regulacyjnych. Wahania tych czynników będą miały znaczący wpływ na wycenę jednostki.

Ground Frost | Wycena spółki CP Property 9 Sp. z o.o. na dzień 28 sierpnia 2025 r.

14



Część 5

Załączniki



GROUND FROST

Bilans spółki CP Property 8 Sp. z o.o. na dz. 28 sierpnia 2025 r.

Bilans spółki CP Property 8 Sp. z o.o. na dz. 28.08.2025 r.	Dane w PLN
Aktywa trwałe	0
Wartości niematerialne i prawne	0
Rzeczowe aktywa trwałe	0
Należności długoterminowe	0
Inwestycje długoterminowe	0
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0
Aktywa obrotowe	2 513
Zapasy	0
Należności krótkoterminowe	299
Należności publicznoprawne	299
Inwestycje krótkoterminowe	2 214
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 214
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0
AKTYWA RAZEM	2 513
Kapitał (fundusz) własny	2 513
Kapitał podstawowy	5 000
Kapitał zapasowy	0
Kapitały rezerwowe	5 000
Kapitał z dopłat wspólników	0
Zyski/Straty z lat ubiegłych	0
Zysk/Strata netto	-7 487
Zaliczki na poczet dywidendy	0
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA [2]	0
Rezerwy na zobowiązania	0
Zobowiązania długoterminowe	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0
Rozliczenia międzyokresowe	0
PASYWA RAZEM	2 513

Ground Frost | Wycena spółki CP Property 9 Sp. z o.o. na dzień 28 sierpnia 2025 r.

16



Rachunek zysków i strat spółki CP Property 8 Sp. z o.o. na dz. 28 sierpnia 2025 r.

Rachunek zysków i strat spółki CP Property 8 Sp. z o.o. za okres 01.01.2025 r. - 28.08.2025 r.		Dane w PLN
Przychody netto ze sprzedaży		1 800
Przychody ze sprzedaży podstawowej		1 800
Koszty operacyjne		-9 277
Usługi obce		-9 260
Podatki i opłaty		-17
Zysk/Strata ze sprzedaży		-7 477
Pozostałe przychody operacyjne		0
Pozostałe przychody operacyjne		0
Pozostałe koszty operacyjne		0
Zysk/Strata z działalności operacyjnej		-7 477
Przychody finansowe		0
Koszty finansowe		-11
Pozostałe koszty finansowe		-11
Zysk/Strata z działalności gospodarczej		-7 487
Zysk/Strata brutto		-7 487
Podatek dochodowy		0
Zysk/Strata netto		-7 487

Ground Frost | Wycena spółki CP Property 9 Sp. z o.o. na dzień 28 sierpnia 2025 r.

17

Siedziba Główna
Al. Komisji Edukacji Narodowej 95
02-777 Warszawa

GROUND FROST Sp. z o.o.
KRS 0000426173
NIP 5242752249

Biuro Łódź
ul. Wólczańska 128/134
90-527 Łódź

7.9. Definicje i objaśnienia skrótów

Administrator Zabezpieczeń	oznacza BSWW Trust sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, adres: ul. Chmielna 73, 00-801 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505020, NIP: 5252584345, REGON: 147161309, o kapitale zakładowym w wysokości: 5.000,00 PLN (pięć tysięcy złotych);
Autoryzowany Doradca lub Doradca Emitenta lub Firma Inwestycyjna	oznacza Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt. 6.2 Warunków Emisji, tj. 1.000 (jeden tysiąc) złotych
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym zostanie utworzona Ewidencja Obligacji
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień z wyłączeniem sobót, niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy w Rzeczypospolitej Polskiej, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji
Dzień Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13 . Warunków Emisji
Emisja	oznacza emisję Obligacji
Emitent lub Spółka	oznacza spółkę pod firmą Capital Park sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Klimczaka 1, 02-797 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001057169, posiadającą numer REGON: 526355322, NIP: 9512577670, o kapitale zakładowym 500.000 zł,
Ewidencja	oznacza ewidencje osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Grupa Emitenta, Grupa	oznacza Emitenta oraz jednostki kontrolowane przez Emitenta, objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, w rozumieniu aktualnie stosowanych standardów sprawozdawczości finansowej, na poziomie skonsolidowanym;
KNF lub Komisja	oznacza Komisję Nadzoru Finansowego w Warszawie
Dokument Informacyjny	oznacza niniejszy dokument, sporządzony na potrzeby wprowadzenia Obligacji na Rynek ASO Catalyst

Obligacje	oznacza 25 774 obligacji serii A Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda
Obligatariusz	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś w po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji
Okres Odsetkowy	oznacza okres, o którym mowa w pkt. 17.2.4 Warunków Emisji
PKB	oznacza Produkt Krajowy Brutto
PLN, zł, złoty	oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
Podmioty Zależne Emitenta	oznacza podmioty objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Emitenta;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Regulamin ASO GPW	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.)
Rozporządzenie BMB	Oznacza rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
Rynek ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych
Stopa Bazowa	ma znaczenie nadane w pkt. 16.4.1. Warunków Emisji;
Szczegółowe Zasady Działania KDPW	oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2024 r., poz. 708 ze zm.);
Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 722 ze zm.);

Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2024 r. poz. 620 ze zm);
Warunki Emisji	oznacza Warunki Emisji Obligacji serii A, których treść stanowi Załącznik do niniejszej Noty Informacyjnej
WIBOR	oznacza Warsaw Interbank Offer Rate - stopa procentowa, po jakiej banki udzielają pożyczek innym bankom

7.10. Sprawozdania finansowe wraz z opinią

— CAPITAL PARK —

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



SPIS TREŚCI

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

1. SKONSOLIDOWANE BILANS

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

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

2. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

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

3. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

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

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

5. INFORMACJE OGÓLNE

5.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Nazwa:	Capital Park Sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Adres zarejestrowanego biura jednostki:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowe miejsce prowadzenia działalności:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	• działalność holdingowa, • realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, • kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, • wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi oraz obcymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	1057169
Numer statystyczny REGON:	9512577670

5.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

5.3. OKRESY PREZENTOWANE

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

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

- Zestawienia zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 8 września do 31 grudnia 2024 roku wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 173 053 tys. PLN,
- Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 8 września do 31 grudnia 2024 roku wykazującego wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę 20 770 tys. PLN,
- wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

i zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez jednostkę dominującą zasady rachunkowości dla grupy stosowane były w sposób ciągły.

Poprzez okres sprawozdawczy rozumie się okres od 8 września do 31 grudnia 2024 roku. Jednostka dominująca została utworzona dnia 8 września 2023 i przyjęła rok obrotowy odpowiadającemu rokowi kalendarzowemu tj. rok zakończony 31 grudnia, przy czym ze względu na fakt rozpoczęcia działalności w drugiej połowie przyjętego roku obrotowego Spółka Dominująca zdecydowała o połączeniu ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. z księgami rachunkowymi i sprawozdaniem finansowym za rok następny (1 stycznia 2024 – 31 grudnia 2024), w związku z tym pierwszy rok obrotowy zakończył się 31 grudnia 2024.

5.4. UDZIAŁOWCY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

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

Na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Jan Motz, osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty spółki Capital Park Investment Management PSA.

Capital Park Investment Management PSA nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

5.5. STRUKTURA GRUPY

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

CAPITAL PARK SP. Z O.O.					
Oberhausen Sp. z o.o.	100%	Krynica Investments Sp. z o.o.	100%	CP Management Sp. z o. o.	100%
SO SPV 50 Sp. z o.o. *	60%	Diamante Investments Sp. z o. o.	100%	Sporty Department Store Sp. z o. o.	100%
Silesia Nova Sp. z o.o.*	18%	Alferno Investments Sp. z o. o.	100%	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	100%
SN 1 Sp. z o.o.*	100%	Aspire Investments Sp. z o. o.	100%	Emir 30 Sp. z o. o.	100%
SN 2 Sp. z o.o.*	100%	Sander Investments Sp. z o. o.	100%	Polski Hak Sp. z o.o.*	26%
SN 3 Sp. z o.o.*	100%	CP Property 7 Sp. z o. o.	100%	Projekt I Sp. z o.o.*	100%
CP Property 6 Sp. z o. o.	100%	CP Property 8 Sp. z o. o.	100%	Adverbium Sp. z o.o.	100%

**jednostki współkontrolowane*

Jednostka dominująca została utworzona dnia 8 września 2023 r. Spółki Oberhausen, SO SPV 50, Silesia Nova, CP Property 6, Krynica Investments, Diamante Investments, Alferno Investments, Aspire Investments, Sander Investments, CP Property 7, CP Management, Sporty Department Store, Capital Park Kraków, Emir 30, Polski Hak, Wilanów Investments Sp. z o.o. zostały nabyte 18 grudnia 2023 roku (szczegóły patrz nota 26). Spółka Adverbium została nabyta w styczniu 2024 roku. Spółki SN1, SN2, SN3, CP Property 8 zostały utworzone w sierpniu 2024 roku. W czerwcu 2024 Grupa zbyła udziały w jednostce współkontrolowanej Wilanów Investments Sp. z o.o.

5.6. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

6. WPROWADZENIE DO ŚRODROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

6.2. ZASADY PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

6.3. ZASADY KONSOLIDACJI

Metoda konsolidacji/wyceny jednostek podporządkowanych

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

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

6.4. OPIS PRZYJĘTYCH ISTOTNYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Metody wyceny aktywów i pasywów

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne a także odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wycenia się w księgach w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia (wartość początkowa), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia przyjęcia do 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 osiąganiu korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu ich wartości godziwej bądź z przychodów z wynajmu (lub z obu tych tytułów jednocześnie).

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych w momencie nabycia następuje według ceny nabycia, z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji, czyli kosztów bezpośrednio związanych z transakcją zakupu (opłaty za obsługę prawną, prowizja za zakup nieruchomości, podatki związane z nabyciem nieruchomości).

Kosztem wytworzenia nieruchomości we własnym zakresie jest łączna wartość dokonanych nakładów na budowę obiektu do momentu oddania do użytkowania. Obejmują one w szczególności:

- bezpośrednie koszty budowlane, koszty projektowe oraz wszelkie inne koszty poniesione w celu przeprowadzenia procesu budowlanego, zgodnie z zamierzeniami Zarządu jednostki,
- podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- pośrednie koszty doradcze dotyczące ściśle obsługi i zarządzania procesem budowlanym, koszty pośrednictwa przy zawieraniu transakcji dotyczących procesu inwestycyjnego,
- koszty finansowania zewnętrznego, w tym w szczególności odsetki od kredytów, pożyczek, oraz różnice kursowe w stopniu, w jakim są uznawane za korektę kosztów odsetek, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu składników aktywów wymagających dłuższego okresu, aby mogły być zdatne do użytkowania lub odsprzedaży, są aktywowane się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Kwotę kosztów finansowania zewnętrznego, która podlega aktywowaniu,
- Późniejsze nakłady, które spełniają kryteria kapitalizacji w wartości bilansowej budynku zwiększają wartość brutto takiej nieruchomości, a tym samym zwiększają podstawę do naliczania amortyzacji podatkowej.

Ze względu na stosowaną technikę budowy zakładającą możliwie szerokie dostosowanie budynku dla potrzeb konkretnego najemcy, moment uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie powoduje, iż można uznać na moment decyzji daną

nieruchomość, za zdatną do użytkowania. Według utrwalonej praktyki biznesowej, wykończenie powierzchni na potrzeby konkretnego najemcy obejmuje roboty budowlane dotyczące instalacji wewnętrznych, wykończenia ścian i podłóg, zorganizowania powierzchni wspólnych i sanitariatów jak również ciągów komunikacyjnych.

W związku z powyższym nakłady na wykończenie powierzchni najmu na potrzeby konkretnego najemcy lub kilku najemców tzw. fit-outs oraz prowizje zapłacone za pozyskanie najemców, nawet jeśli są poniesione po dacie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, stanowią nakłady na tę nieruchomość.

Koszty finansowe, w szczególności odsetki od finansowania przeznaczonego na budowę budynku, które dotyczą wyłącznie finansowania poniesionych nakładów na wykończenie powierzchni najmu oraz prowizji za pozyskanie najemców, zwiększają wartość budynku do czasu uzyskania statusu w pełni przystosowanego do użytkowania.

Nakłady na wykończenie powierzchni najmu (powierzchni, która już wcześniej była wykończona na potrzeby poprzedniego najemcy), jak również prowizje za pozyskanie najemców, poniesione po uzyskaniu statusu w pełni przystosowanego do użytkowania, zwiększają wartość nieruchomości, o ile są poniesione po dacie wyceny przez rzeczoznawcę, a przed datą kolejnej wyceny, czyli najczęściej w trakcie roku obrotowego. Tak ustalone nakłady na nieruchomość nie mogą przekroczyć wartości docelowej danej nieruchomości, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie. Nakłady ponoszone po oddaniu nieruchomości inwestycyjnej kapitalizowane są tylko do wysokości wartości godziwej. Koszty remontów i utrzymania nieruchomości ujmowane są w wyniku finansowym w sprawozdaniu z zysków i strat.

Po początkowym ujęciu, nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego, nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień raportowy. Wartość godziwa to cena, którą by otrzymano za sprzedaż składnika aktywów lub by zapłacono za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny

Dla nieruchomości, co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży albo w inny sposób potwierdzono z nabywcą cenę sprzedaży, przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień jeżeli odzwierciedla ona wartość godziwą. W pozostałych przypadkach Zarząd jednostki dominującej korzysta ze wsparcia ekspertów w zakresie wyceny do wartości godziwej, wykorzystując:

- operaty szacunkowe przygotowane przez niezależnych rzeczoznawców na potrzeby bilansowe,
- własne wyceny menedżerskie oraz wewnętrzne analizy wartości nieruchomości.

Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy ocenia się, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli takie dowody istnieją, ustala się szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje się odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat. W przypadku, gdy skutki uprzednio dokonanego przeszacowania aktywów ujęto jako kapitał z aktualizacji wyceny, to strata pomniejsza wysokość tego kapitału, a pozostała część straty jest odnoszona na skonsolidowany rachunek zysków i strat.

Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na moment ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie Spółki jednostki dominującej i wpisanej w rejestrze sądowym. Różnice pomiędzy wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną udziałów są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży udziałów powyżej ich wartości nominalnej.

Rozliczenia międzyokresowe

Grupa Kapitałowa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

Podatek dochodowy

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego, przy uwzględnieniu przepisów podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

Różnice kursowe

Do wyceny pozycji bilansu wyrażonych w walutach obcych, przyjęto następujące kursy (w zł):

Kurs EUR/PLN	31.12.2024
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2730
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,3041

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

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

Aktywa finansowe dzieli się na:

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

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

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

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

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

Pożyczki udzielone i należności własne

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

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

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

Zobowiązania finansowe

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

Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Grupę Kapitałową umowy sprzedaży krótkiej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Ustalenie wyniku finansowego

Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Do przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza w szczególności:

- **przychody z wynajmu nieruchomości biurowych i handlowych**
- **przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości obejmujące przychody z tytułu service charge i refaktur (przychody świadczone na rzecz najemców) oraz przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami i portfelem inwestycyjnym (usługi świadczone na rzecz stron trzecich)**

Przychody z wynajmu

Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu, co oznacza, że zmiany stawek czynszu w okresie najmu (wakacje czynszowe) są ujmowane memoriałowo.

Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług oraz ewentualne rabaty.

Przychody z najmu ujemne 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.

7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRODROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Zarząd ściśle monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy. Nieruchomości inwestycyjne są wrażliwe na wiele elementów w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w EURO. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości. Wszystkie nieruchomości posiadane przez Grupę znajdują się na terytorium Polski.

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

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

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

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

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

- Nieruchomości handlowe – 7%-9%

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

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

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

Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną

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

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

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

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

** Obłożenie na dzień publikacji

Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową

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

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

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami

Stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych. Do wyceny tych nieruchomości analizuje się nieruchomości o podobnych atrybutach, które są przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku, znane są cechy nieruchomości od których uzależniana jest cena zakupu oraz warunki przeprowadzonych transakcji. Ze względu na małą liczbę oraz dużą rozbieżność cenową transakcji nieruchomościami porównawczymi, przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami. W ten sposób Grupa wycenia głównie nieruchomości niezabudowane lub zabudowane o nieokreślonym przeznaczeniu, na których nie dokonywano nakładów inwestycyjnych oraz lokale mieszkalne przeznaczone do odsprzedaży.

Nota 2. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	31.12.2024
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	32 570
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Polski Hak	28 762
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Silesia Nova	45 211
Razem	106 543

Grupa prezentuje udziały w Silesia Nova, SO SPV 50 i Polski Hak jako udziały we wspólnych przedsięwzięciach wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową tych wspólnych przedsięwzięć składała się wartość udziałów w tych jednostkach jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SO SPV 50	31.12.2024
Wartość udziałów	16 912
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	(4 287)
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw własności	12 625
Udzielone pożyczki długoterminowe	19 945
Razem	32 570

ZMIANA STANU WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SO SPV 50	31.12.2024
Na początek okresu	-
Nabycie udziałów w ramach transakcji opisanej w nocie 26	16 912
Nabycie pożyczek w ramach transakcji opisanej w nocie 26	18 579
Naliczenie odsetek od pożyczek	1 366
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	(4 287)
Na koniec okresu	32 570

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE POLSKI HAK	31.12.2024
Wartość udziałów	22 751
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	3 916
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw własności	26 667
Udzielone pożyczki długoterminowe	2 095
Razem	28 762

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

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SILESIA NOVA	31.12.2024
Wartość udziałów	32 080
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	13 131
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw własności	45 211

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

18 grudnia 2023 r. Grupa nabyła również udziały we wspólnym przedsięwzięciu Wilanów Investments o wartości 17.525 tys. PLN, które zostały zbyte w czerwcu 2024 roku za cenę 17.525 tys. PLN.

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

	SO SPV 50	Polski Hak	Nowy Wełnowiec
Spółki współkontrolowane	SO SPV 50 Sp. z o.o.	Polski Hak Sp. z o.o. oraz jego jednostka zależna Projekt I Sp. z o.o.	Silesia Nova Sp. zo.o.
Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie	60 % udziałów w kapitale zakładowym spółki SO SPV 50 Sp. z o.o. i 60 % udziałów w zysku/stracie	26% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polski Hak Sp. z o.o.; 26% udziałów w zysku/stracie	18,18% udziałów w kapitale zakładowym spółki Silesia Nova Sp. z o.o.; 18,18% udziałów w zysku/stracie
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 3 lutego 2016 roku z Galaxy Sp. z o.o., które przeszło na CP Sp. z o.o. w związku z nabyciem udziałów w spółce 18 grudnia 2023 r. Celem porozumienia jest przebudowa, rekomercjalizacja, repozycjonowanie oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu.	Umowa zawarta w lutym 2023 roku z Baytree Real Estate Opportunities Limited (BREOL), która przeszła na CP Sp. z o.o. w związku z nabyciem udziałów w spółce 18 grudnia 2023 r. Celem porozumienia jest budowa wielofunkcyjnego projektu (zawierającego budynki mieszkalne i lokale usługowe) na gruncie w Gdańsku.	Umowa zawarta w lutym 2023 roku z Silesia House Fundusz Inwestycyjny zamknięty, Galicja CP Sp. z o.o. w związku z nabyciem Fundusz Inwestycyjny Zamknięty i panem Tomaszem Kasperczykiem, która przeszła na CP Sp. z o.o. w związku z nabyciem udziałów w spółce 18 grudnia 2023 r.. Celem porozumienia jest budowa wielofunkcyjnego projektu (budynki mieszkalne, biura, powierzchnie handlowe i magazyny) na gruncie w Katowicach, w dzielnicy Nowy Wełnowiec.

Dane finansowe na dzień 31.12.2024	SO SPV 50	Polski Hak	Nowy Wełnowiec
Aktywa	158 514	57 836	151 736
Aktywa netto	20 948	53 794	132 832
Korekta do wartości godziwej*	-	48 771	115 851
Skorygowane aktywa netto	20 948	102 565	248 683
Wynik finansowy za okres	(7 147)	(642)	(3 837)

*Korekta wynikająca z dostosowania danych do jednolitych zasad rachunkowości.

Nota 3. INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

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

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

Nota 4. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2024
Należności długoterminowe	728
Razem	728

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

Nota 5. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

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

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

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

Nota 6. ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE

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

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 31 grudnia 2024 r. wynosiły one 2.054 tys. PLN. Środki te są ulokowane na rachunkach technicznych banku z tytułu uruchomionych, lecz jeszcze niewydatkowanych środków z kredytu jak również na rachunkach zablokowanych na zabezpieczenie spłaty kredytów, jakie posiadają spółki z Grupy oraz środki z tytułu kaucji otrzymanych od najemców.

Nota 7. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

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

Nota 8. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień raportowy oraz na dzień sporządzenia niniejszego go sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

	Liczba udziałów	Cena nominalna (w zł)	Wartość nominalna udziałów	Sposób pokrycia kapitału
Udziały	10 000	50	500 000	wkład pieniężny
Razem	10 000		500 000	

Struktura udziałowa została przedstawiona w punkcie 5.4 Informacji ogólnych.

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

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

Poniższa tabela przedstawia kapitał zapasowy na dzień raportowy:

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

Nota 9. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

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

KREDYTY BANKOWE

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

* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

** Kwoty w walucie z umowy.

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

W celu zabezpieczenia spłaty kredytów oraz odsetek od tych kredytów zaciągniętych przez podmioty Grupy Kapitałowej udzielono szeregu zabezpieczeń na rzecz banków finansujących.

W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- cesje 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 (1.370 tys. PLN),

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

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

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

Pożyczki otrzymane

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

** Kwoty w walucie z umowy.

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

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

Inne zobowiązania finansowe

Zobowiązanie z tytułu zapłaty ceny zakupu za nabyte aktywa w ramach kredytu kupieckiego (tzw. vendor note), szczegółowy opisane w Nocie 26, zostało przejęte przez udziałowców Spółki (w ramach transakcji przejęcia długu za wynagrodzeniem). Udziałowcy Spółki zobowiązali się do wniesienia dopłat do Spółki i Strony dokonały rozliczenia wynagrodzenia za przejęcie długu i dopłat do kapitału Spółki. Zgodnie z umową spółki, dopłaty podlegają zwrotowi, więc Spółka potraktowała dopłaty (w

części w jakiej na mocy odrębnych ustaleń jest zobowiązana zwrócić udziałowcom w okresie 12 m-cy od dnia bilansowego) jako inne zobowiązania finansowe. Na dzień 31.12.2024 nierozliczone zobowiązanie z tego tytułu wynosi 1.073 tys. EUR (4.586 tys. PLN).

ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU INNYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH	31.12.2024
Na początek okresu	-
Zaciągnięcie zobowiązania	50 453
Splata zobowiązania w postaci zwrotu dopłat	(45 867)
Na koniec okresu	4 586

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

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

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

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

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

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

Nota 12. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY

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

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

Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu, co oznacza, że zmiany stawek czynszu w okresie najmu (wakacje czynszowe) są ujmowane memoriałowo. Przychody są uzyskiwane wyłącznie na terytorium Polski.

Nota 13. KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW

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

Nota 14. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Nie rzadziej niż na każdy dzień raportowy Grupa wycenia posiadane nieruchomości według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian tych wartości ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu. Wyniki Grupy zależą w dużym stopniu od zmian cen na rynkach nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki: wysokość czynszów, poziom wynajętej powierzchni nieruchomości, zmiany stóp kapitalizacji, zmiany stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

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

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

Nota 15. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

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

INNE

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

KOSZTY FINANSOWE

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

Nota 16. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROČZONY

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

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

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

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

Grupa tworzy rezerwę na podatek odroczony związany z inwestycjami w jednostki zależne, jeśli wg planów Zarządu w dającej się przewidzieć przyszłości Grupa dokona zbycia udziałów w jednostkę zależną/współkontrolowaną lub umorzenia udziałów

(po zbyciu nieruchomości przez spółkę zależną) i transakcja ta skutkować będzie koniecznością zapłaty podatku dochodowego.

Nota 17. UDZIELONE PORĘCZENIA

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

Nota 18. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

W celu zabezpieczenia spłaty kredytów oraz odsetek od tych kredytów zaciągniętych przez podmioty Grupy Kapitałowej udzielono szeregu zabezpieczeń na rzecz banków finansujących. W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- hipoteki na nieruchomościach,
- cesje wierzytelności do istniejących i przyszłych umów najmu, umów ubezpieczenia, umów budowlanych i gwarancji dobrego wykonania,
- zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach zależnych,
- depozyty,
- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

Nota 19. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

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

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

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych:

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

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

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

Nota 20. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

RYZKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

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

RYZKO 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.

RYZKO KREDYTOWE

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

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

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

RYZIKO BRAKU PŁYNNOŚCI

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania działalności inwestycyjnej a terminową spłatą zadłużenia, poprzez pozyskiwanie różnych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, umowy leasingu finansowego. Zarząd Grupy zarządza ryzykiem płynności monitorując realizację budżetów inwestycyjnych prowadzonych projektów, terminów wymagalności/zapadalności zobowiązań finansowych, oraz prognozując przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Zarząd Grupy stale monitoruje wykonanie wszystkich umów kredytowych pod kątem zachowania kowenantów. Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

Nota 21. ZATRUDNIENIE

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

Nota 22. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU

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

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

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

Nota 23. ROZLICZENIA PODATKOWE

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji

prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółek Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Na dzień bilansowy nie wystąpiła konieczność ujęcia zobowiązań z tytułu niepewnych sytuacji podatkowych, gdyż w ocenie Zarządu nie jest prawdopodobne, aby podejście do kwestii opodatkowania różnych transakcji/operacji stosowane przez spółki Grupy nie zostało zaakceptowane przez władze skarbowe.

Nota 24. TRANSAKCJE Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Nota 25. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Nie wystąpiły transakcje z jednostkami powiązanymi.

Nota 26. NABYCIE AKTYWÓW

18 grudnia 2023 r. CP Sp. z o.o. nabyła aktywa od CP Strategic Assets S.A. (poprzednia nazwa Capital Park S.A.) na podstawie tytułów wskazanych poniżej:

- 100% udziałów w spółkach kapitałowych posiadających nieruchomości inwestycyjne: CP Management Sp. z o.o., Diamante Investments Sp. z o.o., Sander Investments Sp. z o.o., Aspire Investments Sp. z o.o., Emir 30 Sp. z o.o., Krynica Investments Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., Oberhausen Sp. z o.o.,
- 100% udziałów spółki CP Management Sp. z o.o., która prowadzi działalność w zakresie usług zarządzania nieruchomościami oraz innych usług,
- udziały w podmiotach współzależnych: Wilanów Investments Sp. z o.o., SO SPV 50 Sp. z o.o., Silesia Nova Sp. z o.o., Polski Hak Sp. z o.o. (*dalsze informacje o warunku zawieszającym spełnionym w kwietniu 2024 podano poniżej),
- wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych podmiotom współzależnym,
- wierzytelności z tytułu pożyczek wobec przejętych podmiotów zależnych (Diamante Investments Sp. z o.o., Aspire Sp. z o.o., Emir 30 Sp. z o.o., Sporty Department Store Sp. z o.o., Kinogram Sp. z o.o., Krynica Investments Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., Oberhausen Sp. z o.o.), które podlegają eliminacji w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym,
- certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN,

Ponadto, CP sp. z o.o. przejęła za wynagrodzeniem zobowiązanie z tytułu pożyczek wobec CP Management Sp. z o.o. i CP Kraków Sp. z o.o., które podlegają eliminacji w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

18 grudnia 2023 r. została zawarta umowa nabycia udziałów w Polskim Haku jednak jej wykonanie było uzależnione od uzyskania zgody Ministra Infrastruktury (Departament Gospodarki Wodnej) na zmianę jednostki dominującej podmiotu będącego użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w granicy portu morskiego. 25 kwietnia 2024 roku, Minister

Infrastruktury wyraził zgodę na uzyskanie przez CP Sp. o.o. statusu podmiotu dominującego względem spółki Projekt I Sp. z o.o., w związku z czym ziścił się warunek zawieszający umowy nabycia z dnia 18 grudnia 2023 r. i zakup udziałów Polskiego Haka jest ostateczny.

Nabycie aktywów z odroczonym terminem płatności

Część wierzytelności pożyczkowych oraz certyfikaty inwestycyjne zostały nabyte przez CP sp. z o.o. z odroczonym terminem płatności. Zapłata wynagrodzenia została częściowo sfinansowana kredytem kupieckim (vendor note) udzielonym przez CP Strategic Assets S.A., a częściowo rozliczone z CP Strategic Assets S.A. przez potrącenie z wierzytelnościami przekazanymi przez udziałowców w ramach wkładów na kapitał. Zobowiązanie CP sp. z o.o. z tytułu kredytu kupieckiego zostało następnie przejęte przez CPIM oraz EPG za wynagrodzeniem należnym od CP sp. z o.o. Wynagrodzenie za przejęcie ww. zobowiązania zostało rozliczone w ramach potrącenia z wierzytelnością CP sp. z o.o. wobec udziałowców o pokrycie dopłat.

Metoda rozliczenia

Do rozliczenia nabycia zastosowano metodę nabycia zgodnie z art. 44b Ustawy o rachunkowości.

Aktywa i zobowiązania rozpoznane w wyniku wyżej opisanych transakcji są następujące:

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

Nota 27. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTRONICZNY NA SPRAWOZDANIU FINANSOWYM:

Jan Motz - Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk- Członek Zarządu

Anna Wziątek-Cybartowska - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej Capital Park Sp. z o.o.

Nasza opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Capital Park Sp. z o.o. („Jednostka dominująca”) i jej spółek zależnych (razem „Grupa”) na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową Jednostki dominującej.

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Capital Park Sp. z o.o., które zawiera:

- skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2024 r.;

oraz sporządzone za rok obrotowy zakończony tego dnia:

- skonsolidowany rachunek zysków i strat;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, oraz
- informację dodatkową, obejmującą wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego („KSB”), a także stosownie do postanowień ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” („Kodeks etyki”), przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy, gdzie Zarząd Jednostki dominującej dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Zarząd Jednostki dominującej kontroli wewnętrznej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy, czy wystąpiły dowody na stroniczość Zarządu Jednostki dominującej, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi, umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i umową Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uważa za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- planujemy i przeprowadzamy badanie grupy w celu uzyskania wystarczających odpowiednich dowodów badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub jednostek biznesowych wewnątrz Grupy jako podstawy do wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przegląd pracy wykonanej na potrzeby badania grupy i jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy się z Radą Nadzorczą Jednostki dominującej odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje

Inne informacje

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Inne informacje nie obejmują skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem wynikającym z KSB jest przeczytanie Sprawozdania z działalności, i czyniąc to, rozważenie czy jest ono istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania lub w inny sposób wydaje się być istotnie zniekształcone. Jeżeli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie Sprawozdania z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz wydanie oświadczenia, czy w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdzono istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Oświadczenie na temat Sprawozdania z działalności

Oświadczamy, że w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej pracy w trakcie badania, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Natalia Łyko.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Natalia Łyko

Data: 2025.07.01 19:02:56 CEST

Natalia Łyko

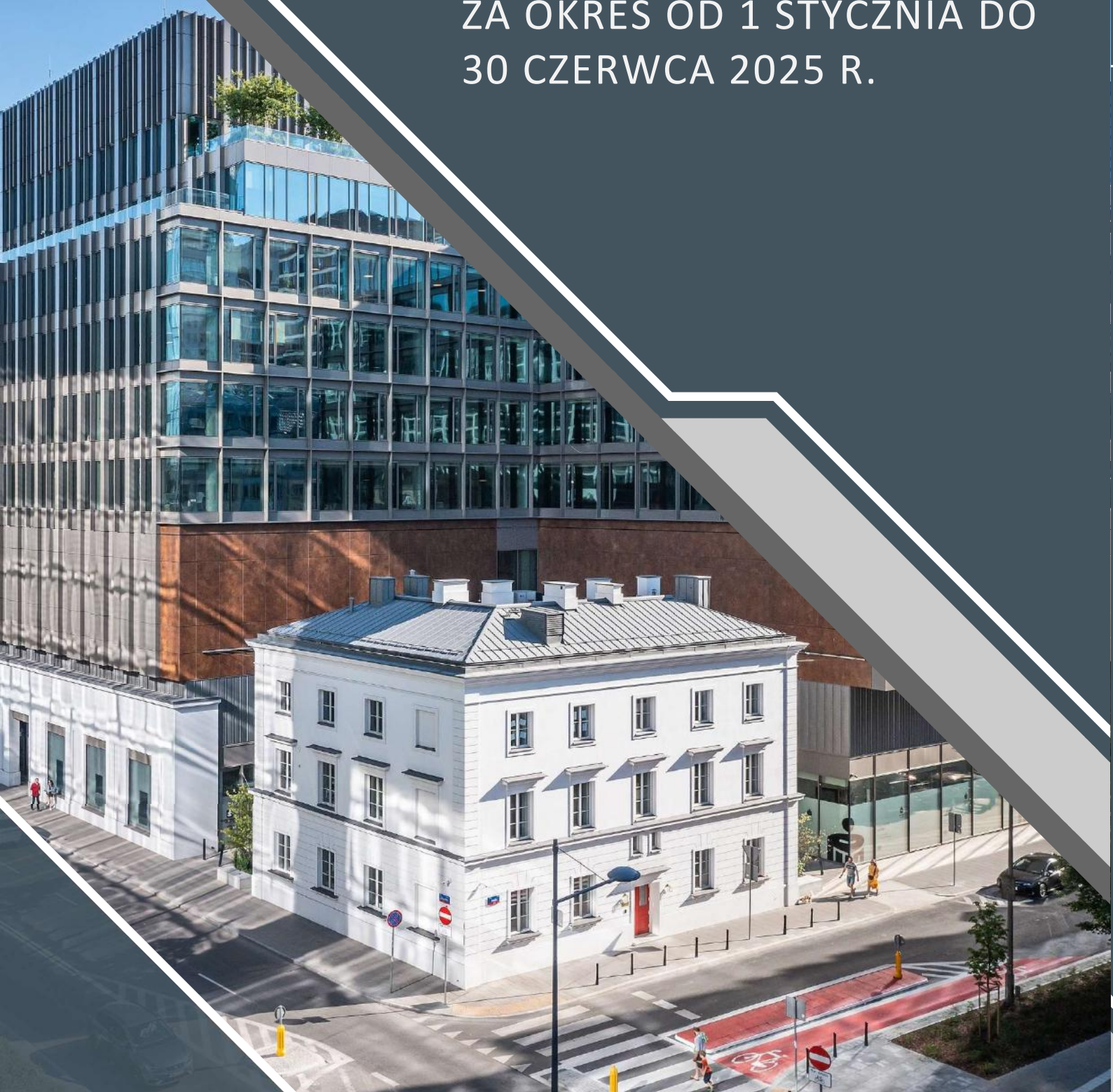
Kluczowy Biegły Rewident

Numer w rejestrze: 13711

Warszawa, 1 lipca 2025 r.

— CAPITAL PARK —

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



SPIS TREŚCI

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

1. WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY

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

2. SKONSOLIDOWANY BILANS

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

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

3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

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

4. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

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

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

5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

6. INFORMACJE OGÓLNE

6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Nazwa:	Capital Park Sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Adres zarejestrowanego biura jednostki:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowe miejsce prowadzenia działalności:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	• działalność holdingowa, • realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, • kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, • wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi oraz obcymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	1057169
Numer statystyczny REGON:	9512577670

6.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

6.3. OKRESY PREZENTOWANE

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

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

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

i zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez jednostkę dominującą zasady rachunkowości dla grupy stosowane były w sposób ciągły.

6.4. UDZIAŁOWCY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

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

Na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Jan Motz, osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty spółki Capital Park Investment Management PSA.

Capital Park Investment Management PSA nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

6.5. STRUKTURA GRUPY

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

CAPITAL PARK SP. Z O.O.					
Oberhausen Sp. z o.o.	100%	Krynica Investments Sp. z o.o.	100%	CP Management Sp. z o. o.	100%
SO SPV 50 Sp. z o.o. *	60%	Diamante Investments Sp. z o. o.	100%	Sporty Department Store Sp. z o. o.	100%
Silesia Nova Sp. z o.o.*	18%	Alferno Investments Sp. z o. o.	100%	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	100%
SN 1 Sp. z o.o. *	100%	Aspire Investments Sp. z o. o.	100%	Emir 30 Sp. z o. o.	100%
SN 2 Sp. z o.o. *	100%	Sander Investments Sp. z o. o.	100%	Polski Hak Sp. z o.o. *	26%
SN 3 Sp. z o.o. *	100%	CP Property 7 Sp. z o. o. w likwidacji	100%	Projekt I Sp. z o.o. *	100%
CP Property 6 Sp. z o. o.	100%	CP Property 8 Sp. z o. o.	100%	Adverbium Sp. z o.o. *	50%
WAN 48 Sp. z o. o.*	50%				

**jednostki współkontrolowane*

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

6.6. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

7. WPROWADZENIE DO ŚRODROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

7.2. ZASADY PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

7.3. ZASADY KONSOLIDACJI

Metoda konsolidacji/wyceny jednostek podporządkowanych

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

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

7.4. OPIS PRZYJĘTYCH ISTOTNYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Metody wyceny aktywów i pasywów

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne a także odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wycenia się w księgach w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia (wartość początkowa), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia przyjęcia do 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	30.06.2025	31.12.2024
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2419	4,2730
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,2331	4,3041

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

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

Aktywa finansowe dzieli się na:

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

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

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

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

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

Pożyczki udzielone i należności własne

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

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

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

Zobowiązania finansowe

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

Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Grupę Kapitałową umowy sprzedaży krótkiej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Ustalenie wyniku finansowego

Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Do przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza w szczególności:

- **przychody z wynajmu nieruchomości biurowych i handlowych**
- **przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości obejmujące przychody z tytułu service charge i refaktur (przychody świadczone na rzecz najemców) oraz przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami i portfelem inwestycyjnym (usługi świadczone na rzecz stron trzecich)**

Przychody z wynajmu

Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu, co oznacza, że zmiany stawek czynszu w okresie najmu (wakacje czynszowe) są ujmowane memoriałowo.

Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług oraz ewentualne rabaty.

Przychody z najmu ujmuje się w księgach, w momencie gdy są one, zgodnie z zawartymi umowami najmu, należne.

Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości oraz usług zarządzania nieruchomościami i portfelem inwestycyjnym

Grupa realizuje przychody z umów z klientami z tytułu usług zarządzania oraz usług tzw. services charges.

Przychody z usług tzw. service charges oraz usług zarządzania są rozpoznane w okresie sprawozdawczym, w którym następuje przekazanie kontroli nad usługą na rzecz klienta, tj. w miarę upływu czasu, w okresie, w którym dana usługa jest świadczona.

Przychody odsetkowe

Przychody odsetkowe są ujmowane przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Przychody z tytułu dywidend

Przychody z tytułu dywidend zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Wspólników jednostki dominującej, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych z wyjątkiem inwestycji długoterminowych oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Przychody i koszty

Grupa Kapitałowa sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym. Wszystkie jednostki, których sprawozdania finansowe wchodzi 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 wchodzi w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzają rachunek przepływów pieniężnych także tą metodą.

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

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

8. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRODROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Zarząd ściśle monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy. Nieruchomości inwestycyjne są wrażliwe na wiele elementów w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w EURO. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości. Wszystkie nieruchomości posiadane przez Grupę znajdują się na terytorium Polski.

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 30.06.2025	30.06.2025	31.12.2024
Inwestycje wyceniane metodą dochodową	1	63%	54 217	54 566
Pozostałe metody wyceny	3	37%	31 743	38 253
Razem	4	100%	85 960	92 819

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

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

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

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

- Nieruchomości handlowe – 7%-9%

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

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

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

Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną

W metodzie tej stosuje się dwie techniki: dyskontowania strumieni pieniężnych oraz kapitalizacji prostej. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości o zakończonym procesie inwestycyjnym i przeznaczeniu komercyjnym. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w przyjętym okresie prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Prognoza strumieni dochodów dla okresu obowiązywania umów najmu dokonywana jest w oparciu o parametry istniejących umów najmu. Prognoza strumieni dochodów dla okresu po zakończeniu obecnych umów najmu przygotowana jest w oparciu o parametry rynkowe, to znaczy rynkowy czynsz najmu możliwy do uzyskania, straty w dochodzie spowodowane rynkowymi okresami poszukiwania najemcy a także okresami wakacji czynszowych oraz ewentualnymi nakładami na wykończenie powierzchni najemców. Prognoza strumieni dochodów w całym okresie prognozy uwzględnia ewentualne straty związane z niepełną przenaszalnością kosztów operacyjnych nieruchomości – to znaczy wpływy z tytułu czynszu zostają pomniejszone o część kosztów operacyjnych pokrywanych przez właściciela nieruchomości. Wszystkie wymienione parametry rynkowe są określane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych i wynikają z aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych. Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi iloczyn go dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji. Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 63% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

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

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

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

** Obłożenie na dzień publikacji

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

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

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

** Obłożenie na dzień publikacji

Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową

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

Na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz 31 grudnia 2024 r. kamienica w Szczecinie (o wartości 23 863 tys. PLN) została wyceniona w powyższy sposób.

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami

Stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych. Do wyceny tych nieruchomości analizuje się nieruchomości o podobnych atrybutach, które są przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku, znane są cechy nieruchomości od których uzależniana jest cena zakupu oraz warunki przeprowadzonych transakcji. Ze względu na małą liczbę oraz dużą rozbieżność cenową transakcji nieruchomościami porównawczymi, przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami. W ten sposób Grupa wycenia głównie nieruchomości niezabudowane lub zabudowane o nieokreślonym przeznaczeniu, na których nie dokonywano nakładów inwestycyjnych oraz lokale mieszkalne przeznaczone do odsprzedaży.

Nota 2. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE

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

Grupa prezentuje udziały w Silesia Nova, SO SPV 50, Polski Hak, WAN 48 oraz Adverbium jako udziały we wspólnych przedsięwzięciach wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową tych wspólnych przedsięwzięć składała się wartość udziałów w tych jednostkach jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.

Nota 3. INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

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

REIA RIZ AN i REIA II FIZ AN są zamkniętymi funduszami inwestycyjnymi, które zainwestowały w nieruchomości znajdujące się na terytorium Polski. Grupa w ramach transakcji opisanej w nocy 25 nabyła certyfikaty o łącznej wartości godziwej 7 909 tys. PLN, przy czym w sierpniu 2024, fundusz REIA II dokonał wykupu certyfikatów o łącznej wartości 6.665 tys. PLN.

Nota 4. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30.06.2025	31.12.2024
Należności długoterminowe	728	728
Razem	728	728

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

Nota 5. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30.06.2025	31.12.2024
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	2 712	2 340
Pozostałe należności	27	25
Należności z tytułu dostaw i usług	4 474	4 978
Razem	7 213	7 343

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

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

Nota 6. ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	30.06.2025	31.12.2024
Środki w kasie i na rachunkach bankowych	10 113	20 770
Razem	10 113	20 770

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 30 czerwca 2025 wynosiły one 1 881 tys. PLN (31 grudnia 2024 r. 2.054 tys. PLN). Środki te są ulokowane na rachunkach technicznych banku z tytułu uruchomionych, lecz jeszcze niewydatkowanych środków z kredytu jak również na rachunkach zablokowanych na zabezpieczenie spłaty kredytów, jakie posiadają spółki z Grupy oraz środki z tytułu kaucji otrzymanych od najemców.

Nota 7. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE	30.06.2025	31.12.2024
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	523	369
Koszty projektów	523	369
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	417	130
Podatek od nieruchomości	198	-
Wieczyste użytkowanie	114	-
Ubezpieczenia	4	14
Pozostałe	101	116
Razem	940	499

Nota 8. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień raportowy oraz na dzień sporządzenia niniejszego go sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

	Liczba udziałów	Cena nominalna (w zł)	Wartość nominalna udziałów	Sposób pokrycia kapitału
Udziały	10 000	50	500 000	wkład pieniężny
Razem	10 000		500 000	

Struktura udziałowa została przedstawiona w punkcie 5.4 Informacji ogólnych.

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

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

Poniższa tabela przedstawia kapitał zapasowy na dzień raportowy:

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

Nota 9. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

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

Płatne od 3 do 5 lat	24 022	25 060
Razem	33 080	37 612

KREDYTY BANKOWE

Nazwa banku	Kwota kre- dytu w tys. PLN na dzień 30.06.2025*	Kwota kre- dytu w tys. PLN na dzień 31.12.2024*	Kwota kre- dytu w wa- lucie na dzień 30.06.2025*	Kwota kre- dytu w wa- lucie na dzień 31.12.2024*	Kwota kredytu wg umowy**	Wa- luta	Oprocentowanie	Termin wymagal- ności	Przeznacze- nie kredytu
BOŚ Bank	28 494	29 481	6 717	6 935	7 325	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2029	inwestycyjny
Total	28 494	29 481							

* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

** Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zadłużenia z tytułu kredytów bez uwzględnienia odsetek naliczonych oraz wyceny w zamortyzowanym koszcie oraz pozostałych kosztów, w tym aktywowanych wyniosła na dzień raportowy 28 654 tys. PLN. Wartość godziwa kredytów odpowiada ich wartości bilansowej.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytów oraz odsetek od tych kredytów zaciągniętych przez podmioty Grupy Kapitałowej udzielono szeregu zabezpieczeń na rzecz banków finansujących.

W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- cesje wierzytelności do istniejących i przyszłych umów najmu, umów ubezpieczenia, umów budowlanych i gwarancji dobrego wykonania,
- zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach zależnych,
- depozyty,
- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach inwestycyjnych, których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. Łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień raportowy wyniosła 10.987 tys. EUR (46 606 tys. PLN).

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

Pożyczki otrzymane

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki w tys. PLN na dzień 30.06.2025	Kwota pożyczki w tys. PLN na dzień 31.12.2024	Kwota pożyczki w walucie na dzień 31.12.2024*	Kwota pożyczki wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Przeznaczenie pożyczki
AIO III GMBH	-	3 545	830	923	EUR	Oprocentowanie stałe	02.2025	inwestycyjna
Total	-	3 545						

** Kwoty w walucie z umowy.

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

Inne zobowiązania finansowe

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

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

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA, REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	1 497	1 577
Kaucje od najemców	645	565
Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych	599	316
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	8	8
Przychody przyszłych okresów	1 331	1 480
Razem	4 080	3 946
Długoterminowe zobowiązania	1 486	1 631
Krótkoterminowe zobowiązania	2 594	2 315

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KAUCJI OD NAJEMCÓW	30.06.2025	31.12.2024
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania długoterminowe	459	351
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania krótkoterminowe	186	214
Razem	645	565

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

Nota 12. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY

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

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

Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu, co oznacza, że zmiany stawek czynszu w okresie najmu (wakacje czynszowe) są ujmowane memoriałowo. Przychody są uzyskiwane wyłącznie na terytorium Polski.

Nota 13. KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW

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

Nota 14. AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW NIEFINANSOWYCH

Nie rzadziej niż na każdy dzień raportowy Grupa wycenia posiadane nieruchomości według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian tych wartości ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu. Wyniki Grupy zależą w dużym stopniu od zmian cen na rynkach nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki: wysokość czynszów, poziom wynajętej powierzchni nieruchomości, zmiany stóp kapitalizacji, zmiany stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW NIEFINANSOWYCH	za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.	za okres od 8 września 2023 r. do 30 czerwca 2024 r.
Aktualizacja wyceny nieruchomości	(627)	(713)
Razem	(627)	(713)

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

Nota 15. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

	za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.	za okres od 8 września 2023 r. do 30 czerwca 2024 r.
PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK		
Odsetki od lokat i depozytów	7	20
Odsetki od udzielonych pożyczek	884	1 086
Razem	891	1 106

KOSZTY FINANSOWE

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

Nota 16. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCONY

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

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

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

REZERWA Z TYTUŁU ODROZCONEGO PODATKU	31.12.2024	Zmiana ujęta w wyniku finansowym	Podatek odroczony w transakcji nabywania przedsięwzięcia	08.09.2023
Aktualizacja inwestycji w nieruchomości	1 558	(380)	1 938	-
Różnica przejściowa na udziałach	1 790	-	1 790	-
Różnica przejściowa na udziałach w jednostkach spółkontrolowanych	5 779	2 424	3 355	-

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

Grupa tworzy rezerwę na podatek odroczony związany z inwestycjami w jednostki zależne, jeśli wg planów Zarządu w dającej się przewidzieć przyszłości Grupa dokona zbycia udziałów w jednostkę zależną/współkontrolowaną lub umorzenia udziałów (po zbyciu nieruchomości przez spółkę zależną) i transakcja ta skutkować będzie koniecznością zapłaty podatku dochodowego.

Nota 17. UDZIELONE PORĘCZENIA

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

Nota 18. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

W celu zabezpieczenia spłaty kredytów oraz odsetek od tych kredytów zaciągniętych przez podmioty Grupy Kapitałowej udzielono szeregu zabezpieczeń na rzecz banków finansujących. W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- hipoteki na nieruchomościach,
- cesje wierzytelności do istniejących i przyszłych umów najmu, umów ubezpieczenia, umów budowlanych i gwarancji dobrego wykonania,
- zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach zależnych,
- depozyty,
- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

Nota 19. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

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

Nota 20. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

RYZIKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

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

RYZIKO ZMIANY KURSU WALUT

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

Grupa stara się ograniczać to ryzyko stosując naturalny hedging, tj. zapewnienie pokrycia waluty, w której osiągnęte są przychody z walutą, w której dokonywane są wydatki lub poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.

RYZIKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach, udzielonych pożyczek, jak również zaangażowania kredytowego w stosunku do najemców, co dotyczy głównie niezrealizowanych należności. Ryzyko to jest minimalizowane poprzez zawieranie transakcji z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej oraz stosowanie zabezpieczeń umów najmu najczęściej w postaci kaucji lub gwarancji bankowych standardowo odpowiadających równowartości trzymiesięcznego czynszu oraz poprzez dywersyfikację w deponowaniu aktywów pieniężnych (Grupa współpracuje z kilkunastoma bankami).

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

RYZIKO BRAKU PŁYNNOŚCI

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania działalności inwestycyjnej a terminową spłatą zadłużenia, poprzez pozyskiwanie różnych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, umowy leasingu finansowego. Zarząd Grupy zarządza ryzykiem płynności monitorując realizację budżetów inwestycyjnych prowadzonych projektów, terminów wymagalności/zapadalności zobowiązań finansowych, oraz prognozując przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Zarząd Grupy stale monitoruje wykonanie wszystkich umów kredytowych pod kątem zachowania kowenantów. Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

Nota 21. ZATRUDNIENIE

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

Nota 22. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU

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

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

Jednostka dominująca, ani jednostki zależne nie udzielały pożyczek Członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 r. lub 30 czerwca 2024 r.

Nota 23. ROZLICZENIA PODATKOWE

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółek Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Na dzień bilansowy nie wystąpiła konieczność ujęcia zobowiązań z tytułu niepewnych sytuacji podatkowych, gdyż w ocenie Zarządu nie jest prawdopodobne, aby podejście do kwestii opodatkowania różnych transakcji/operacji stosowane przez spółki Grupy nie zostało zaakceptowane przez władze skarbowe.

Nota 24. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Nie wystąpiły transakcje z jednostkami powiązanymi.

Nota 25. NABYCIE AKTYWÓW

18 grudnia 2023 r. CP Sp. z o.o. nabyła aktywa od CP Strategic Assets S.A. (poprzednia nazwa Capital Park S.A.) na podstawie tytułów wskazanych poniżej:

- 100% udziałów w spółkach kapitałowych posiadających nieruchomości inwestycyjne: Diamante Investments Sp. z o.o., Sander Investments Sp. z o.o., Aspire Investments Sp. z o.o., Emir 30 Sp. z o.o., Krynica Investments Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., Oberhausen Sp. z o.o.,

- 100% udziałów spółki CP Management Sp. z o.o., która prowadzi działalność w zakresie usług zarządzania nieruchomościami oraz innych usług,
- udziały w podmiotach współzależnych: Wilanów Investments Sp. z o.o., SO SPV 50 Sp. z o.o., Silesia Nova Sp. z o.o., Polski Hak Sp. z o.o. (*dalsze informacje o warunku zawieszającym spełnionym w kwietniu 2024 podano poniżej),
- wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych podmiotom współzależnym,
- wierzytelności z tytułu pożyczek wobec przejętych podmiotów zależnych (Diamante Investments Sp. z o.o., Aspire Sp. z o.o., Emir 30 Sp. z o.o., Sporty Department Store Sp. z o.o., Kinogram Sp. z o.o., Krynica Investments Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., Oberhausen Sp. z o.o.), które podlegają eliminacji w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym,
- certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN,

Ponadto, CP sp. z o.o. przejęła za wynagrodzeniem zobowiązanie z tytułu pożyczek wobec CP Management Sp. z o.o. i CP Kraków Sp. z o.o., które podlegają eliminacji w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

18 grudnia 2023 r. została zawarta umowa nabycia udziałów w Polskim Haku jednak jej wykonanie było uzależnione od uzyskania zgody Ministra Infrastruktury (Departament Gospodarki Wodnej) na zmianę jednostki dominującej podmiotu będącego użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w granicy portu morskiego. 25 kwietnia 2024 roku, Minister Infrastruktury wyraził zgodę na uzyskanie przez CP Sp. o.o. statusu podmiotu dominującego względem spółki Projekt I Sp. z o.o., w związku z czym ziścił się warunek zawieszający umowy nabycia z dnia 18 grudnia 2023 r. i zakup udziałów Polskiego Haka jest ostateczny.

Nabycie aktywów z odroczonym terminem płatności

Część wierzytelności pożyczkowych oraz certyfikaty inwestycyjne zostały nabyte przez CP sp. z o.o. z odroczonym terminem płatności. Zapłata wynagrodzenia została częściowo sfinansowana kredytem kupieckim (vendor note) udzielonym przez CP Strategic Assets S.A., a częściowo rozliczone z CP Strategic Assets S.A. przez potrącenie z wierzytelnościami przekazanymi przez udziałowców w ramach wkładów na kapitał. Zobowiązanie CP sp. z o.o. z tytułu kredytu kupieckiego zostało następnie przejęte przez CPIM oraz EPG za wynagrodzeniem należnym od CP sp. z o.o. Wynagrodzenie za przejęcie ww. zobowiązania zostało rozliczone w ramach potrącenia z wierzytelnością CP sp. z o.o. wobec udziałowców o pokrycie dopłat.

Metoda rozliczenia

Do rozliczenia nabycia zastosowano metodę nabycia zgodnie z art. 44b Ustawy o rachunkowości.

Aktywa i zobowiązania rozpoznane w wyniku wyżej opisanych transakcji są następujące:

Nieruchomości inwestycyjne	132 149
Inwestycje w jednostkach spółkontrolowanych	93 394
Certyfikaty inwestycyjne	7 909
Należności i pozostałe aktywa	19 009
Środki pieniężne	42 241
Kredyty	(52 740)
Pozostałe zobowiązania	(4 256)
Podatek odroczony	(20 270)
Razem przejęte aktywa netto	217 436
Rozliczenie transakcji nabycia ujęte w pozycji:	217 436

- Inne zobowiązanie finansowe wobec udziałowców (dopłaty ujęte w zobowiązaniach)	50 453
- Dopłaty zwrotne w kapitałach	5 688
- Kapitał podstawowy	495
- Wyrównanie związane z nabyciem aktywów za przejęcie długu ujęte w kapitałach własnych	160 800

Nota 26. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

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

IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTRONICZNY NA SPRAWOZDANIU FINANSOWYM:

Jan Motz - Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk- Członek Zarządu

Anna Wziętek-Cybartowska - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

Warszawa, 25 listopada 2025r.

— CAPITAL PARK —

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



SPIS TREŚCI

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

1. SKONSOLIDOWANE BILANS

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

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

2. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

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

3. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

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

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

5. INFORMACJE OGÓLNE

5.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Nazwa:	Capital Park Sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Adres zarejestrowanego biura jednostki:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowe miejsce prowadzenia działalności:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	• działalność holdingowa, • realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, • kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, • wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi oraz obcymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	1057169
Numer statystyczny REGON:	9512577670

5.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

5.3. OKRESY PREZENTOWANE

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

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

- Zestawienia zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 8 września do 31 grudnia 2024 roku wykazującego wzrost stanu kapitału własnego o kwotę 173 053 tys. PLN,
- Skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 8 września do 31 grudnia 2024 roku wykazującego wzrost stanu środków pieniężnych netto o kwotę 20 770 tys. PLN,
- wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

i zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez jednostkę dominującą zasady rachunkowości dla grupy stosowane były w sposób ciągły.

Poprzez okres sprawozdawczy rozumie się okres od 8 września do 31 grudnia 2024 roku. Jednostka dominująca została utworzona dnia 8 września 2023 i przyjęła rok obrotowy odpowiadającemu rokowi kalendarzowemu tj. rok zakończony 31 grudnia, przy czym ze względu na fakt rozpoczęcia działalności w drugiej połowie przyjętego roku obrotowego Spółka Dominująca zdecydowała o połączeniu ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego za okres od 8 września 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. z księgami rachunkowymi i sprawozdaniem finansowym za rok następny (1 stycznia 2024 – 31 grudnia 2024), w związku z tym pierwszy rok obrotowy zakończył się 31 grudnia 2024.

5.4. UDZIAŁOWCY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

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

Na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Jan Motz, osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty spółki Capital Park Investment Management PSA.

Capital Park Investment Management PSA nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

5.5. STRUKTURA GRUPY

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

CAPITAL PARK SP. Z O.O.					
Oberhausen Sp. z o.o.	100%	Krynica Investments Sp. z o.o.	100%	CP Management Sp. z o. o.	100%
SO SPV 50 Sp. z o.o. *	60%	Diamante Investments Sp. z o. o.	100%	Sporty Department Store Sp. z o. o.	100%
Silesia Nova Sp. z o.o.*	18%	Alferno Investments Sp. z o. o.	100%	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	100%
SN 1 Sp. z o.o.*	100%	Aspire Investments Sp. z o. o.	100%	Emir 30 Sp. z o. o.	100%
SN 2 Sp. z o.o.*	100%	Sander Investments Sp. z o. o.	100%	Polski Hak Sp. z o.o.*	26%
SN 3 Sp. z o.o.*	100%	CP Property 7 Sp. z o. o.	100%	Projekt I Sp. z o.o.*	100%
CP Property 6 Sp. z o. o.	100%	CP Property 8 Sp. z o. o.	100%	Adverbium Sp. z o.o.	100%

**jednostki współkontrolowane*

Jednostka dominująca została utworzona dnia 8 września 2023 r. Spółki Oberhausen, SO SPV 50, Silesia Nova, CP Property 6, Krynica Investments, Diamante Investments, Alferno Investments, Aspire Investments, Sander Investments, CP Property 7, CP Management, Sporty Department Store, Capital Park Kraków, Emir 30, Polski Hak, Wilanów Investments Sp. z o.o. zostały nabyte 18 grudnia 2023 roku (szczegóły patrz nota 26). Spółka Adverbium została nabyta w styczniu 2024 roku. Spółki SN1, SN2, SN3, CP Property 8 zostały utworzone w sierpniu 2024 roku. W czerwcu 2024 Grupa zbyła udziały w jednostce współkontrolowanej Wilanów Investments Sp. z o.o.

5.6. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

6. WPROWADZENIE DO ŚRODROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

6.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

6.2. ZASADY PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

6.3. ZASADY KONSOLIDACJI

Metoda konsolidacji/wyceny jednostek podporządkowanych

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

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

6.4. OPIS PRZYJĘTYCH ISTOTNYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Metody wyceny aktywów i pasywów

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne a także odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wycenia się w księgach w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia (wartość początkowa), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia przyjęcia do 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 osiąganiu 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 zdane do użytkowania lub odsprzedaży, są aktywowane się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Kwotę kosztów finansowania zewnętrznego, która podlega aktywowaniu,
- Późniejsze nakłady, które spełniają kryteria kapitalizacji w wartości bilansowej budynku zwiększają wartość brutto takiej nieruchomości, a tym samym zwiększają podstawę do naliczania amortyzacji podatkowej.

Ze względu na stosowaną technikę budowy zakładającą możliwie szerokie dostosowanie budynku dla potrzeb konkretnego najemcy, moment uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie powoduje, iż można uznać na moment decyzji daną

nieruchomość, za zdatną do użytkowania. Według utrwalonej praktyki biznesowej, wykończenie powierzchni na potrzeby konkretnego najemcy obejmuje roboty budowlane dotyczące instalacji wewnętrznych, wykończenia ścian i podłóg, zorganizowania powierzchni wspólnych i sanitariatów jak również ciągów komunikacyjnych.

W związku z powyższym nakłady na wykończenie powierzchni najmu na potrzeby konkretnego najemcy lub kilku najemców tzw. fit-outs oraz prowizje zapłacone za pozyskanie najemców, nawet jeśli są poniesione po dacie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, stanowią nakłady na tę nieruchomość.

Koszty finansowe, w szczególności odsetki od finansowania przeznaczonego na budowę budynku, które dotyczą wyłącznie finansowania poniesionych nakładów na wykończenie powierzchni najmu oraz prowizji za pozyskanie najemców, zwiększają wartość budynku do czasu uzyskania statusu w pełni przystosowanego do użytkowania.

Nakłady na wykończenie powierzchni najmu (powierzchni, która już wcześniej była wykończona na potrzeby poprzedniego najemcy), jak również prowizje za pozyskanie najemców, poniesione po uzyskaniu statusu w pełni przystosowanego do użytkowania, zwiększają wartość nieruchomości, o ile są poniesione po dacie wyceny przez rzeczoznawcę, a przed datą kolejnej wyceny, czyli najczęściej w trakcie roku obrotowego. Tak ustalone nakłady na nieruchomość nie mogą przekroczyć wartości docelowej danej nieruchomości, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie. Nakłady ponoszone po oddaniu nieruchomości inwestycyjnej kapitalizowane są tylko do wysokości wartości godziwej. Koszty remontów i utrzymania nieruchomości ujmowane są w wyniku finansowym w sprawozdaniu z zysków i strat.

Po początkowym ujęciu, nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego, nieruchomości inwestycyjne są wyceniane według wartości godziwej, która odzwierciedla warunki rynkowe na dzień raportowy. Wartość godziwa to cena, którą by otrzymano za sprzedaż składnika aktywów lub by zapłacono za przeniesienie zobowiązania w transakcji przeprowadzonej na zwykłych warunkach między uczestnikami rynku na dzień wyceny

Dla nieruchomości, co do których zawarto porozumienia o ich sprzedaży albo w inny sposób potwierdzono z nabywcą cenę sprzedaży, przyjmuje się do wyceny cenę wynikającą z tych porozumień jeżeli odzwierciedla ona wartość godziwą. W pozostałych przypadkach Zarząd jednostki dominującej korzysta ze wsparcia ekspertów w zakresie wyceny do wartości godziwej, wykorzystując:

- operaty szacunkowe przygotowane przez niezależnych rzeczoznawców na potrzeby bilansowe,
- własne wyceny menedżerskie oraz wewnętrzne analizy wartości nieruchomości.

Trwała utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy ocenia się, czy istnieją obiektywne dowody wskazujące na trwałą utratę wartości składnika bądź grupy aktywów. Jeśli takie dowody istnieją, ustala się szacowaną, możliwą do odzyskania wartość składnika aktywów i dokonuje się odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w kwocie równej różnicy między wartością możliwą do odzyskania i wartością bilansową. Strata wynikająca z utraty wartości jest ujmowana w rachunku zysków i strat. W przypadku, gdy skutki uprzednio dokonanego przeszacowania aktywów ujęto jako kapitał z aktualizacji wyceny, to strata pomniejsza wysokość tego kapitału, a pozostała część straty jest odnoszona na skonsolidowany rachunek zysków i strat.

Należności, roszczenia i zobowiązania, inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymagającej zapłaty.

Należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wykazuje się na moment ich powstania według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego ogłoszonego dla danej waluty z dnia poprzedzającego ten dzień.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy jest ujmowany w wysokości określonej w umowie Spółki jednostki dominującej i wpisanej w rejestrze sądowym. Różnice pomiędzy wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną udziałów są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży udziałów powyżej ich wartości nominalnej.

Rozliczenia międzyokresowe

Grupa Kapitałowa dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów dokonywane są w wysokości prawdopodobnych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy stanowią zobowiązania, których termin wymagalności lub kwota nie są pewne.

Podatek dochodowy

Bieżące zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego jest naliczane zgodnie z przepisami podatkowymi. Wykazywana w rachunku zysków i strat część odroczonego stanowi różnicę pomiędzy stanem rezerw i aktywów z tytułu podatku odroczonego na koniec i na początek okresu sprawozdawczego.

Rezerwę i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dotyczące operacji rozliczanych z kapitałem własnym, odnosi się na kapitał własny.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Wysokość rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się przy uwzględnieniu stawek podatku dochodowego obowiązujących w roku powstania obowiązku podatkowego, przy uwzględnieniu przepisów podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy.

Rezerwa i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są kompensowane dla potrzeb prezentacji w sprawozdaniu finansowym.

Różnice kursowe

Do wyceny pozycji bilansu wyrażonych w walutach obcych, przyjęto następujące kursy (w zł):

Kurs EUR/PLN	31.12.2024
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2730
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,3041

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

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

Aktywa finansowe dzieli się na:

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

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

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

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

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

Pożyczki udzielone i należności własne

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

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

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

Zobowiązania finansowe

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

Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Grupę Kapitałową umowy sprzedaży krótkiej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Ustalenie wyniku finansowego

Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Do przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza w szczególności:

- **przychody z wynajmu nieruchomości biurowych i handlowych**
- **przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości obejmujące przychody z tytułu service charge i refaktur (przychody świadczone na rzecz najemców) oraz przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami i portfelem inwestycyjnym (usługi świadczone na rzecz stron trzecich)**

Przychody z wynajmu

Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu, co oznacza, że zmiany stawek czynszu w okresie najmu (wakacje czynszowe) są ujmowane memoriałowo.

Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług oraz ewentualne rabaty.

Przychody z najmu ujmuje się w księgach, w momencie gdy są one, zgodnie z zawartymi umowami najmu, należne.

Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości oraz usług zarządzania nieruchomościami i portfelem inwestycyjnym

Grupa realizuje przychody z umów z klientami z tytułu usług zarządzania oraz usług tzw. services charges.

Przychody z usług tzw. service charges oraz usług zarządzania są rozpoznane w okresie sprawozdawczym, w którym następuje przekazanie kontroli nad usługą na rzecz klienta, tj. w miarę upływu czasu, w okresie, w którym dana usługa jest świadczona.

Przychody odsetkowe

Przychody odsetkowe są ujmowane przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Przychody z tytułu dywidend

Przychody z tytułu dywidend zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Wspólników jednostki dominującej, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych z wyjątkiem inwestycji długoterminowych oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Przychody i koszty

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

Jednostka dominująca dokonuje odpowiedniego dostosowania rachunku zysków i strat tych jednostek w celu 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.

7. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRODROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Zarząd ściśle monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy. Nieruchomości inwestycyjne są wrażliwe na wiele elementów w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w EURO. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości. Wszystkie nieruchomości posiadane przez Grupę znajdują się na terytorium Polski.

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

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

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

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

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

- Nieruchomości handlowe – 7%-9%

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

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

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

Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną

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

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

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

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

** Obłożenie na dzień publikacji

Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową

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

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

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami

Stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych. Do wyceny tych nieruchomości analizuje się nieruchomości o podobnych atrybutach, które są przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku, znane są cechy nieruchomości od których uzależniana jest cena zakupu oraz warunki przeprowadzonych transakcji. Ze względu na małą liczbę oraz dużą rozbieżność cenową transakcji nieruchomościami porównawczymi, przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami. W ten sposób Grupa wycenia głównie nieruchomości niezabudowane lub zabudowane o nieokreślonym przeznaczeniu, na których nie dokonywano nakładów inwestycyjnych oraz lokale mieszkalne przeznaczone do odsprzedaży.

Nota 2. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓLKONTROLOWANE

INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE	31.12.2024
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie SO SPV 50	32 570
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Polski Hak	28 762
Wartość zaangażowania we wspólne przedsięwzięcie Silesia Nova	45 211
Razem	106 543

Grupa prezentuje udziały w Silesia Nova, SO SPV 50 i Polski Hak jako udziały we wspólnych przedsięwzięciach wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową tych wspólnych przedsięwzięć składała się wartość udziałów w tych jednostkach jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SO SPV 50	31.12.2024
Wartość udziałów	16 912
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	(4 287)
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw własności	12 625
Udzielone pożyczki długoterminowe	19 945
Razem	32 570

ZMIANA STANU WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SO SPV 50	31.12.2024
Na początek okresu	-
Nabycie udziałów w ramach transakcji opisanej w nocie 26	16 912
Nabycie pożyczek w ramach transakcji opisanej w nocie 26	18 579
Naliczenie odsetek od pożyczek	1 366
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	(4 287)
Na koniec okresu	32 570

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE POLSKI HAK	31.12.2024
Wartość udziałów	22 751
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	3 916
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw własności	26 667
Udzielone pożyczki długoterminowe	2 095
Razem	28 762

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

WARTOŚĆ ZAANGAŻOWANIA WE WSPÓLNE PRZEDSIĘWZIĘCIE SILESIA NOVA	31.12.2024
Wartość udziałów	32 080
Udział w zysku/stracie za okres sprawozdawczy	13 131
Razem wartość bilansowa inwestycji wyceniona metodą praw własności	45 211

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

18 grudnia 2023 r. Grupa nabyła również udziały we wspólnym przedsięwzięciu Wilanów Investments o wartości 17.525 tys. PLN, które zostały zbyte w czerwcu 2024 roku za cenę 17.525 tys. PLN.

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

	SO SPV 50	Polski Hak	Nowy Wełnowiec
Spółki współkontrolowane	SO SPV 50 Sp. z o.o.	Polski Hak Sp. z o.o. oraz jego jednostka zależna Projekt I Sp. z o.o.	Silesia Nova Sp. zo.o.
Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie	60 % udziałów w kapitale zakładowym spółki SO SPV 50 Sp. z o.o. i 60 % udziałów w zysku/stracie	26% udziałów w kapitale zakładowym spółki Polski Hak Sp. z o.o.; 26% udziałów w zysku/stracie	18,18% udziałów w kapitale zakładowym spółki Silesia Nova Sp. z o.o.; 18,18% udziałów w zysku/stracie
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 3 lutego 2016 roku z Galaxy Sp. z o.o., które przeszło na CP Sp. z o.o. w związku z nabyciem udziałów w spółce 18 grudnia 2023 r. Celem porozumienia jest przebudowa, rekomercjalizacja, repozycjonowanie oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu.	Umowa zawarta w lutym 2023 roku z Baytree Real Estate Opportunities Limited (BREOL), która przeszła na CP Sp. z o.o. w związku z nabyciem udziałów w spółce 18 grudnia 2023 r. Celem porozumienia jest budowa wielofunkcyjnego projektu (zawierającego budynki mieszkalne i lokale usługowe) na gruncie w Gdańsku.	Umowa zawarta w lutym 2023 roku z Silesia House Fundusz Inwestycyjny zamknięty, Galicja CP Sp. z o.o. w związku z nabyciem Fundusz Inwestycyjny Zamknięty i panem Tomaszem Kasperczykiem, która przeszła na CP Sp. z o.o. w związku z nabyciem udziałów w spółce 18 grudnia 2023 r.. Celem porozumienia jest budowa wielofunkcyjnego projektu (budynki mieszkalne, biura, powierzchnie handlowe i magazyny) na gruncie w Katowicach, w dzielnicy Nowy Wełnowiec.

Dane finansowe na dzień 31.12.2024	SO SPV 50	Polski Hak	Nowy Wełnowiec
Aktywa	158 514	57 836	151 736
Aktywa netto	20 948	53 794	132 832
Korekta do wartości godziwej*	-	48 771	115 851
Skorygowane aktywa netto	20 948	102 565	248 683
Wynik finansowy za okres	(7 147)	(642)	(3 837)

*Korekta wynikająca z dostosowania danych do jednolitych zasad rachunkowości.

Nota 3. INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

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

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

Nota 4. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	31.12.2024
Należności długoterminowe	728
Razem	728

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

Nota 5. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

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

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

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

Nota 6. ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE

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

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 31 grudnia 2024 r. wynosiły one 2.054 tys. PLN. Środki te są ulokowane na rachunkach technicznych banku z tytułu uruchomionych, lecz jeszcze niewydatkowanych środków z kredytu jak również na rachunkach zablokowanych na zabezpieczenie spłaty kredytów, jakie posiadają spółki z Grupy oraz środki z tytułu kaucji otrzymanych od najemców.

Nota 7. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

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

Nota 8. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień raportowy oraz na dzień sporządzenia niniejszego go sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

	Liczba udziałów	Cena nominalna (w zł)	Wartość nominalna udziałów	Sposób pokrycia kapitału
Udziały	10 000	50	500 000	wkład pieniężny
Razem	10 000		500 000	

Struktura udziałowa została przedstawiona w punkcie 5.4 Informacji ogólnych.

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

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

Poniższa tabela przedstawia kapitał zapasowy na dzień raportowy:

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

Nota 9. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

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

KREDYTY BANKOWE

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

* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

** Kwoty w walucie z umowy.

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

W celu zabezpieczenia spłaty kredytów oraz odsetek od tych kredytów zaciągniętych przez podmioty Grupy Kapitałowej udzielono szeregu zabezpieczeń na rzecz banków finansujących.

W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- cesje 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 (1.370 tys. PLN),

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

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

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

Pożyczki otrzymane

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

** Kwoty w walucie z umowy.

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

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

Inne zobowiązania finansowe

Zobowiązanie z tytułu zapłaty ceny zakupu za nabyte aktywa w ramach kredytu kupieckiego (tzw. vendor note), szczegółowy opisane w Nocie 26, zostało przejęte przez udziałowców Spółki (w ramach transakcji przejęcia długu za wynagrodzeniem). Udziałowcy Spółki zobowiązali się do wniesienia dopłat do Spółki i Strony dokonały rozliczenia wynagrodzenia za przejęcie długu i dopłat do kapitału Spółki. Zgodnie z umową spółki, dopłaty podlegają zwrotowi, więc Spółka potraktowała dopłaty (w

części w jakiej na mocy odrębnych ustaleń jest zobowiązana zwrócić udziałowcom w okresie 12 m-cy od dnia bilansowego) jako inne zobowiązania finansowe. Na dzień 31.12.2024 nierozliczone zobowiązanie z tego tytułu wynosi 1.073 tys. EUR (4.586 tys. PLN).

ZMIANA STANU ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU INNYCH ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH	31.12.2024
Na początek okresu	-
Zaciągnięcie zobowiązania	50 453
Splata zobowiązania w postaci zwrotu dopłat	(45 867)
Na koniec okresu	4 586

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

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

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

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

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

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

Nota 12. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY

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

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

Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu, co oznacza, że zmiany stawek czynszu w okresie najmu (wakacje czynszowe) są ujmowane memoriałowo. Przychody są uzyskiwane wyłącznie na terytorium Polski.

Nota 13. KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW

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

Nota 14. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Nie rzadziej niż na każdy dzień raportowy Grupa wycenia posiadane nieruchomości według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian tych wartości ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu. Wyniki Grupy zależą w dużym stopniu od zmian cen na rynkach nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki: wysokość czynszów, poziom wynajętej powierzchni nieruchomości, zmiany stóp kapitalizacji, zmiany stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

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

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

Nota 15. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

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

INNE

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

KOSZTY FINANSOWE

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

Nota 16. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROČZONY

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

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

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

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

Grupa tworzy rezerwę na podatek odroczony związany z inwestycjami w jednostki zależne, jeśli wg planów Zarządu w dającej się przewidzieć przyszłości Grupa dokona zbycia udziałów w jednostkę zależną/współkontrolowaną lub umorzenia udziałów

(po zbyciu nieruchomości przez spółkę zależną) i transakcja ta skutkować będzie koniecznością zapłaty podatku dochodowego.

Nota 17. UDZIELONE PORĘCZENIA

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

Nota 18. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

W celu zabezpieczenia spłaty kredytów oraz odsetek od tych kredytów zaciągniętych przez podmioty Grupy Kapitałowej udzielono szeregu zabezpieczeń na rzecz banków finansujących. W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- hipoteki na nieruchomościach,
- cesje wierzytelności do istniejących i przyszłych umów najmu, umów ubezpieczenia, umów budowlanych i gwarancji dobrego wykonania,
- zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach zależnych,
- depozyty,
- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

Nota 19. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

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

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

Wartości poszczególnych klas instrumentów finansowych:

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

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

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

Nota 20. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

RYZKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

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

RYZKO ZMIANY KURSU WALUT

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

Grupa stara się ograniczać to ryzyko stosując naturalny hedging, tj. zapewnienie pokrycia waluty, w której osiągnęte są przychody z walutą, w której dokonywane są wydatki lub poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.

RYZKO KREDYTOWE

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

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

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

RYZIKO BRAKU PŁYNNOŚCI

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania działalności inwestycyjnej a terminową spłatą zadłużenia, poprzez pozyskiwanie różnych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, umowy leasingu finansowego. Zarząd Grupy zarządza ryzykiem płynności monitorując realizację budżetów inwestycyjnych prowadzonych projektów, terminów wymagalności/zapadalności zobowiązań finansowych, oraz prognozując przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Zarząd Grupy stale monitoruje wykonanie wszystkich umów kredytowych pod kątem zachowania kowenantów. Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

Nota 21. ZATRUDNIENIE

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

Nota 22. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU

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

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

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

Nota 23. ROZLICZENIA PODATKOWE

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji

prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółek Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Na dzień bilansowy nie wystąpiła konieczność ujęcia zobowiązań z tytułu niepewnych sytuacji podatkowych, gdyż w ocenie Zarządu nie jest prawdopodobne, aby podejście do kwestii opodatkowania różnych transakcji/operacji stosowane przez spółki Grupy nie zostało zaakceptowane przez władze skarbowe.

Nota 24. TRANSAKCJE Z PODMIOTEM DOKONUJĄCYM BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Nota 25. TRANSAKCJE Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Nie wystąpiły transakcje z jednostkami powiązanymi.

Nota 26. NABYCIE AKTYWÓW

18 grudnia 2023 r. CP Sp. z o.o. nabyła aktywa od CP Strategic Assets S.A. (poprzednia nazwa Capital Park S.A.) na podstawie tytułów wskazanych poniżej:

- 100% udziałów w spółkach kapitałowych posiadających nieruchomości inwestycyjne: CP Management Sp. z o.o., Diamante Investments Sp. z o.o., Sander Investments Sp. z o.o., Aspire Investments Sp. z o.o., Emir 30 Sp. z o.o., Krynica Investments Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., Oberhausen Sp. z o.o.,
- 100% udziałów spółki CP Management Sp. z o.o., która prowadzi działalność w zakresie usług zarządzania nieruchomościami oraz innych usług,
- udziały w podmiotach współzależnych: Wilanów Investments Sp. z o.o., SO SPV 50 Sp. z o.o., Silesia Nova Sp. z o.o., Polski Hak Sp. z o.o. (*dalsze informacje o warunku zawieszającym spełnionym w kwietniu 2024 podano poniżej),
- wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych podmiotom współzależnym,
- wierzytelności z tytułu pożyczek wobec przejętych podmiotów zależnych (Diamante Investments Sp. z o.o., Aspire Sp. z o.o., Emir 30 Sp. z o.o., Sporty Department Store Sp. z o.o., Kinogram Sp. z o.o., Krynica Investments Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., Oberhausen Sp. z o.o.), które podlegają eliminacji w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym,
- certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN,

Ponadto, CP sp. z o.o. przejęła za wynagrodzeniem zobowiązanie z tytułu pożyczek wobec CP Management Sp. z o.o. i CP Kraków Sp. z o.o., które podlegają eliminacji w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

18 grudnia 2023 r. została zawarta umowa nabycia udziałów w Polskim Haku jednak jej wykonanie było uzależnione od uzyskania zgody Ministra Infrastruktury (Departament Gospodarki Wodnej) na zmianę jednostki dominującej podmiotu będącego użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w granicy portu morskiego. 25 kwietnia 2024 roku, Minister

Infrastruktury wyraził zgodę na uzyskanie przez CP Sp. o.o. statusu podmiotu dominującego względem spółki Projekt I Sp. z o.o., w związku z czym ziścił się warunek zawieszający umowy nabycia z dnia 18 grudnia 2023 r. i zakup udziałów Polskiego Haka jest ostateczny.

Nabycie aktywów z odroczonym terminem płatności

Część wierzytelności pożyczkowych oraz certyfikaty inwestycyjne zostały nabyte przez CP sp. z o.o. z odroczonym terminem płatności. Zapłata wynagrodzenia została częściowo sfinansowana kredytem kupieckim (vendor note) udzielonym przez CP Strategic Assets S.A., a częściowo rozliczone z CP Strategic Assets S.A. przez potrącenie z wierzytelnościami przekazanymi przez udziałowców w ramach wkładów na kapitał. Zobowiązanie CP sp. z o.o. z tytułu kredytu kupieckiego zostało następnie przejęte przez CPIM oraz EPG za wynagrodzeniem należnym od CP sp. z o.o. Wynagrodzenie za przejęcie ww. zobowiązania zostało rozliczone w ramach potrącenia z wierzytelnością CP sp. z o.o. wobec udziałowców o pokrycie dopłat.

Metoda rozliczenia

Do rozliczenia nabycia zastosowano metodę nabycia zgodnie z art. 44b Ustawy o rachunkowości.

Aktywa i zobowiązania rozpoznane w wyniku wyżej opisanych transakcji są następujące:

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

Nota 27. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTRONICZNY NA SPRAWOZDANIU FINANSOWYM:

Jan Motz - Prezes Zarządu

Marcin Juszczak- Członek Zarządu

Anna Wziątek-Cybartowska - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej Capital Park Sp. z o.o.

Nasza opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Capital Park Sp. z o.o. („Jednostka dominująca”) i jej spółek zależnych (razem „Grupa”) na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz umową Jednostki dominującej.

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Capital Park Sp. z o.o., które zawiera:

- skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2024 r.;

oraz sporządzone za rok obrotowy zakończony tego dnia:

- skonsolidowany rachunek zysków i strat;
- skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym;
- skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, oraz
- informację dodatkową, obejmującą wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego („KSB”), a także stosownie do postanowień ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” („Kodeks etyki”), przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy, gdzie Zarząd Jednostki dominującej dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Zarząd Jednostki dominującej kontroli wewnętrznej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy, czy wystąpiły dowody na stroniczość Zarządu Jednostki dominującej, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi, umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i umową Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uważa za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- planujemy i przeprowadzamy badanie grupy w celu uzyskania wystarczających odpowiednich dowodów badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub jednostek biznesowych wewnątrz Grupy jako podstawy do wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przegląd pracy wykonanej na potrzeby badania grupy i jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy się z Radą Nadzorczą Jednostki dominującej odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje

Inne informacje

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Inne informacje nie obejmują skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem wynikającym z KSB jest przeczytanie Sprawozdania z działalności, i czyniąc to, rozważenie czy jest ono istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania lub w inny sposób wydaje się być istotnie zniekształcone. Jeżeli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie Sprawozdania z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oraz wydanie oświadczenia, czy w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdzono istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Oświadczenie na temat Sprawozdania z działalności

Oświadczamy, że w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej pracy w trakcie badania, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Natalia Łyko.

Signature Not Verified

Dokument podpisany przez
Natalia Łyko

Data: 2025.07.01 19:02:56 CEST

Natalia Łyko

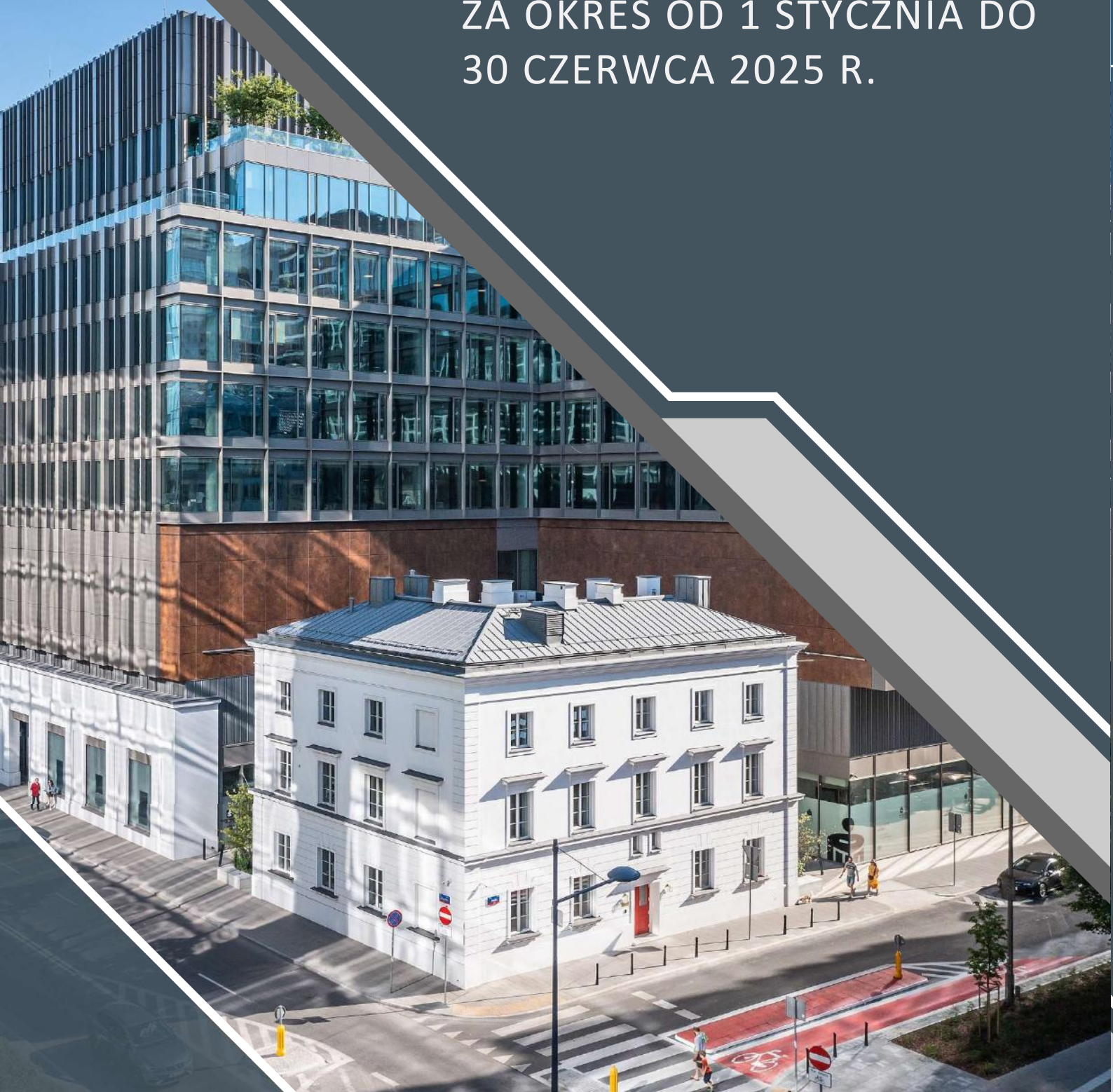
Kluczowy Biegły Rewident

Numer w rejestrze: 13711

Warszawa, 1 lipca 2025 r.

— CAPITAL PARK —

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



SPIS TREŚCI

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

1. WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY

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

2. SKONSOLIDOWANY BILANS

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

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

3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

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

4. ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

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

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

5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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

6. INFORMACJE OGÓLNE

6.1. DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Nazwa:	Capital Park Sp. z o.o.
Forma prawna:	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Adres zarejestrowanego biura jednostki:	Klimczaka 1, 02-797 Warszawa
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowe miejsce prowadzenia działalności:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	• działalność holdingowa, • realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, • kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, • wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi oraz obcymi
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer KRS:	1057169
Numer statystyczny REGON:	9512577670

6.2. CZAS TRWANIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

6.3. OKRESY PREZENTOWANE

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

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

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

i zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

Przyjęte przez jednostkę dominującą zasady rachunkowości dla grupy stosowane były w sposób ciągły.

6.4. UDZIAŁOWCY JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

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

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

Na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego beneficjentem rzeczywistym jest Pan Jan Motz, osoba kontrolująca i beneficjent rzeczywisty spółki Capital Park Investment Management PSA.

Capital Park Investment Management PSA nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

6.5. STRUKTURA GRUPY

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

CAPITAL PARK SP. Z O.O.					
Oberhausen Sp. z o.o.	100%	Krynica Investments Sp. z o.o.	100%	CP Management Sp. z o. o.	100%
SO SPV 50 Sp. z o.o. *	60%	Diamante Investments Sp. z o. o.	100%	Sporty Department Store Sp. z o. o.	100%
Silesia Nova Sp. z o.o.*	18%	Alferno Investments Sp. z o. o.	100%	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	100%
SN 1 Sp. z o.o. *	100%	Aspire Investments Sp. z o. o.	100%	Emir 30 Sp. z o. o.	100%
SN 2 Sp. z o.o. *	100%	Sander Investments Sp. z o. o.	100%	Polski Hak Sp. z o.o. *	26%
SN 3 Sp. z o.o. *	100%	CP Property 7 Sp. z o. o. w likwidacji	100%	Projekt I Sp. z o.o. *	100%
CP Property 6 Sp. z o. o.	100%	CP Property 8 Sp. z o. o.	100%	Adverbium Sp. z o.o. *	50%
WAN 48 Sp. z o. o.*	50%				

**jednostki współkontrolowane*

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

6.6. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

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

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

7. WPROWADZENIE DO ŚRODROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

7.1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej określonymi w ustawie o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

7.2. ZASADY PREZENTACJI SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

7.3. ZASADY KONSOLIDACJI

Metoda konsolidacji/wyceny jednostek podporządkowanych

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

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

7.4. OPIS PRZYJĘTYCH ISTOTNYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

Metody wyceny aktywów i pasywów

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne wycenia się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne a także odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Rzeczowe aktywa trwałe

Środki trwałe wycenia się w księgach w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia (wartość początkowa), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty ich wartości.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia przyjęcia do 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).

Kosztom 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 zdane 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	30.06.2025	31.12.2024
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu	4,2419	4,2730
Kurs średni obliczony dla okresu sprawozdawczego	4,2331	4,3041

Instrumenty finansowe

Klasyfikacja instrumentów finansowych

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

Aktywa finansowe dzieli się na:

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

Zobowiązania finansowe dzieli się na:

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

Zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych

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

Pożyczki udzielone i należności własne

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

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

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

Zobowiązania finansowe

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

Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się również zobowiązanie do dostarczenia pożyczonych papierów wartościowych oraz innych instrumentów finansowych, w przypadku zawarcia przez Grupę Kapitałową umowy sprzedaży krótkiej.

Pozostałe zobowiązania finansowe wycenia się w skorygowanej cenie nabycia, wyliczonej przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej.

Ustalenie wyniku finansowego

Przychody i koszty

Przychody i koszty są ujmowane zgodnie z zasadą memoriału, tj. w roku obrotowym, którego dotyczą, niezależnie od terminu otrzymania lub dokonania płatności.

Do przychodów z działalności operacyjnej Grupa zalicza w szczególności:

- **przychody z wynajmu nieruchomości biurowych i handlowych**
- **przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości obejmujące przychody z tytułu service charge i refaktur (przychody świadczone na rzecz najemców) oraz przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami i portfelem inwestycyjnym (usługi świadczone na rzecz stron trzecich)**

Przychody z wynajmu

Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu, co oznacza, że zmiany stawek czynszu w okresie najmu (wakacje czynszowe) są ujmowane memoriałowo.

Przychody są rozpoznawane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług oraz ewentualne rabaty.

Przychody z najmu ujmuje się w księgach, w momencie gdy są one, zgodnie z zawartymi umowami najmu, należne.

Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości oraz usług zarządzania nieruchomościami i portfelem inwestycyjnym

Grupa realizuje przychody z umów z klientami z tytułu usług zarządzania oraz usług tzw. services charges.

Przychody z usług tzw. service charges oraz usług zarządzania są rozpoznane w okresie sprawozdawczym, w którym następuje przekazanie kontroli nad usługą na rzecz klienta, tj. w miarę upływu czasu, w okresie, w którym dana usługa jest świadczona.

Przychody odsetkowe

Przychody odsetkowe są ujmowane przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Przychody z tytułu dywidend

Przychody z tytułu dywidend zalicza się do przychodów finansowych na dzień powzięcia przez Zgromadzenie Wspólników jednostki dominującej, w którą jednostka zainwestowała, uchwały o podziale zysku, chyba że w uchwale określono inny dzień prawa do dywidendy.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat obejmuje część bieżącą i część odroczoną.

Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych z wyjątkiem inwestycji długoterminowych oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach - do kosztu wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia lub kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Zasady sporządzania jednostkowych sprawozdań finansowych

Przychody i koszty

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

Jednostka dominująca dokonuje odpowiedniego dostosowania rachunku zysków i strat tych jednostek w celu 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.

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

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

8. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO ŚRODROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Nota 1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

Zarząd ściśle monitoruje sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie. Zmiany w otoczeniu rynkowym mają duży wpływ na wartość nieruchomości będących w posiadaniu Grupy. Nieruchomości inwestycyjne są wrażliwe na wiele elementów w tym w szczególności na zmiany stóp kapitalizacji oraz kursu EUR/PLN z uwagi na to, iż podstawą dużej części wycen nieruchomości inwestycyjnych jest czynsz wyrażony w EURO. Wzrost/spadek kursu EUR przekłada się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w PLN i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości. Wszystkie nieruchomości posiadane przez Grupę znajdują się na terytorium Polski.

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 30.06.2025	30.06.2025	31.12.2024
Inwestycje wyceniane metodą dochodową	1	63%	54 217	54 566
Pozostałe metody wyceny	3	37%	31 743	38 253
Razem	4	100%	85 960	92 819

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

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

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

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

- Nieruchomości handlowe – 7%-9%

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

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

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

Wycena nieruchomości w podejściu dochodowym, metodą inwestycyjną

W metodzie tej stosuje się dwie techniki: dyskontowania strumieni pieniężnych oraz kapitalizacji prostej. W ten sposób wyceniane są głównie nieruchomości o zakończonym procesie inwestycyjnym i przeznaczeniu komercyjnym. Przy użyciu techniki dyskontowania strumieni dochodów wartość nieruchomości określa suma zdyskontowanych strumieni dochodów możliwych do uzyskania z wycenianej nieruchomości w przyjętym okresie prognozy, powiększoną o zdyskontowaną wartość rezydualną nieruchomości. Prognoza strumieni dochodów dla okresu obowiązywania umów najmu dokonywana jest w oparciu o parametry istniejących umów najmu. Prognoza strumieni dochodów dla okresu po zakończeniu obecnych umów najmu przygotowana jest w oparciu o parametry rynkowe, to znaczy rynkowy czynsz najmu możliwy do uzyskania, straty w dochodzie spowodowane rynkowymi okresami poszukiwania najemcy a także okresami wakacji czynszowych oraz ewentualnymi nakładami na wykończenie powierzchni najemców. Prognoza strumieni dochodów w całym okresie prognozy uwzględnia ewentualne straty związane z niepełną przenaszalnością kosztów operacyjnych nieruchomości – to znaczy wpływy z tytułu czynszu zostają pomniejszone o część kosztów operacyjnych pokrywanych przez właściciela nieruchomości. Wszystkie wymienione parametry rynkowe są określane przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych i wynikają z aktualnej sytuacji na rynku nieruchomości komercyjnych. Przy wycenie nieruchomości techniką kapitalizacji prostej wartość nieruchomości stanowi iloczyn go dochodu możliwego do uzyskania z danej nieruchomości oraz współczynnika kapitalizacji. Nieruchomości wyceniane wyżej opisaną metodą stanowią łącznie 63% całego portfela nieruchomości inwestycyjnych Grupy.

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

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

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

** Obłożenie na dzień publikacji

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

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

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

** Obłożenie na dzień publikacji

Wycena nieruchomości w podejściu mieszanym, metodą pozostałościową

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

Na dzień 30 czerwca 2025 r. oraz 31 grudnia 2024 r. kamienica w Szczecinie (o wartości 23 863 tys. PLN) została wyceniona w powyższy sposób.

Wycena nieruchomości w podejściu porównawczym, metodą porównywania parami

Stosowana w odniesieniu do nieruchomości, dla których można ustalić porównywalne transakcje sprzedaży na danym rynku, a także w odniesieniu do nieruchomości gruntowych i mieszkaniowych. Do wyceny tych nieruchomości analizuje się nieruchomości o podobnych atrybutach, które są przedmiotem transakcji sprzedaży na rynku, znane są cechy nieruchomości od których uzależniana jest cena zakupu oraz warunki przeprowadzonych transakcji. Ze względu na małą liczbę oraz dużą rozbieżność cenową transakcji nieruchomościami porównawczymi, przy wycenie nieruchomości zastosowano metodę porównywania parami. W ten sposób Grupa wycenia głównie nieruchomości niezabudowane lub zabudowane o nieokreślonym przeznaczeniu, na których nie dokonywano nakładów inwestycyjnych oraz lokale mieszkalne przeznaczone do odsprzedaży.

Nota 2. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WSPÓŁKONTROLOWANE

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

Grupa prezentuje udziały w Silesia Nova, SO SPV 50, Polski Hak, WAN 48 oraz Adverbium jako udziały we wspólnych przedsięwzięciach wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową tych wspólnych przedsięwzięć składała się wartość udziałów w tych jednostkach jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem odpisów aktualizujących.

Nota 3. INNE INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE

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

REIA RIZ AN i REIA II FIZ AN są zamkniętymi funduszami inwestycyjnymi, które zainwestowały w nieruchomości znajdujące się na terytorium Polski. Grupa w ramach transakcji opisanej w nocy 25 nabyła certyfikaty o łącznej wartości godziwej 7 909 tys. PLN, przy czym w sierpniu 2024, fundusz REIA II dokonał wykupu certyfikatów o łącznej wartości 6.665 tys. PLN.

Nota 4. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	30.06.2025	31.12.2024
Należności długoterminowe	728	728
Razem	728	728

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

Nota 5. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	30.06.2025	31.12.2024
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno-prawnych	2 712	2 340
Pozostałe należności	27	25
Należności z tytułu dostaw i usług	4 474	4 978
Razem	7 213	7 343

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

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

Nota 6. ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA PIENIĘŻNE

ŚRODKI PIENIĘŻNE W KASIE I NA RACHUNKACH BANKOWYCH	30.06.2025	31.12.2024
Środki w kasie i na rachunkach bankowych	10 113	20 770
Razem	10 113	20 770

W środkach pieniężnych prezentowanych powyżej zawierają się środki o ograniczonej możliwości dysponowania na 30 czerwca 2025 wynosiły one 1 881 tys. PLN (31 grudnia 2024 r. 2.054 tys. PLN). Środki te są ulokowane na rachunkach technicznych banku z tytułu uruchomionych, lecz jeszcze niewydatkowanych środków z kredytu jak również na rachunkach zablokowanych na zabezpieczenie spłaty kredytów, jakie posiadają spółki z Grupy oraz środki z tytułu kaucji otrzymanych od najemców.

Nota 7. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNNE	30.06.2025	31.12.2024
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	523	369
Koszty projektów	523	369
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	417	130
Podatek od nieruchomości	198	-
Wieczyste użytkowanie	114	-
Ubezpieczenia	4	14
Pozostałe	101	116
Razem	940	499

Nota 8. KAPITAŁY WŁASNE

Struktura kapitału zakładowego na dzień raportowy oraz na dzień sporządzenia niniejszego go sprawozdania finansowego przedstawia się następująco:

	Liczba udziałów	Cena nominalna (w zł)	Wartość nominalna udziałów	Sposób pokrycia kapitału
Udziały	10 000	50	500 000	wkład pieniężny
Razem	10 000		500 000	

Struktura udziałowa została przedstawiona w punkcie 5.4 Informacji ogólnych.

Poniższa tabela przedstawia pozostałe kapitały rezerwowe na dzień raportowy:

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

Poniższa tabela przedstawia kapitał zapasowy na dzień raportowy:

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

Nota 9. KREDYTY BANKOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

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

Płatne od 3 do 5 lat	24 022	25 060
Razem	33 080	37 612

KREDYTY BANKOWE

Nazwa banku	Kwota kre- dytu w tys. PLN na dzień 30.06.2025*	Kwota kre- dytu w tys. PLN na dzień 31.12.2024*	Kwota kre- dytu w wa- lucie na dzień 30.06.2025*	Kwota kre- dytu w wa- lucie na dzień 31.12.2024*	Kwota kredytu wg umowy**	Wa- luta	Oprocentowanie	Termin wymagal- ności	Przeznacze- nie kredytu
BOŚ Bank	28 494	29 481	6 717	6 935	7 325	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2029	inwestycyjny
Total	28 494	29 481							

* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

** Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zadłużenia z tytułu kredytów bez uwzględnienia odsetek naliczonych oraz wyceny w zamortyzowanym koszcie oraz pozostałych kosztów, w tym aktywowanych wyniosła na dzień raportowy 28 654 tys. PLN. Wartość godziwa kredytów odpowiada ich wartości bilansowej.

W celu zabezpieczenia spłaty kredytów oraz odsetek od tych kredytów zaciągniętych przez podmioty Grupy Kapitałowej udzielono szeregu zabezpieczeń na rzecz banków finansujących.

W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- cesje wierzytelności do istniejących i przyszłych umów najmu, umów ubezpieczenia, umów budowlanych i gwarancji dobrego wykonania,
- zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach zależnych,
- depozyty,
- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach inwestycyjnych, których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. Łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień raportowy wyniosła 10.987 tys. EUR (46 606 tys. PLN).

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

Pożyczki otrzymane

Nazwa pożyczkodawcy	Kwota pożyczki w tys. PLN na dzień 30.06.2025	Kwota pożyczki w tys. PLN na dzień 31.12.2024	Kwota pożyczki w walucie na dzień 31.12.2024*	Kwota pożyczki wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Przeznaczenie pożyczki
AIO III GMBH	-	3 545	830	923	EUR	Oprocentowanie stałe	02.2025	inwestycyjna
Total	-	3 545						

** Kwoty w walucie z umowy.

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

Inne zobowiązania finansowe

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

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

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA, REZERWY I ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	30.06.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe	1 497	1 577
Kaucje od najemców	645	565
Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych	599	316
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	8	8
Przychody przyszłych okresów	1 331	1 480
Razem	4 080	3 946
Długoterminowe zobowiązania	1 486	1 631
Krótkoterminowe zobowiązania	2 594	2 315

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

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU KAUCJI OD NAJEMCÓW	30.06.2025	31.12.2024
- w części długoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania długoterminowe	459	351
- w części krótkoterminowej prezentowane w pozycji inne zobowiązania krótkoterminowe	186	214
Razem	645	565

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

Nota 12. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY

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

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

Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu, co oznacza, że zmiany stawek czynszu w okresie najmu (wakacje czynszowe) są ujmowane memoriałowo. Przychody są uzyskiwane wyłącznie na terytorium Polski.

Nota 13. KOSZT WYTWORZENIA SPRZEDANYCH PRODUKTÓW

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

Nota 14. AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW NIEFINANSOWYCH

Nie rzadziej niż na każdy dzień raportowy Grupa wycenia posiadane nieruchomości według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian tych wartości ujmowane są w wyniku finansowym bieżącego okresu. Wyniki Grupy zależą w dużym stopniu od zmian cen na rynkach nieruchomości, na które wpływ mają między innymi następujące czynniki: wysokość czynszów, poziom wynajętej powierzchni nieruchomości, zmiany stóp kapitalizacji, zmiany stóp procentowych, koszty budowy, dostępność finansowania bankowego, kurs EUR/PLN i ogólna sytuacja na rynku kredytowym.

AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW NIEFINANSOWYCH	za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.	za okres od 8 września 2023 r. do 30 czerwca 2024 r.
Aktualizacja wyceny nieruchomości	(627)	(713)
Razem	(627)	(713)

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

Nota 15. PRZYCHODY FINANSOWE I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

	za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r.	za okres od 8 września 2023 r. do 30 czerwca 2024 r.
PRZYCHODY Z TYTUŁU ODSETEK		
Odsetki od lokat i depozytów	7	20
Odsetki od udzielonych pożyczek	884	1 086
Razem	891	1 106

KOSZTY FINANSOWE

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

Nota 16. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCONY

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

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

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

REZERWA Z TYTUŁU ODROZCONEGO PODATKU	31.12.2024	Zmiana ujęta w wyniku finansowym	Podatek odroczony w transakcji nabywania przedsięwzięcia	08.09.2023
Aktualizacja inwestycji w nieruchomości	1 558	(380)	1 938	-
Różnica przejściowa na udziałach	1 790	-	1 790	-
Różnica przejściowa na udziałach w jednostkach spółkontrolowanych	5 779	2 424	3 355	-

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

Grupa tworzy rezerwę na podatek odroczony związany z inwestycjami w jednostki zależne, jeśli wg planów Zarządu w dającej się przewidzieć przyszłości Grupa dokona zbycia udziałów w jednostkę zależną/współkontrolowaną lub umorzenia udziałów (po zbyciu nieruchomości przez spółkę zależną) i transakcja ta skutkować będzie koniecznością zapłaty podatku dochodowego.

Nota 17. UDZIELONE PORĘCZENIA

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

Nota 18. ZABEZPIECZENIA NA MAJĄTKU GRUPY

W celu zabezpieczenia spłaty kredytów oraz odsetek od tych kredytów zaciągniętych przez podmioty Grupy Kapitałowej udzielono szeregu zabezpieczeń na rzecz banków finansujących. W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- hipoteki na nieruchomościach,
- cesje wierzytelności do istniejących i przyszłych umów najmu, umów ubezpieczenia, umów budowlanych i gwarancji dobrego wykonania,
- zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach zależnych,
- depozyty,
- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

Nota 19. INSTRUMENTY FINANSOWE

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

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

Nota 20. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

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

RYZIKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

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

RYZIKO ZMIANY KURSU WALUT

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

Grupa stara się ograniczać to ryzyko stosując naturalny hedging, tj. zapewnienie pokrycia waluty, w której osiągnęte są przychody z walutą, w której dokonywane są wydatki lub poprzez pozyskanie odpowiednich instrumentów pochodnych w celu zabezpieczenia transakcji walutowych.

RYZIKO KREDYTOWE

Ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim ze środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, depozytów w bankach, udzielonych pożyczek, jak również zaangażowania kredytowego w stosunku do najemców, co dotyczy głównie niezrealizowanych należności. Ryzyko to jest minimalizowane poprzez zawieranie transakcji z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej oraz stosowanie zabezpieczeń umów najmu najczęściej w postaci kaucji lub gwarancji bankowych standardowo odpowiadających równowartości trzymiesięcznego czynszu oraz poprzez dywersyfikację w deponowaniu aktywów pieniężnych (Grupa współpracuje z kilkunastoma bankami).

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

RYZIKO BRAKU PŁYNNOŚCI

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością finansowania działalności inwestycyjnej a terminową spłatą zadłużenia, poprzez pozyskiwanie różnych źródeł finansowania, takich jak kredyty bankowe, pożyczki, obligacje, umowy leasingu finansowego. Zarząd Grupy zarządza ryzykiem płynności monitorując realizację budżetów inwestycyjnych prowadzonych projektów, terminów wymagalności/zapadalności zobowiązań finansowych, oraz prognozując przepływy pieniężne z działalności operacyjnej. Zarząd Grupy stale monitoruje wykonanie wszystkich umów kredytowych pod kątem zachowania kowenantów. Zarząd stale monitoruje ww. ryzyko.

Nota 21. ZATRUDNIENIE

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

Nota 22. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I ORGANÓW NADZORU

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

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

Jednostka dominująca, ani jednostki zależne nie udzielały pożyczek Członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej w okresie zakończonym 30 czerwca 2025 r. lub 30 czerwca 2024 r.

Nota 23. ROZLICZENIA PODATKOWE

Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli organów administracyjnych, które uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji. Brak odniesienia do utrwalonych regulacji prawnych w Polsce powoduje występowanie w obowiązujących przepisach niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych jak i pomiędzy organami państwowymi i przedsiębiorstwami powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów.

Rozliczenia podatkowe mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu lat począwszy od końca roku, w którym nastąpiła zapłata podatku. W wyniku przeprowadzanych kontroli dotychczasowe rozliczenia podatkowe Spółek Grupy mogą zostać powiększone o dodatkowe zobowiązania podatkowe. Na dzień bilansowy nie wystąpiła konieczność ujęcia zobowiązań z tytułu niepewnych sytuacji podatkowych, gdyż w ocenie Zarządu nie jest prawdopodobne, aby podejście do kwestii opodatkowania różnych transakcji/operacji stosowane przez spółki Grupy nie zostało zaakceptowane przez władze skarbowe.

Nota 24. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

Nie wystąpiły transakcje z jednostkami powiązanymi.

Nota 25. NABYCIE AKTYWÓW

18 grudnia 2023 r. CP Sp. z o.o. nabyła aktywa od CP Strategic Assets S.A. (poprzednia nazwa Capital Park S.A.) na podstawie tytułów wskazanych poniżej:

- 100% udziałów w spółkach kapitałowych posiadających nieruchomości inwestycyjne: Diamante Investments Sp. z o.o., Sander Investments Sp. z o.o., Aspire Investments Sp. z o.o., Emir 30 Sp. z o.o., Krynica Investments Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., Oberhausen Sp. z o.o.,

- 100% udziałów spółki CP Management Sp. z o.o., która prowadzi działalność w zakresie usług zarządzania nieruchomościami oraz innych usług,
- udziały w podmiotach współzależnych: Wilanów Investments Sp. z o.o., SO SPV 50 Sp. z o.o., Silesia Nova Sp. z o.o., Polski Hak Sp. z o.o. (*dalsze informacje o warunku zawieszającym spełnionym w kwietniu 2024 podano poniżej),
- wierzytelności z tytułu pożyczek udzielonych podmiotom współzależnym,
- wierzytelności z tytułu pożyczek wobec przejętych podmiotów zależnych (Diamante Investments Sp. z o.o., Aspire Sp. z o.o., Emir 30 Sp. z o.o., Sporty Department Store Sp. z o.o., Kinogram Sp. z o.o., Krynica Investments Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., Oberhausen Sp. z o.o.), które podlegają eliminacji w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym,
- certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN,

Ponadto, CP sp. z o.o. przejęła za wynagrodzeniem zobowiązanie z tytułu pożyczek wobec CP Management Sp. z o.o. i CP Kraków Sp. z o.o., które podlegają eliminacji w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

18 grudnia 2023 r. została zawarta umowa nabycia udziałów w Polskim Haku jednak jej wykonanie było uzależnione od uzyskania zgody Ministra Infrastruktury (Departament Gospodarki Wodnej) na zmianę jednostki dominującej podmiotu będącego użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w granicy portu morskiego. 25 kwietnia 2024 roku, Minister Infrastruktury wyraził zgodę na uzyskanie przez CP Sp. o.o. statusu podmiotu dominującego względem spółki Projekt I Sp. z o.o., w związku z czym ziszczył się warunek zawieszający umowy nabycia z dnia 18 grudnia 2023 r. i zakup udziałów Polskiego Haka jest ostateczny.

Nabycie aktywów z odroczonym terminem płatności

Część wierzytelności pożyczkowych oraz certyfikaty inwestycyjne zostały nabyte przez CP sp. z o.o. z odroczonym terminem płatności. Zapłata wynagrodzenia została częściowo sfinansowana kredytem kupieckim (vendor note) udzielonym przez CP Strategic Assets S.A., a częściowo rozliczone z CP Strategic Assets S.A. przez potrącenie z wierzytelnościami przekazanymi przez udziałowców w ramach wkładów na kapitał. Zobowiązanie CP sp. z o.o. z tytułu kredytu kupieckiego zostało następnie przejęte przez CPIM oraz EPG za wynagrodzeniem należnym od CP sp. z o.o. Wynagrodzenie za przejęcie ww. zobowiązania zostało rozliczone w ramach potrącenia z wierzytelnością CP sp. z o.o. wobec udziałowców o pokrycie dopłat.

Metoda rozliczenia

Do rozliczenia nabycia zastosowano metodę nabycia zgodnie z art. 44b Ustawy o rachunkowości.

Aktywa i zobowiązania rozpoznane w wyniku wyżej opisanych transakcji są następujące:

Nieruchomości inwestycyjne	132 149
Inwestycje w jednostkach spółk kontrolowanych	93 394
Certyfikaty inwestycyjne	7 909
Należności i pozostałe aktywa	19 009
Środki pieniężne	42 241
Kredyty	(52 740)
Pozostałe zobowiązania	(4 256)
Podatek odroczony	(20 270)
Razem przejęte aktywa netto	217 436
Rozliczenie transakcji nabycia ujęte w pozycji:	217 436

- Inne zobowiązanie finansowe wobec udziałowców (dopłaty ujęte w zobowiązaniach)	50 453
- Dopłaty zwrotne w kapitałach	5 688
- Kapitał podstawowy	495
- Wyrównanie związane z nabyciem aktywów za przejęcie długu ujęte w kapitałach własnych	160 800

Nota 26. ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

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

IDENTYFIKACJA OSÓB SKŁADAJĄCYCH PODPIS ELEKTRONICZNY NA SPRAWOZDANIU FINANSOWYM:

Jan Motz - Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk- Członek Zarządu

Anna Wziętek-Cybartowska - Osoba sporządzająca sprawozdanie finansowe

Warszawa, 25 listopada 2025r.

