

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
CAPITAL PARK ZA 2017 ROK

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK ZA 2017 ROK

Warszawa, 23 marca 2018 r.

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	5
1 GRUPA CAPITAL PARK.....	6
1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK	6
1.2 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY.....	6
1.3 STRATEGIA I WARTOŚCI GRUPY.....	8
1.4 STRUKTURA GRUPY	9
1.5 WYBRANE DANE FINANSOWE.....	11
1.6 ZARZĄD I RADA NADZORCZA.....	12
1.7 AKCJONARIAT	14
2 DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W 2017 ROKU	15
2.1 PROJEKTY INWESTYCYJNE ZAKOŃCZONE W 2017 ROKU.....	15
2.2 PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI	15
2.3 SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	16
2.4 INFORMACJA O ISTOTNYCH TRANSAKCIACH POMIĘDZY JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH W 2017 ROKU NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE.....	17
2.5 OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK.....	17
2.6 RYNKI ZBYTU	18
2.7 NAJWIĘKSI KONTRAHENCI	18
2.8 ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE PRZEZ GRUPĘ W 2017 ROKU.....	18
2.9 INNE ISTOTNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY W 2017 ROKU	20
2.10 OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	21
2.11 OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI AKCJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI.....	21
2.12 INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY	21
2.13 SPORY SĄDOWE	21
2.14 ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	21
3 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ GRUPY	22
3.1 OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE	22
3.2 WYNIKI FINANSOWE.....	24
3.3 PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI.....	29
3.4 WSKAŹNIKI FINANSOWE.....	29
3.5 ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI	30
3.6 REALIZACJA ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH.....	31
3.7 PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI	32
3.8 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ.....	32
3.9 STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZESNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH NA DANY ROK	34
3.10 CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO ROKU	34
4 ŁĄD KORPORACYJNY.....	35
4.1 OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO	35
4.2 UPRAWNIENIA KONTROLNE	37
4.3 ZASADY ZMIANY STATUTU.....	38
4.4 WALNE ZGROMADZENIE.....	38
4.5 ZASADY DZIAŁANIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	39
4.6 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	41
4.7 AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	42
4.8 OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI.....	43
4.9 INFORMACJE O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	43
4.10 INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	43
4.11 ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM SPÓŁKI I JEJ GRUPĄ KAPITAŁOWĄ	43
4.12 SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM.....	43
4.13 SPOŁECZNA ODPOWIEDZIALNOŚĆ BIZNESU.....	44
4.14 AUDYTOR.....	46

WPROWADZENIE

Capital Park jest doświadczoną i uznaną firmą inwestycyjną na rynku nieruchomości w Polsce, od blisko 5 lat notowaną na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. Grupa stworzyła wysokiej jakości portfel nieruchomości składający się z nowoczesnej powierzchni biurowej i handlowej klasy A, obejmujący przede wszystkim takie aktywa jak Eurocentrum Office Complex czy Royal Wilanów oraz jest w trakcie budowy flagowego

projektu rewitalizacyjnego - ArtN w centrum Warszawy. Grupa zarządza portfelem nieruchomości o łącznej powierzchni 304 tys. m² i wartości rynkowej 2,4 mld zł, z czego 77% stanowią nieruchomości zlokalizowane w Warszawie - najbardziej perspektywicznym rynku nieruchomości komercyjnych w Europie środkowo-wschodniej.

- **15 lat** doświadczenia na polskim rynku nieruchomości,
- uznany inwestor, deweloper i zarządca nieruchomości,
- **107 tys. m²** nowoczesnej powierzchni **dostarczonej na warszawski rynek** nieruchomości w latach 2014-2016 w dwóch projektach - **Eurocentrum Office Complex** i **Royal Wilanów**, o aktualnej wartości rynkowej **307 mln EUR**,
- obecny portfel nieruchomości o łącznej wartości **568 mln EUR** na koniec 2017 r. (razem z projektami joint-venture), której **77%** obecnej wartości zlokalizowana jest na warszawskim rynku nieruchomości, i docelowej wartości, po ukończeniu obecnych inwestycji w budowie i w przygotowaniu do 2020 r., wynoszącej ok. **841 mln EUR**.
- **140 tys. m²** powierzchni **ukończonej** w 7 projektach, wynajętej w **89%**, o WAULT wynoszącym prawie **5 lat**,
- **103 tys. m²** powierzchni **w budowie i w przygotowaniu** w 3 projektach, które zostaną **oddane do 2020 r.**, w tym flagowy projekt w sercu Warszawy – ArtN,
- **31 tys. m²** w dwóch **funduszach nieruchomości** składających się z **47** obiektów biurowych i handlowych w 33 miastach,
- **30 tys. m²** powierzchni w 3 projektach **Joint-venture**
- **doświadczony i uznany Zarząd**, posiadający wiedzę i pasję niezbędną do realizacji i zarządzania innowacyjnymi projektami inwestycyjnymi, wspierany własną platformą **74 profesjonalistów**,
- rozległe **doświadczenie w pozyskiwaniu** tradycyjnego jak i innowacyjnego **finansowania**, w tym do dnia dzisiejszego: 1 mld EUR – finansowania bankowego, 431 mln zł wyemitowanych obligacji, 107 mln zł pozyskanych ze sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych funduszy nieruchomości.
- pomysłodawca unikalnej koncepcji „**Biuro Plus**” zakładającej oferowanie najwyższej jakości powierzchni biurowe oraz komfortową przestrzeń uzupełnioną szerokim wachlarzem usług

1 GRUPA CAPITAL PARK

1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Grupa Capital Park jest inwestorem i deweloperem działającym na rynku nieruchomości w Polsce od 15 lat. Podstawowym celem działalności Grupy jest inwestowanie w nieruchomości celem uzyskania wysokiej stopy zwrotu w postaci przychodów ze sprzedaży lub najmu albo obu tych źródeł jednocześnie. Grupa

pozyskuje atrakcyjne biznesowo nieruchomości, przekształca, buduje, rozbudowuje, komercjalizuje, a następnie wynajmuje bądź sprzedaje lub w oparciu o portfele nieruchomości generujących dochód tworzy innowacyjne fundusze dywidendowe.

1.2 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY

Portfel nieruchomości zarządzany przez Grupy obejmuje łączną obecną i planowaną powierzchnię około 304 tys. m², o łącznej wartości (z uwzględnieniem inwestycji joint venture) wynoszącej 2,4 mld PLN na koniec 2017 r. oraz docelowej wartości wynoszącej 3,5 mld PLN.

W portfelu zarządzanym przez Grupę znajduje się:

- 7 ukończonych projektów, które zapewniają bieżące przychody z wynajmu, w tym Eurocentrum Office Complex oraz Royal Wilanów,
- 2 projekty w budowie – ArtN i Neptun House,
- 6 projektów w przygotowaniu, będących na różnym etapie realizacji, w tym wielofunkcyjny projekt - Crowne.
- 47 nieruchomości w dwóch funduszach inwestycyjnych, w tym 39 nieruchomości znajdujących się w REIA FIZ AN oraz 8 w REIA II FIZ AN,
- 3 projekty realizowane w ramach wspólnych przedsięwzięć, w tym ukończone centrum handlowe ETC Swarzędz oraz dwa projekty w budowie – Vis à Vis Przyczółkowa oraz Rezydencje Pałacowa II.

Trzy kluczowe inwestycje Grupy stanowią 74% wartości portfela nieruchomości, tj.:

Eurocentrum Office Complex – 84.636 m² powierzchni biurowej i handlowej położonej w Al. Jerozolimskich w Warszawie w budynkach Alfa, Beta, Gamma i Delta,

Royal Wilanów – 36.923 m² powierzchni biurowej i handlowej w obiekcie położonym przy wjeździe do Miasteczka Wilanów,

ArtN – 67.351 m² powierzchni w unikalnym obiekcie u zbiegu ulic Żelaznej i Prostej, na terenie Dawnej Fabryki Norblina, łączącym funkcje biurowe, usługowo-handlowe i kulturalne.

BLISKO 88 MLN PLN ZAINWESTOWANYCH W 2017 R.

W 2017 r. prowadziliśmy budowę dwóch obiektów oraz przygotowaliśmy do realizacji kilka kolejnych inwestycji (w tym Crowne).

- 35 mln zł przeznaczyliśmy na budowę Neptun House – obiektu hotelowo-usługowego przy ulicy Długiej w Gdańsku, który planujemy oddać do użytkowania w II kwartale 2018 r.,
- 22 mln zł przeznaczyliśmy na prace aranżacyjne w Eurocentrum, Office Complex (budynki Beta, Gamma i Delta),
- 21 mln zł nakładów inwestycyjnych ponieśliśmy w związku z budową inwestycji ArtN,
- 7 mln zł przeznaczyliśmy na prace aranżacyjne w Royal Wilanów,
- 2 mln zł przeznaczyliśmy głównie na prace aranżacyjne w pozostałych projektach.

KRYSTALIZACJA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Na koniec 2017 r. udział gotowych projektów według ich wartości w portfelu nieruchomości Grupy wyniósł 79% a poziom ten będzie rósł wraz z oddaniem inwestycji Neptun House w Gdańsku oraz ArtN, których docelowa wartość na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosi łącznie 1,2 mld zł. Oznacza to, że przekształcamy portfel z pierwotnie dużym udziałem gruntów w portfel ukończonych nieruchomości, które generują stabilne przepływy środków pieniężnych.

Nieruchomość	Miasto	GLA (tys. m ²)	Obłożenie ¹	Wartość księgowa (mln PLN)	Wartość docelowa (mln PLN)	Yield	WAULT	Zadłużenie finansowe ⁹	Docelowe NOI ² (mln PLN)	Nakłady do poniesienia ³ (mln PLN)	Udział w projekcie
INWESTYCJE UKOŃCZONE											
Eurocentrum Office Complex	Warszawa	85	85%	864	903	6,48%	4,6	506	59	22	100%
Royal Wilanów ⁴	Warszawa	37	94%	416	426	6,50%	4,9	256	28	6	100%
Łódź Zgierska	Łódź	6	99%	36	36	8,00%	5,2	26	3	-	100%
Gdańsk Zaspą	Gdańsk	9	93%	62	63	7,50%	5,6	39	5	-	100%
Warszawa Belgradzka	Warszawa	3	79%	26	26	8,00%	6,6	17	2	-	100%
Warszawa KEN	Warszawa	0	100%	5	5	7,25%	4,4	-	0	-	100%
Bydgoszcz Krasieńskiego	Bydgoszcz	0	100%	1	1	-	1,5	-	-	-	100%
Suma		140		1.410	1.460			844	97	28	
INWESTYCJE W BUDOWIE I W PRZYGOTOWANIU											
ArtN ⁶	Warszawa	67	22%	320	1.128	5,38%	-	-	61	748	100%
Neptun House / Hampton By Hilton	Gdańsk	7	100%	48	61	8,50%	-	37	5	12	100%
Crowne ⁵	Warszawa	28	33%	47	273	6,72%	-	-	18	197	100%
Pozostałe	5 miast	1	n/a	31	31	-	-	-	-	-	-
Suma		103		446	1.493			37	84	957	
FUNDUSZE INWESTYCYJNE ZAMKNIĘTE											
REIA FIZAN (39 nieruchomości)	26 miast	15	93%	174	174	7,49%	2,1	101	13	-	16%
REIA II FIZAN (8 nieruchomości)	6 miast	16	95%	144	144	7,36%	3,6	85	11	-	15%
Suma		31		318	318			186	24	0	
Suma - inwestycje konsolidowane metodą pełną		274		2.174	3.271			1.067	205	985	
INWESTYCJE JOINT VENTURE											
ETC Swarzędz	Swarzędz	20	81%	148	160	7,15%	5,1	118	11	9	60%
Vis à Vis Przyczółkowa	Warszawa	4	75%	17	39	7,25%	-	0	3	18	64%
Rezydencje Pałacowa II ^{7,8}	Warszawa	6	8 domów sprzedanych	34	39	-	-	4	-	12	64%
Suma - inwestycje joint-venture		30		199	238			122	14	39	
RAZEM		304		2.373	3.509			1.189	219	1.024	

Źródło: Capital Park; Raporty z wyceny portfela nieruchomości Capital Park na dzień 31.12.2017 r. sporządzone przez Knight Frank Sp. z o.o., Jones Lang La Salle sp. z o.o., Emmerson Evaluation sp. z o.o. - dla wartości księgowej, wartości docelowej, docelowego NOI, yield. Dane prezentowane są w mln zł na dzień 31 grudnia 2017, o ile nie wskazano inaczej.

¹ Stan na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania.

² Uśrednione dochody z najmu netto zakładane przez rzeczoznawcę w raporcie z wyceny nieruchomości na dzień 31.12.2017 r., mogą się różnić od faktycznych przychodów osiągniętych w przyszłości.

³ Nakłady do poniesienia przyjęte w przyjęte w budżetach operacyjnych. Umowy z generalnymi wykonawcami zostały zawarte tylko w projektach Neptun House oraz Vis à Vis Przyczółkowa. Grupa jest w trakcie wyboru głównego wykonawcy inwestycji ArtN. Faktyczne poniesione w przyszłości nakłady mogą się istotnie różnić od zakładanych.

⁴ GLA biura – 29.570 m², GLA handel/usługi – 7.180 m².

⁵ Wartość docelowa projektu, yield, NOI i nakłady operacyjne do poniesienia zostały oszacowane na podstawie budżetu operacyjnego. Planowana powierzchnia użytkowa obiektu obejmuje 9 tys. m² powierzchni hotelu, 18,5 tys. m² powierzchni mieszkań i 1 tys. m² powierzchni handlowo-usługowej.

⁶ GLA biura – 40.405 m², GLA handel/usługi – 26.946 m².

⁷ Podana dla projektu powierzchnia stanowi powierzchnię użytkową domów (PUM).

⁸ Wartość docelową projektu stanowią wpływy netto ze sprzedaży domów

⁹ Zadłużenie finansowe zaprezentowane bez uwzględnienia wpływu Skorygowanej Ceny Nabycia (SCN).

1.3 STRATEGIA I WARTOŚCI GRUPY

NASZA STRATEGIA

Celem Grupy Capital Park jest maksymalizacja wartości portfela poprzez:

UKOŃCZENIE Z SUKCESEM REALIZOWANYCH PROJEKTÓW	AKTYWNE ZARZĄDZANIE PORTFELEM AKTYWÓW GENERUJĄCYCH DOCHÓD I WZROST WARTOŚCI	IDENTYFIKACJA NOWYCH PROJEKTÓW INWESTYCYJNYCH
<p>Działania</p> <p>Budowa, komercjalizacja i oddanie do użytkowania projektów aktualnie realizowanych,</p> <ul style="list-style-type: none"> - ArtN, - Hotel Hampton By Hilton Gdańsk – Neptun House, - Vis à Vis Przyczółkowa, - Rezydencje Pałacowa II. <p>lub przygotowywanych do realizacji, w tym przede wszystkim:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Crowne. 	<p>Działania</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Określenie najlepszego wykorzystania nieruchomości i zapewnienie optymalnej struktury najemców, ▪ Zmiana funkcji, rozbudowa, rewitalizacja budynków i technologii lub zmiana aranżacji powierzchni najmu, ▪ Utrzymanie najlepszej jakości nieruchomości, stworzenie przyjaznej, funkcjonalnej przestrzeni dla najemców (Biuro Plus). 	<p>Działania</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tworzenie funduszy inwestycyjnych w oparciu o tworzone portfele nieruchomości, zarządzanie nimi i pozostawanie mniejszościowym udziałowcem (podobnie jak w przypadku funduszu REIA FIZAN oraz REIA II FIZAN), ▪ Identyfikacja projektów z potencjałem budowy wartości, ▪ Rozwój programu Vis à Vis, polegającym na nabywaniu lub budowie pawilonów handlowych typu <i>convenience centers</i>, ▪ Nabywanie najlepszych obiektów biurowych położonych w centralnych lokalizacjach w Warszawie a także w korzystnych lokalizacjach wybranych miastach w całej Polsce, ▪ Tworzenie aliansów strategicznych z partnerami operacyjnymi.
<p>Oczekiwane wyniki</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wzrost wartości portfela nieruchomości, ▪ Wzrost udziału nieruchomości ukończonych w portfelu Grupy. 	<p>Oczekiwane wyniki</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wzrost wartości przychodów z wynajmu, ▪ Maksymalizacja obłożenia istniejących nieruchomości, ▪ Maksymalizacja wartości nieruchomości, ▪ Tworzenie wartości dodanej nieruchomości, ▪ Refinansowanie lub sprzedaż wybranych aktywów pod warunkiem uzyskania korzystnych warunków dla takiej transakcji. 	<p>Oczekiwane wyniki</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Realizacja atrakcyjnego zwrotu z inwestycji, ▪ Wzrost zysków z zarządzania portfelami nieruchomości, ▪ Regularne wypłaty dochodów z funduszy inwestycyjnych i wzrost wartości certyfikatów inwestycyjnych.
<p>Kluczowe osiągnięcia w 2017 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rozpoczęcie flagowego projektu rewitalizacji dawnej Fabryki Norblina w centrum Warszawy - ARTN (67.351 m² GLA) oraz zapewnienie finansowania prac budowlanych, ▪ Otwarcie po przebudowie centrum handlowego w Swarzędzu (20.104. m² GLA), ▪ Rozpoczęcie budowy kolejnego centrum handlowego Vis à Vis - w Warszawie przy ul. Przyczółkowej (4.210 m² GLA) 	<p>Kluczowe osiągnięcia w 2017 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wzrost przychodów z wynajmu podstawowego o 17% z 108 mln PLN do 126 mln PLN, ▪ Wynajęcie w trzech projektach - Eurocentrum, Royal Wilanów i ArtN łącznie 26.680 m² nowej powierzchni biurowej oraz przedłużenie 7.747 m² powierzchni biurowej z dotychczasowymi najemcami, ▪ Wzrost powierzchni wynajętej w Grupie na koniec 2017 r. do 89%, ▪ Zawarcie w 2017 r. umów najmu, które zapewnią 81,5 mln PLN nowych przychodów z najmu w okresie trwania tych umów. ▪ Zrefinansowanie projektu Royal Wilanów kredytem inwestycyjnym o wartości 62,5 mln EUR. ▪ Rozwijanie unikalnej koncepcji Biuro Plus, ▪ Uznanie najemców potwierdzone przeprowadzonymi badaniami i otrzymanymi nagrodami, m.in. nagroda Best City Space dla Royal Wilanów w konkursie Cij Awards czy wyróżnienie Polish Green Bulding Council dla Eurocentrum za najlepszy zrealizowany certyfikowany budynek ekologiczny. 	<p>Kluczowe osiągnięcia w 2017 r.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sprzedaż 85% Certyfikatów Inwestycyjnych REIA II FIZAN – drugiego nieruchomościowego funduszu dywidendowego za łączną kwotę 45 mln PLN brutto, ▪ Nabycie nieruchomości handlowo-usługowej w Warszawie, przy ul. Belgradzkiej, sfinansowanej częściowo kredytem 4,8 mln EUR ▪ Wykup pozostałych 47% udziałów w projekcie Gdańsk ZASPA, oddanym do użytku w kwietniu 2016 r.,

NASZE WARTOŚCI

Podchodzimy odpowiedzialnie do biznesu i chcemy być godnym zaufania partnerem, cenionym zarówno przez inwestorów, jak i kontrahentów. Nasze podejście jest zawarte w naszych wartościach, które odróżniają nas od innych firm i pomagają w tworzeniu marki, z którą ludzie i organizacje będą chciały współpracować.

SKUTECZNOŚĆ - Jesteśmy dumni z naszych dotychczasowych osiągnięć i tego jak zarządzamy naszymi obiektami

- osiągnięcie wszystkich celów zakładanych w IPO Spółki w 2013 roku,

ZORIENTOWANIE NA BUDOWANIE WARTOŚCI - Ponieważ to właśnie wartość decyduje o sukcesie na rynku aktywów trwałych

- wysoka jakość budynków,
- najlepsze lokalizacje,
- nowoczesna powierzchnia spełniająca najwyższe standardy,

1.4 STRUKTURA GRUPY

Na dzień 31 grudnia 2017 r. w skład Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK wchodziło 58 podmiotów, w tym spółka Capital Park S.A. jako jednostka dominująca, 54 spółek celowych, trzy zamknięte fundusze inwestycyjne nieruchomości: Real Estate Income Assets FIZAN, Real Estate Income Assets II FIZAN oraz Ipopema 141 FIZAN,

ZAUFANIE - Myślimy przyszłościowo i zawsze dążymy do budowania długofalowych relacji z najemcami i partnerami

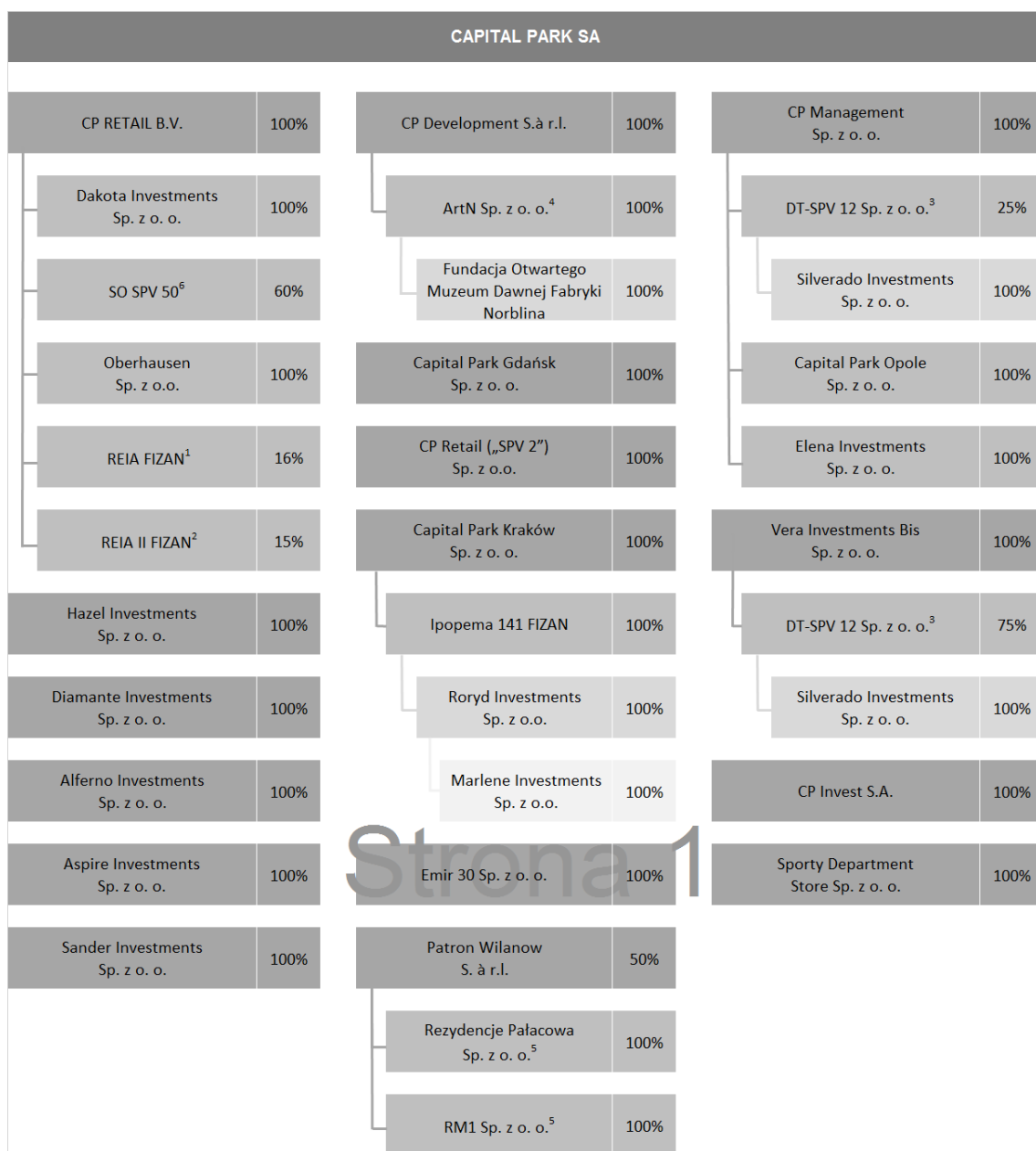
- unikalna koncepcja Biuro Plus,
- doświadczony Asset Management,
- satysfakcja najemców potwierdzona przeprowadzonymi badaniami,

INNOWACYJNOŚĆ - Identyfikujemy nowe możliwości i staramy się być kreatywni w wyszukiwaniu atrakcyjnych projektów

- prekursor na polskim rynku w tworzeniu unikalnych usług dla najemców i komfortowej przestrzeni budynków,
- rewitalizacja Dawnej Fabryki Norblina,
- kreatywne podejście do komercjalizacji powierzchni handlowo-usługowej,
- stworzenie jednego z pierwszych na polskim rynku nieruchomości funduszu dywidendowego.

Real Assets Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA oraz Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina. Funkcje jednostki zarządzającej nieruchomościami i projektami Grupy pełni spółka CP Management Sp. z o.o.

Poniżej przedstawiono schemat struktury Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2017 r.



Objaśnienia:

¹ CP Retail B.V. posiada 16% certyfikatów inwestycyjnych Real Estate Income Assets FIZ AN („REIA FIZ AN”). Grupa sprawuje kontrolę nad REIA FIZ AN i jego spółkami celowymi i pośrednio poprzez posiadane certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN uczestniczy w zysku lub stracie spółek w 16%.

² CP Retail B.V. posiada 15% certyfikatów inwestycyjnych Real Estate Income Assets II FIZ AN („REIA II FIZ AN”). Grupa sprawuje kontrolę nad REIA II FIZ AN i jego spółkami celowymi i pośrednio poprzez posiadane certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN uczestniczy w zysku lub stracie spółek w 15%.

³ CP Management Sp. z o.o. posiada 667 udziałów (25%) w spółce DT-SPV 12 Sp. z o.o., a Vera Investments – Bis Sp. z o.o. – 1 973 udziały (75%).

⁴ ArtN Sp. z o.o. jest fundatorem w Fundacji Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina.

Spółki zależne od Patron Wilanow S. a r. l. Grupa pośrednio posiada 50% udziałów w kapitale i prawach głosu oraz 64% udziałów w zysku spółek: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM1 Sp. z o. o. Grupa pomimo większościowego udziału w zysku/stracie tych jednostek, nie posiada

pełnej zdolności do kierowania ich polityką finansową i operacyjną, w związku z tym jednostki te wyceniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, zgodnie z MSSF 11.

⁶ Podmiot współkontrolowany przez CP Retail B.V. Grupa posiada 60% udziałów w kapitale zakładowym SO SPV 50 Sp.z o.o. Grupa pomimo większościowego udziału w zysku/stracie Spółki, nie posiada pełnej zdolności do kierowania ich polityką finansową i operacyjną, w związku z tym jednostka ta wyceniana jest w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, zgodnie z MSSF 11..

⁷ W dniu 31 stycznia 2018 roku, na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wpólników spółki CP Management Sp. z o.o. z dnia 22 grudnia 2017 r., Krajowy Rejestr Sądowy zarejestrował połączenie spółek zależnych: DT-SPV 12 Sp. z o.o., Capital Park Opole Sp. z o.o., Silverado Investments Sp. z o.o., Vera Investments - Bis Sp. z o.o., Elena Investments Sp. z o.o., Cp Invest S.A. ze spółką CP Management Sp. z o.o. (spółka przejmująca).

1.4.1 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST SPÓŁKA

Zmiany w strukturze grupy zostały opisane w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w rozdziale „Informacje ogólne” punkt 6.9.

1.5 WYBRANE DANE FINANSOWE

	31.12.2017		31.12.2016		31.12.2015	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	2 174 397	471 138	2 084 314	471 138	1 934 579	453 967
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	193 326	35 386	156 550	35 386	113 607	26 659
Aktywa razem	2 471 102	592 463	2 337 450	528 357	2 152 521	505 109
Zobowiązania oprocentowane	1 307 885	313 574	1 243 017	280 971	1 065 552	250 042
Razem zobowiązania	1 371 750	328 886	1 276 487	288 537	1 120 317	262 893
Udziały niekontrolujące	114 918	27 552	71 745	16 217	72 583	17 032
Aktywa netto	984 434	236 024	989 217	223 602	959 621	225 184
Liczba akcji	106 483 550		106 201 813		105 348 131	
Aktywa netto na akcję	9,24	2,22	9,31	2,11	9,11	2,14
Zobowiązania netto do Aktywów razem	45%		46%		44%	
Zobowiązania netto do Kapitałów własnych	1,01		1,02		0,92	
	12 miesięcy 2017		12 miesięcy 2016		12 miesięcy 2015	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody czynszowe	125 758	29 627	107 732	24 621	72 373	17 294
Zysk operacyjny netto	93 069	21 926	81 411	18 605	55 637	13 295
Marża	74%		76%		77%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(17 666)	(4 162)	(16 155)	(3 692)	(13 622)	(3 255)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	79 753	18 789	55 525	12 689	45 627	10 903
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	(84 723)	(19 960)	68 889	15 744	58 754	14 040
Zysk z działalności operacyjnej	(4 970)	(1 171)	124 414	28 433	104 381	24 943
Zysk/strata netto grupy	(1 938)	(457)	29 939	6 842	43 952	10 503
FFO	38 220	8 560	17 624	4 039	7 509	1 795
EPS	(0,02)	0,00	0,28	0,07	0,42	0,10
Przepływy z działalności operacyjnej	86 770	20 442	75 880	17 341	31 268	7 472
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(88 365)	(20 818)	(103 623)	(23 682)	(292 167)	(69 817)
Przepływy z działalności finansowej	39 725	9 359	70 686	16 154	204 920	48 968

1.6 ZARZĄD I RADA NADZORCZA

ZARZĄD

Jan Motz oraz Marcin Juszczyk zostali powołani na kolejną kadencję 23 października 2013 r. Obecna wspólna kadencja trwa 5 lat i upływa 23 października 2018 r. Jednocześnie Rada Nadzorcza Spółki z dniem 19 października 2016 r. powołała w skład zarządu Spółki Panią Kingę Nowakowską powierzając jej funkcję Członka Zarządu Spółki. Poniżej prezentujemy sylwetki członków Zarządu Spółki.



Jan Motz – Prezes Zarządu, CEO

Jest współzałożycielem Grupy i Prezesem Zarządu Capital Park S.A. od momentu jej zawiązania. W latach 1986-2001 był właścicielem spółki Progressive Development Inc, realizującej wiele inwestycji budowlanych na rynku amerykańskim, a w latach 1988-1997 był współwłaścicielem spółki Real Management Inc. W szczytowym momencie, firmy budowlane Jana Motza zatrudniały 1.500 osób na licznych równoległych budowach. W latach 1997-2007 Jan Motz był założycielem i udziałowcem Grupy Communication One Inc., w skład której wchodziła między innymi spółka Call Center Poland S.A. – lider na polskim rynku usług call center. W latach 90. Jan Motz był udziałowcem w grupie polskich firm należących do jednego z wiodących koncernów marketingowych w Europie: Euro RSCG. Studiował na Wydziale Weterynarii Szkoły Głównej Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie.



Marcin Juszczyk – Członek Zarządu, CFO/CIO

Od ponad 15 lat związany z Grupą Capital Park, Członek Zarządu Capital Park S.A. od momentu jej zawiązania. W latach 1995-1997 pracował w Agencji Doradztwa Gospodarczego AM Jesiołowski jako konsultant, zajmując się m.in. projektami prywatyzacyjnymi i wycenami przedsiębiorstw. W latach 1997-2001 pracował jako lider projektów doradczych w Normax sp. z o.o. (należącej do międzynarodowej grupy doradczej Hogart). W latach 2001-2006 pełnił funkcję dyrektora finansowego w Grupie Communication One Inc., w skład której wchodziła m.in. spółka Call Center Poland S.A, odpowiadając m.in. za fuzje, przejęcia i transakcje joint venture. W latach 2004-2005 pełnił funkcję dyrektora finansowego w Grupie, a od 2005 r. jest Dyrektorem Inwestycyjnym Grupy. Studiował w Akademii Ekonomicznej w Krakowie na kierunku Informatyka i Ekonometria. Uzyskał członkostwo w międzynarodowym stowarzyszeniu ACCA (Association of Chartered Certified Accountants), a od 2010 r. posługuje się tytułem FCCA.



KINGA NOWAKOWSKA – Członek Zarządu, COO

Z Capital Park związana jest od 2007 roku, w której pełni funkcję Dyrektora Operacyjnej. Jest zaangażowana w największe projekty prowadzone przez Grupę, m.in. projekty biurowe Eurocentrum i Royal Wilanów. Od 2009 roku jest również Dyrektorem Generalnym spółki ArtN Sp. z o.o., należącej do Grupy Capital Park, której celem jest realizacja prestiżowego, wielofunkcyjnego projektu rewitalizacji w miejscu dawnej Fabryki Norblina w Warszawie. W latach 1995-1996 zajmowała stanowisko koordynatora w zakresie sprzedaży produktów sieciowych IBM na obszarze Europy Wschodniej dla firmy Sodexi we Francji. Od 1997 roku, przez 11 lat, była Dyrektorem Generalnym Call Center Poland, które pod jej kierownictwem stało się jednym z największych outsourcingowych oraz wielojęzycznych centrów obsługi klienta w Europie Wschodniej. W 2007 roku Call Center Poland S.A., wchodzące w skład Grupy Communication One, zostało z sukcesem sprzedane. Kinga Nowakowska jest absolwentką paryskiej Sorbony na Wydziale Prawa, ze specjalizacją Prawo Międzynarodowe Biznesu.

RADA NADZORCZA

Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej pełnią swoje funkcje od 23 października 2013 r. przez okres wspólnej pięcioletniej kadencji, która upływa 23 października 2018

Keith Breslauer - Przewodniczący Rady Nadzorczej

Założyciel Grupy Patron Capital Partners w 1999 r., dyrektor zarządzający Patron Capital Advisers LLP oraz doradca inwestycyjny funduszy z Grupy Patron. Kieruje wszelkimi inicjatywami wszystkich funduszy grupy Patron Capital Partners. Keith Breslauer rozpoczął swoją karierę w 1987 r. w Lehman Brothers a w 1993 r. przeniósł się do Londynu, gdzie stworzył i kierował tzw. Podstawową Grupą Finansową (Principal Finance Group), powołaną w celu inwestowania kapitału Lehman Brothers w instytucje finansowe oraz spółki i aktywa nieruchomościowe zlokalizowane w całej Europie. Keith Breslauer kierował również lub wspierał inwestycje w aktywa o łącznej wartości przekraczającej 16 mld USD, w tym liczne inwestycje w nieruchomości, dług hipoteczny oraz funkcjonujące przedsiębiorstwa (hotele, przedsiębiorstwa usługowe oraz instytucje hipoteczne). Posiada także rozległe doświadczenie w zakresie transakcji korporacyjnych, poczynając od połączeń i przejęć, a skończywszy na pozyskiwaniu kapitału lub długu, a także finansowaniu typu „structured finance”. Posiada tytuł naukowy MBA na Uniwersytecie w Chicago oraz tytuł Bachelor of Science na New York University School of Business.

Jacek Kseń - Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Od kilkudziesięciu lat związany z rynkami finansowymi. Posiada wieloletnie doświadczenie w radach nadzorczych podmiotów gospodarczych, w tym m.in.: Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne S.A., Polimex-Mostostal S.A., AmRest Holdings S.E., Sygnity S.A., NWA1 Dom Maklerski S.A. a obecnie pełni funkcję Przewodniczącego RN Nestbank S.A. i Caspar Asset Management S.A. oraz funkcję Wiceprzewodniczącego RN Orbis S.A. . Ponadto był doradcą operacyjnym w Polsce jednego z największych funduszy typu private equity – Advent International. W latach 1978-1996 przebywał we Francji, gdzie pracował w 3 różnych bankach. W latach 1996-2007 był prezesem Banku Zachodniego WBK S.A. Od 2007 r. prowadzi własną firmę konsultingową. Ukończył Wydział Handlu Zagranicznego Akademii Ekonomicznej w Poznaniu oraz studia doktoranckie z zakresu międzynarodowych rynków finansowych w Szkole Głównej Planowania i Statystyki w Warszawie (obecnie SGH).

Shane Law - Członek Rady Nadzorczej

Jest dyrektorem operacyjnym w Patron Capital Advisers LLP należącej do Grupy Funduszy Patron Capital Partners, do której dołączył w 2003 r. Oprócz swojej funkcji

r. Poniżej prezentujemy sylwetki członków Rady Nadzorczej Spółki.

dyrektora ds. operacyjnych Shane Law koncentruje się na inwestycjach korporacyjnych i kapitałowych grupy Patron. Przed przejściem do Patron Capital Partners spędził 6 lat w sektorze bankowości inwestycyjnej, koncentrując się na europejskich połączeniach, przejęciach oraz ofertach publicznych, a wcześniej przez 3 lata pracował w Ernst & Young. Posiada tytuł Bachelor of Science na Uniwersytecie w Durham, a od 1997 r. posługuje się tytułem Chartered Accountant (ACA).

Matthew Edward Utting - Członek Rady Nadzorczej

Od 2000 r. jest dyrektorem ds. inwestycji w Patron Capital Advisers LLP. Wcześniej pracował na stanowiskach analitycznych dla Bank of Nova Scotia, Citibank i Bank of Montreal. Ukończył Uniwersytet w Waterloo z tytułem Master of Arts na kierunku ekonomia oraz z tytułem Bachelor of Arts na kierunku ekonomia stosowana.

Anna Frankowska – Gzyra - Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Jest adwokatem amerykańskim i partnerem w kancelarii Weil, Gotshal & Manges – Paweł Rymarz sp. k. Ukończyła St. Louis University, gdzie uzyskała tytuł magistra, oraz University of Illinois, Champaign-Urbana, gdzie w 1990 r. otrzymała tytuł Juris Doctor. W lipcu 1990 r. złożyła egzamin adwokacki i została członkiem Rady Adwokackiej stanu Illinois. Po ukończeniu studiów pracowała dla Sidley & Austin, jednej z czołowych amerykańskich firm prawniczych, w departamencie bankowości i finansów. W lipcu 1991 r. podjęła pracę w Altheimer & Gray w Chicago w departamencie spółek handlowych i transakcji międzynarodowych. Od 1996 r. współpracuje z kancelarią Weil, Gotshal & Manges. Specjalizuje się w transakcjach na rynku kapitałowym.

Katarzyna Ishikawa - Członek Rady Nadzorczej

Jest adwokatem, absolwentką Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie. Ukończyła aplikację sądową i adwokacką. Zawód adwokata wykonuje od 2001 r., w tym od 2009 r. jako partner w kancelarii Ishikawa, Broclawik, Sajna. Adwokaci i Radcowie Prawni sp. p. W latach 2002-2007 pełniła funkcję członka rady nadzorczej Call Center Poland S.A. W latach 2004-2007 pełniła funkcję arbitra Sądu Giełdowego przy Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W latach 2013 – 2015 pełniła funkcję członka rady nadzorczej W.KRUK SA. Posiada wieloletnie doświadczenie w zakresie prawa obrotu nieruchomościami, inwestycjami budowlanymi, komercjalizacją powierzchni.

Zmiany w składzie Zarządu i Rady Nadzorczej

W okresie od 1 stycznia 2017 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu ani Rady Nadzorczej

1.7 AKCJONARIAT

Na dzień 31 grudnia 2017 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 106.483.550 PLN i dzielił się na 106.484.550 akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, w tym:

- 1) 100 000 akcji zwykłych imiennych serii A,
- 2) 71 693 301 akcji zwykłych imiennych serii B,
- 3) 20 955 314 akcji imiennych serii C,

- 4) 1 739 443 akcji zwykłych imiennych serii D,
- 5) 9 230 252 akcji imiennych serii E,
- 6) 2 765 240 akcji imiennych serii F, uprzywilejowanych w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy posiadających znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2017 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. à r. l.	76 924 836	72,24%	76 924 836	70,41%
Jan Motz	2 849 283	2,68%	5 614 523	5,14%
Metlife	11 876 688	11,15%	11 876 688	10,87%
Pozostali	14 832 743	13,93%	14 832 743	13,58%
Razem	106 483 550	100,00%	109 248 790	100,00%

Zmiany kapitału zakładowego w 2017 roku

W dniu 28 stycznia 2017 roku zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 106 201 813 zł do kwoty 106 372 191 zł w drodze emisji 170 378 akcji na okaziciela serii D, poprzez wykonanie praw 170 378 warrantów subskrypcyjnych serii C.

Ponadto, w dniu 17 lipca 2017 roku zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału Spółki z kwoty 106 372 191 zł do kwoty 106 483 550 zł w drodze emisji 111 359 akcji na okaziciela serii D, poprzez wykonanie praw 111 359 warrantów subskrypcyjnych serii D.

Zmiany kapitału zakładowego po 31 grudnia 2017 roku

W dniu 28 lutego 2018 r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego Spółki z kwoty 106 483 550 zł do kwoty 106 594 909 zł w drodze emisji

111 359 akcji na okaziciela serii D, poprzez wykonanie praw 111 359 warrantów subskrypcyjnych serii E.

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy posiadających znaczne pakiety akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. à r. l.	76 924 836	72,17%	76 924 836	70,33%
Jan Motz	2 894 372	2,72%	5 659 612	5,18%
Metlife	11 751 000	11,02%	11 751 000	10,75%
Pozostali	15 024 701	14,10%	15 024 701	13,74%
Razem	106 594 909	100,00%	109 360 149	100,00%

2 DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W 2017 ROKU

W 2017 roku spółki z Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK zarówno kontynuowały działalność rozpoczętą w latach

poprzednich jak i realizowały nowo rozpoczęte projekty inwestycyjne.

2.1 PROJEKTY INWESTYCYJNE ZAKOŃCZONE W 2017 ROKU

W IV kwartale 2017 r., po 14 miesiącach modernizacji, Grupa oddała do użytku inwestycję **ETC Swarzędz** – jedno z pierwszych centrów handlowych w Wielkopolsce, zlokalizowane przy ulicy Poznańskiej 6 w Swarzędzu, które zostało dostosowane do aktualnych trendów rynkowych i architektonicznych. Prace modernizacyjne polegały m.in. na zadaszeniu trzech funkcjonujących odrębnie hal i połączeniu ich w jeden

budynek. Powierzchnia centrum po przebudowie wynosi 20.104 m² i znajduje się na niej 80 lokali handlowo-usługowych, których najemcami są znane, zarówno ogólnopolskie jak i międzynarodowe sieci handlowe, jak i lokalne marki. Inwestycja realizowana jest w ramach wspólnego przedsięwzięcia z Akron Group. Grupa posiada 60% udziałów w zysku spółki celowej.

2.2 PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa była w trakcie realizacji następujących projektów:

ArtN - to unikalny, wielofunkcyjny projekt rewitalizacji dawnej Fabryki Norblina w Warszawie, który pod koniec 2020 r. dostarczy na stołeczny rynek 67.351 m² powierzchni najmu, w tym 40.405 m² nowoczesnej, prestiżowej powierzchni biurowej klasy A oraz 26.946 m² powierzchni usługowo-handlowo-rozrywkowo-kulturalnej. Grupa posiada prawomocną decyzję zatwierdzającą projekt i udzielającą pozwolenia na budowę oraz rozpoczęła prace budowlane w obiekcie. W listopadzie Grupa podpisała umowę kredytu z Bankiem Pekao S.A., który będzie współfinansował budowę projektu. Obecnie trwają prace m.in. fundamentowania specjalistycznego obiektu realizowane przez firmę Soletanche Polska sp. z o.o. Do dnia sporządzenia niniejszego raportu Grupa podpisała umowy najmu 22% powierzchni budynku. Po 31 grudnia 2017 roku budowa obiektu będzie wymagała poniesienia 711 mln PLN nakładów inwestycyjnych, z czego 92 mln zł zostanie sfinansowana ze środków własnych.

Neptun House - to wyjątkowy projekt w centrum Gdańska, o łącznej powierzchni 7.094 m², w którym zlokalizowany będzie hotel Hampton By Hilton Old Town Gdańsk z 174 pokojami, dwoma salami konferencyjnymi oraz salą fitness dla gości. Parter i pierwsze piętro przeznaczone są na nowoczesną powierzchnię handlowo-usługową (656 m²) z dostępem zarówno od ulicy Piwnej, jak i Długiej. W budynku znajdzie się również garaż podziemny na 34 miejsca postojowe. Projekt zakłada zachowanie ogólnodostępnego kina studyjnego prowadzonego przy współpracy z Pomorską Fundacją Filmową oraz nawiązanie do przeszłości historycznej w

lobby, pokojach hotelowych i na korytarzach. Operatorem hotelu będzie spółka VHM Hotel Management sp. z o.o. Inwestycja zostanie oddana do użytku w drugim kwartale 2018 r.

Street Mall Vis à Vis Warszawa – to już czwarte centrum handlowe typu convenience realizowane przez Grupę. Inwestycja zlokalizowana jest w południowej części Warszawy na skrzyżowaniu ulic Przyczółkowej i Pałacowej. Na powierzchni 4.210 m² GLA znajdą się 22 markowe sklepy i punkty usługowe, w których klienci będą mogli szybko i wygodnie zrobić wszystkie codzienne zakupy w drodze do domu. Do dnia sporządzenia niniejszego raportu wynajęte zostało 75% powierzchni budynku. Inwestycja realizowana jest w ramach wspólnego przedsięwzięcia z Real Management sp. z o.o. Grupa posiada 50% udziałów w kapitale zakładowym oraz 64% udziałów w zysku spółki celowej.

Rezydencje Pałacowa II – to drugi etap budowy osiedla podmiejskich willi obejmującego łącznie 48 domów jednorodzinnych, z czego 24 domy zostały wybudowane w 2013 r. i w 100% sprzedane, a obecnie trwa budowa kolejnych 24 domów. Inwestycja położona jest w sąsiedztwie Parku Natolińskiego w Warszawie, przy budowanym węźle Przyczółkowa i Południowej Obwodnicy Warszawy. Każda z rezydencji będzie posiadała około 240 m² powierzchni, ogród, przestronny taras na poddaszu oraz dwa miejsca parkingowe. Do dnia sporządzenia niniejszego raportu zawartych zostało 8 przedwstępnych umów sprzedaży oraz 5 domów zostało zarezerwowanych. Inwestycja realizowana jest w ramach wspólnego przedsięwzięcia z Real Management sp. z o.o. Grupa posiada 50% udziałów w kapitale zakładowym oraz 64% udziałów w zysku spółki celowej.

2.3 SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Obecnie działalność Grupy podzielona jest na trzy segmenty sprawozdawcze, które stanowią strategiczne wyodrębnione organizacyjnie części biznesowe:

- Segment Inwestycji ukończonych, tj. takich, które są funkcjonującymi nieruchomościami i przynoszą stabilny dochód,
- Segment Inwestycji w budowie i przygotowaniu, czyli inwestycje bądź to na etapie budowy bądź na etapie przygotowania do budowy oraz
- Segment pozostałych inwestycji, w którym zgrupowane są nieruchomości, które nie stanowią podstawowej działalności Grupy.

W ramach Segmentu ukończonych inwestycji prezentowane są wybrane dane finansowe dotyczące projektów, co do których Grupa posiada kontrolę

pomimo posiadania mniejszościowego pakietu certyfikatów inwestycyjnych (fundusze REIA FIZAN i REIA II FIZAN). Więcej informacji na temat podstaw konsolidacji funduszy znajduje się w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym za 2017 rok w rozdziale „Ogólne Informacje” punkt 6.9.

Zarząd podjął decyzję o zmianie prezentacji segmentów począwszy od 1 stycznia 2017 roku. W poprzednich latach Grupa prezentowała segmenty według rodzaju powierzchni najmu, tj. biurowe, handlowe, wielofunkcyjne i pozostałe. Zdaniem Zarządu nowa prezentacja Segmentów lepiej oddaje podział biznesu Grupy. Dane porównawcze zostały odpowiednio przekształcone w odniesieniu do nowego układu Segmentów.

Segment Inwestycji ukończonych

Spółka	Inwestycja
Dakota Investments Sp. z o. o.	Eurocentrum Alfa, Beta, Gamma i Delta, Warszawa
Hazel Investments Sp. z o. o.	Royal Wilanów, Warszawa
Diamante Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis à Vis, Łódź
Oberhausen Sp. z o.o.	Galeria Zaspas, Gdańsk
Alferno Investments Sp. z o.o.	Warszawa, Belgradzka
Aspire Investments Sp. z o.o.	Warszawa, KEN
Sander Investments Sp. z o.o.	Rubinowy Dom, Bydgoszcz
Real Estate Income Assets FIZ AN	39 nieruchomości w 26 miastach
Real Estate Income Assets II FIZ AN	8 nieruchomości w 6 miastach

Segment Inwestycji w budowie i przygotowaniu

Spółka	Inwestycja
ArtN Sp. z o. o.	ArtN, Warszawa
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Neptun House, Gdańsk
CP Retail (“SPV 2”) Sp. z o.o.	Crowne, Warszawa

Segment Pozostałych Inwestycji

Spółka	Inwestycja
CP Management Sp. z o.o.	Al. Słomińskiego 10, Gdańsk
CP Management Sp. z o.o.	Kościuszki, Tuchola,
Emir 30 Sp. z o.o.	Unieście
Marlene Investments Sp. z o.o.	Święcajty, Mazury
Vera-Bis Sp. z o.o.	Łódź, Kościuszki

2.3.1 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się nieruchomości, co do których Grupa posiada tytuł własności, współwłasności, prawo wieczystego użytkowania lub takie, w przypadku których Grupa jest

leasingobiorcą/korzystającym na podstawie umów leasingu finansowego. Zgodnie z MSR 40 wszystkie te nieruchomości wyceniane są w wartości godziwej.

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.

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Inwestycje ukończone	54	79%	1 727 904	1 681 659	1 307 081
<i>W tym w strukturach FIZ</i>	47	15%	317 939	337 142	186 803
Inwestycje w budowie	3	19%	415 470	370 609	510 655
Pozostałe inwestycje	5	1%	31 023	32 046	116 843
Razem	62	100%	2 174 397	2 084 314	1 934 579

2.3.2 STRUKTURA PRZYCHODÓW

Struktura osiągniętych przychodów netto z wynajmu nieruchomości (w tys. PLN) w latach 2017-2015 przedstawia poniższa tabela.

Typy inwestycji	Udział	2017	2016	2015
Inwestycje ukończone	99%	124 829	106 573	71 550
<i>W tym w strukturach FIZ</i>	23%	29 411	29 692	18 657
Inwestycje w budowie	1%	929	126	197
Pozostałe inwestycje	0%	0	1 033	626
Razem	100%	125 758	107 732	72 373

Przychody z najmu obejmują przychody uzyskiwane z wynajmu oraz opłaty eksploatacyjne i bezpośrednie refaktury kosztów eksploatacyjnych.

Portfel najemców jest bardzo zdywersyfikowany, tym samym udział w całości przychodów pojedynczego najemcy jest niewielki i nie przekracza kilku procent.

Wzrost przychodów z tytułu wynajmowanych powierzchni wynika głównie ze wzrostu poziomów najmu powierzchni biurowych w nowych projektach, które zostały oddane do użytku w 2016 oraz 2015 roku :

- Budynku wielofunkcyjnego Royal Wilanów w Warszawie,

- Budynku biurowego Beta-Gama oraz Delta w kompleksie Eurocentrum,

jak również z ujęcia przychodów z projektu Galeria Zaspą, należącego do spółki zależnej Oberhausen Sp. z o.o., której pozostałe 47% udziałów Grupa nabyła w i którą od maja 2017 roku Grupa konsoliduje metodą pełną.

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.

2.4 INFORMACJA O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH POMIĘDZY JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH W 2017 ROKU NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W 2017 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

2.5 OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Działalność Grupy nie podlega istotnym zjawiskom sezonowości i cykliczności.

2.6 RYNKI ZBYTU

W minionym roku Grupa prowadziła działalność i osiągała przychody z nią związane na terenie Polski. Działalność Grupy koncentruje się przede wszystkim na rynku warszawskim, gdzie zlokalizowane są inwestycje, których

wartość na 31 grudnia 2017 roku stanowiła 82% łącznej wartości portfela Grupy.

2.7 NAJWIĘKSI KONTRAHENCI

Pod względem zakupu usług w 2017 roku największym kontrahentem Grupy był Erbud S.A., generalny wykonawca Neptun House w Gdańsku oraz Arche Sp. z

o.o., podmiot od którego Grupa nabyła nieruchomości w Warszawie przy ul. Belgradzkiej. Obaj kontrahenci nie są powiązani kapitałowo z Grupą.

Dostawca	Wartość obrotów [tys. PLN]	Udział w dostawach usług [%]
Arche Sp. z o.o.	18 428	12%
ERBUD S.A.	26 586	17%

Grupa nie jest uzależniona od żadnego ze swoich odbiorców. Klientami Grupy są najemcy powierzchni komercyjnych (biurowych i handlowych).

Portfel najemców jest bardzo zdywersyfikowany, tym samym udział w całości przychodów pojedynczego najemcy jest niewielki a wielkość wygenerowanych przez niego obrotów nie przekracza kilku procent.

2.8 ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE PRZEZ GRUPĘ W 2017 ROKU

2.8.1 KREDYTY I POŻYCZKI

Umowa kredytu Bank BGŻ BNP Paribas

W dniu 30 czerwca 2017 roku spółka. Hazel Investments sp. z o.o. zawarła z Bankiem BGŻ BNP Paribas S.A. oraz z ING Bank Śląski („Kredytodawcy”) umowę kredytu („Umowa Kredytu”), na podstawie której Kredytodawcy na warunkach określonych w Umowie Kredytu udzielili Hazel kredytu w wysokości 62,5 mln EUR, wymagalnego w ciągu 5 lat od wypłaty kredytu na podstawie Umowy Kredytu. Kredyt przeznaczony jest na spłatę bieżącego zadłużenia spółki Hazel z tytułu dotychczasowej umowy kredytowej, opłacenie prowizji i opłat, ustanowienie wymaganej rezerwy obsługi długu oraz innych depozytów, oraz ogólne cele spółki Hazel. Oprocentowanie kredytu udzielonego na podstawie Umowy Kredytu zostało ustalone w oparciu odpowiednio o wskaźnik EURIBOR plus marża Kredytodawców. Strony zobowiązały się ponadto do zawarcia transakcji zabezpieczającej ryzyko stopy procentowej IRS. Kredyt został uruchomiony w dniu 13 lipca 2017 roku.

wydatków na wykończenie powierzchni dla najemców oraz obsługę kosztów odsetkowych obu kredytów w okresie karencji (do dnia 29 września 2018 r.). Kredyt VAT w kwocie 5 520 tys. PLN został udzielony w celu pokrycia kwoty VAT od ceny zakupywanej nieruchomości a także w celu refinansowania zapłaconego przez spółkę podatku VAT związanego z zaliczką na poczet ceny sprzedaży. Kredyt inwestycyjny oprocentowany jest w oparciu o stopę EURIBOR 1M+marża, kredyt VAT oprocentowany jest w oparciu o stopę WIBOR 1M+marża.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. saldo kredytu inwestycyjnego wyniosło 4 129 tys. EUR, dostępne środki w kwocie 671 tys. EUR mogą zostać wykorzystane do dnia 28 września 2018 r. Saldo kredytu VAT na 31 grudnia 2017 wyniosło 5.518 tys. PLN. Termin zapadalności kredytu inwestycyjnego przypada na 31 sierpnia 2022 r., kredytu VAT 30 listopada 2018 r.

Umowa kredytu Bank Pekao SA

Umowa kredytu Alior Bank SA

W dniu 13 września 2017 r. Alferno Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park SA, podpisała z Alior Bank SA umowy kredytowe – kredyt inwestycyjny oraz kredyt VAT z przeznaczeniem na sfinansowanie zakupu nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Belgradzkiej. Kredyt inwestycyjny został udzielony w kwocie 4 800 tys. EUR z przeznaczeniem na zapłatę ceny netto, sfinansowanie

W dniu 14 listopada 2017 roku ArtN Sp. z o. o., spółka zależna od Capital Park S.A., zawarła z Bankiem Pekao SA („Kredytodawcy”) umowę kredytu („Umowa Kredytu”), na mocy której spółka pozyskała kredyt budowlany w wysokości 159.300 tys. EUR oraz kredyt VAT w wysokości 35 000 tys. PLN, w celu realizacji inwestycji ArtN zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej. Termin spłaty kredytów przypada w dniu 31 grudnia 2021 roku. Na dzień bilansowy kredyt nie został uruchomiony. Oprocentowanie kredytu udzielonego na podstawie

Umowy Kredytu zostało ustalone w oparciu odpowiednio o wskaźnik EURIBOR powiększony o marżę Kredytodawcy.

Poza wyżej wymienionymi w 2017 roku Grupa nie zawierała żadnych umów kredytowych ani pożyczek.

2.8.2 OBLIGACJE

Obligacje serii J

Dnia 17 marca 2017 r. Spółka Capital Park SA wyemitowała 20 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii J o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 2 000 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 17 marca 2020 r. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone na stałym poziomie 3,75% w skali roku i jest wypłacane w cyklach kwartalnych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

Obligacje serii K

Dnia 27 kwietnia 2017 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 156 750 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii K o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 15 600 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 27 kwietnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji zostało ustalone na stałym poziomie 4,10% w skali roku i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

Dnia 3 lipca 2017 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 57 050 sztuk trzyletnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii L o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 5 705 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 27 kwietnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w 2017 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

2.8.3 UDZIELONE I OTRZYMANE POŻYCZKI

W 2017 r. Grupa nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

Udzielone pożyczki prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych dotyczą wsparcia finansowego

Więcej informacji o Zobowiązaniach z tytułu kredytów znajduje się w Nocie 11 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

3 listopada 2017 r. Zarząd Krajowego Depozytu dokonał asymilacji 156 750 sztuk obligacji na okaziciela serii K z 57 050 obligacji na okaziciela serii L.

Obligacje serii M

Dnia 21 grudnia 2017 r. Spółka Capital Park S. A. wyemitowała 151 250 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii M o wartości nominalnej 100 EUR każda, o łącznej wartości 15 125 tys. EUR z terminem wykupu przypadającym 21 grudnia 2020 r. Oprocentowanie obligacji wynosi 4,1 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji była zmiana profilu walutowego zadłużenia Spółki poprzez refinansowanie obligacji zapadających w latach 2018-2019 r. oraz finansowanie potrzeb inwestycyjnych Grupy.

Więcej informacji o Zobowiązaniach z tytułu wyemitowanych obligacji znajduje się w Nocie 12 do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego 2017 rok.

Wykup obligacji w 2017 roku

W minionym roku Grupa dokonała wykupu obligacji o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 109 mln zł, w tym:

- obligacje serii B o wartości nominalnej 35 mln zł w dniu 13 czerwca 2017 roku,
- obligacje serii C o wartości nominalnej 20 mln zł w dniu 23 września 2017 roku,
- obligacje serii D o wartości nominalnej 54 mln zł w drodze przedterminowego wykupu, których pierwotny termin wykupu przypadł w dniu 23 grudnia 2017 roku.

wspólnych przedsięwzięć (Vis à Vis Warszawa), zgodnie z zawartymi umowami JV.

Więcej informacji o udzielonych pożyczkach w Nocie 3 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

2.8.4 UDZIELONE PORĘCZENIA

Informacje o udzielonych w 2017 roku poręczeniach opisane są w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Capital Park za 2017 rok w Nocie 21.

2.8.5 UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI

Grupa Kapitałowa Capital Park nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w 2017 r. pomiędzy akcjonariuszami.

2.8.6 UMOWY WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI

W 2017 roku Grupa nie zawierała żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

2.8.7 UMOWY UBEZPIECZENIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczony	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [tys. PLN]
Majątkowe	CP Management Sp. z o. o.	TUiR Allianz Polska SA	1 779 499
Utraty zysku	CP Management Sp. z o. o.	TUiR Allianz Polska SA	192 797
Odpowiedzialności cywilnej	CP Management Sp. z o. o.	TUiR Allianz Polska SA	30 000
Techniczne - sprzęt elektroniczny oraz oprogramowanie	CP Management Sp. z o. o.	TUiR Allianz Polska SA	2 050
Odpowiedzialności cywilnej zawodowej - prowadzenie ksiąg rachunkowych	CP Management Sp. z o. o.	Powszechny Zakład Ubezpieczeń SA	2 000
Odpowiedzialności cywilnej - teren kompleksu parkowo - rekreacyjnego wokół Royal Wilanów	Hazel Investments Sp. z o. o.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia SA	2 000
Majątkowe - ścianka wspinaczkowa na terenie kompleksu parkowo - rekreacyjnego wokół Royal Wilanów	Hazel Investments Sp. z o. o.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia SA	60
Odpowiedzialności cywilnej - Royal Snow Park	Hazel Investments Sp. z o. o.	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia SA	2 000
Prospekt emisyjny z dn. 14.11.2013 r.	Capital Park SA	AIG Europe Limited Sp. z o.o. Oddział w Polsce	50 000
D&O	Capital Park SA	AIG Europe Limited Sp. z o.o. Oddział w Polsce	100 000
Razem			2 160 406

2.9 INNE ISTOTNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY W 2017 ROKU

Sprzedaż certyfikatów REIA II FIZAN

W 2017 roku Grupa, poprzez podmiot zależny CP Retail B.V., sprzedała 142 808 certyfikatów inwestycyjnych funduszu Real Estate Income Assets FIZAN, stanowiących

85% wszystkich certyfikatów funduszu, uzyskując łączne wpływy ze sprzedaży brutto w wysokości 44,9 mln PLN. Na dzień 31 grudnia 2017 r. udział Grupy w funduszu wyniósł 15%.

Nabycie pozostałych 47% udziałów spółki Oberhausen

W dniu 27 kwietnia 2017 r. CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii, jednostka zależna od Capital Park SA, nabyła pozostałe 47% udziałów w spółce Oberhausen sp. z o.o., która jest właścicielem centrum handlowego Zaspas w Gdańsku. Tym samym, od dnia nabycia Grupa Capital Park posiada 100% kapitału zakładowego Oberhausen sp. z o.o. i sprawuje pełną kontrolę nad jednostką.

Nabycie nieruchomości

W dniu 15 września 2017 roku Alferno Investments Sp. z o.o., jednostka zależna od Capital Park S.A., nabyła nieruchomość handlowo-usługową zlokalizowaną przy ulicy Belgradzkiej w Warszawie o łącznej powierzchni użytkowej 3,5 tys. m², która składa się z 9 lokali użytkowych. Łączna cena nabycia wyniosła 24 000 tys. zł. Zakup został częściowo sfinansowany kredytem inwestycyjnym udzielonym przez Alior Bank w wysokości 4,8 mln EUR.

Zmiany własnościowe związane z Ilopemą 141 FIZAN

W dniu 5 maja 2017 r. spółka Capital Park SA podjęła uchwałę o podwyższeniu kapitału zakładowego w jednostce zależnej Capital Park Kraków sp. z o.o. („CP Kraków”) w zamian za aport 100% udziałów posiadanych w jednostce zależnej Roryd Investments sp. z o.o., będącej pośrednio właścicielem gruntu położonego na Mazurach w gminie Harsz. W dniu 25 maja 2017 r. CP Kraków nabyła certyfikaty wyemitowane przez Ilopemą 141 FIZAN, które pokryte zostały wkładem niepieniężnym w postaci 100% udziałów w spółce Roryd Investments.

Certyfikaty i nagrody otrzymane w 2017 roku

Budynek Eurocentrum Office Complex otrzymał certyfikat ekologiczny LEED CS na poziomie PLATINIUM – najwyższym w czterostopniowej skali.

Grupa Capital Park otrzymała nagrodę w kategorii Best City Space za projekt Royal Wilanów w konkursie CIJ Awards Poland 2017.

2.10 OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

W 2017 roku nie zanotowano znaczących czynników o nietypowym charakterze, które mogłyby mieć wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

2.11 OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI AKCJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI

Nie dotyczy.

2.12 INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY

W 2017 roku Spółka nie wypłacała ani nie deklarowała wypłaty dywidendy.

2.13 SPORY SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Spółka lub jednostki od niej zależne nie były stroną jednego pojedynczego postępowania ani dwóch lub więcej postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji

publicznej, dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, którego lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

2.14 ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Istotne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2017 rok opisane są w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Capital Park za 2017 rok w Nocie nr 34 do sprawozdania.

3 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ GRUPY

3.1 OTOCZENIE MAKROEKONOMICZNE

SYTUACJA GOSPODARCZA W POLSCE

W 2017 roku silny wzrost PKB Polski utrzymał się, wynosząc 4,6% w skali roku (5,1% w IV kw. 2017 r.). Głównym motorem wzrostu polskiej gospodarki był wzrost krajowej konsumpcji, dzięki zwiększeniu zatrudnienia w sektorze przedsiębiorstw o 4,5% oraz przeciętnego wynagrodzenia brutto o 5,9%, jak również wzrost inwestycji, które w drugiej połowie 2017

odbudowały się po głębokich spadkach w roku 2016. Stopa bezrobocia obniżyła się z 8,2% przed rokiem do 6,6% na koniec grudnia 2017 r. i była najniższa od ponad 25 lat. Ceny towarów i usług konsumpcyjnych w roku 2017, zgodnie z oczekiwaniami, po dwóch latach spadku wzrosły w skali roku o 2,0%.

	2014	2015	2016	2017	2018P	2019P
Wzrost PKB	3,3%	3,8%	2,9%	4,6%	4,0%	3,5%
Średnia stopa inflacji (r/r) ¹	0,0%	-0,9%	-0,6%	2,0%	2,3%	2,5%
Stopa referencyjna NBP na koniec okresu	2,0%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	2,0%
Stopa bezrobocia	11,4%	9,7%	8,2%	6,6%	6,1%	5,9%

Źródło: "Informacja o sytuacji społeczno-gospodarczej kraju w 2017r." GUS 29 stycznia 2018 r.; "Prognozy makroekonomiczne profesjonalnych prognostów" numer 4/2017 NBP, Warszawa 2018, ¹ cel inflacyjny NBP: 2,5%

Według perspektyw gospodarczych Banku Pekao S.A. wzrost gospodarczy w 2018 r. szacowany jest na poziomie 3,8%, do którego przyczyni się dalsza intensyfikacja aktywności inwestycyjnej. Utrzymujący się wysoki popyt na pracę przyczyni się z kolei do dalszego przyspieszenia tempa wzrostu płac i wzrostu dochodów gospodarstw domowych, a także szybszego wzrostu cen konsumpcyjnych. Z kolei, z uwagi na coraz bardziej ograniczoną podaż pracowników, w 2018 spodziewany jest mniejszy trend wzrostowy zatrudnienia, który na koniec roku może przynieść stopę bezrobocia na poziomie 6,1%.

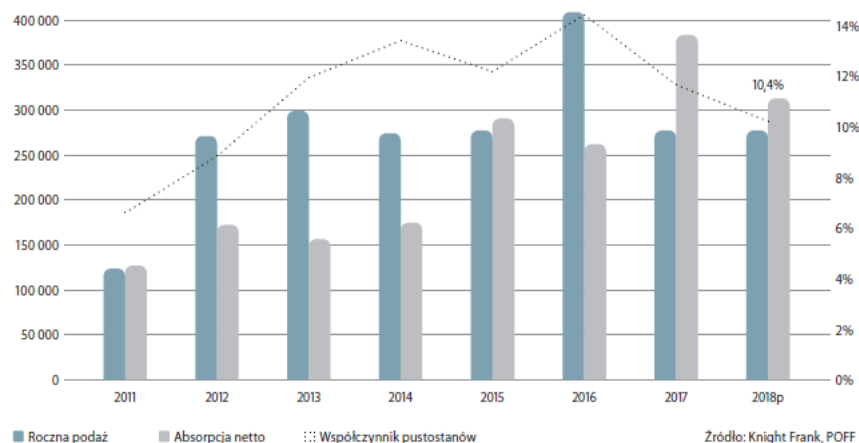
Pomimo zapewnień Prezesa NBP z grudnia 2017, odnośnie utrzymania stabilizacji stóp procentowych do końca 2018 roku, sygnały szybszego niż dotychczas zakładano wzrostu inflacji, wysoka dynamika płac oraz zaskakująco dobra koniunktura gospodarcza zwiększają ryzyko, że już pod koniec roku może nastąpić pierwsza podwyżka stóp procentowych.

WARSZAWSKI RYNEK BIUROWY

Warszawa jest niekwestionowanym liderem rynku biurowego w regionie a dzięki ciągłemu wzrostowi ekonomicznemu, dobrej infrastrukturze oraz wysokiej jakości życia w mieście jest magnesem przyciągającym nad Wisłę zarówno zagranicznych inwestorów jak i wykwalifikowanych pracowników.

Rok 2017 charakteryzował się dużą aktywnością najemców, co sprawiło, że wolumen transakcji najmu wyniósł 820.000 m² i był o 8% wyższy niż w roku ubiegłym. Nowe umowy stanowiły 63% tegorocznego wolumenu transakcji, a odnowienia umów i ekspansje - odpowiednio 26% i 11%.

Wysoka aktywność najemców przy ograniczonej podaży wpłynęła na kompresję wskaźnika pustostanów, który na koniec roku 2017 wynosił 11,7% i był najniższy od roku 2013. Absorbacja netto na koniec 2017 wyniosła niemal 380.000 m² i była najwyższa w historii warszawskiego rynku biurowego.

Absorpcja netto, roczna podaż biurowa (m²) oraz współczynnik pustostanów w Warszawie

W roku 2017 stołeczny rynek biurowy powiększył się o 275.000 m² nowej powierzchni, co było wynikiem o ok. 30% niższym od zarejestrowanego rok wcześniej. Około

80% nowej powierzchni zlokalizowana jest poza szerokim centrum Warszawy. Na koniec roku całkowite zasoby biurowe osiągnęły wielkość 5,3 mln m².

Największe nieruchomości biurowe oddane w 2017 r. w Warszawie

Nazwa budynku	Strefa	GLA (m ²)	Deweloper
Business Garden II	Żwirki i Wigury	54 800	Vastint
West Station II	Jerozolimskie	35 000	HB Reavis
D48	Służewiec	23 400	Penta Investment
Bobrowiecka 8	Mokotów	22 500	Spectra Investment
Generation Park X	Zachodnie Centrum	21 000	Skanska
Wronia 31	Zachodnie Centrum	15 100	Ghelamco

Źródło: Cushman & Wakefield

W budowie znajduje się obecnie ok 765.000 m², co jest wynikiem rekordowej aktywności deweloperów. Nowe inwestycje rozpoczynane są przede wszystkim w rejonach centralnych, szczególnie wokół Ronda Daszyńskiego. W

2018 r. zostanie oddane 231.000 m² nowej powierzchni biurowej, co oznacza, że podaż i pustostany utrzymają się na stosunkowo niskim poziomie. Kolejna fala podaży spodziewana jest w roku 2020.

Największe budynki biurowe w budowie w Warszawie

Nazwa budynku	GLA (m ²)	Termin oddania	Deweloper
Warsaw Hub	70 000	02/2020	Ghelamco
Varso Place	63 800	Q3/2020	HB Reavis
Generation Park Y,Z	62 000	2019	Skanska
Mennica Legacy	53 000	09/2019	Golub GetHouse
Skyliner	43 600	06/2020	Karimpol Polska
ArtN	40 000	Q4/2020	Capital Park
Spinnaker Office	40 000	06/2019	Ghelamco
Spark (budynek A)	39 000	Q4/2021	Skanska
Spark (budynek B i C)	29 000	Q2-Q4/2018	Skanska

Źródło: Capital Park

Czynsze nominalne dla najlepszych biur w Centralnym Obszarze Biznesu w Warszawie utrzymują się na poziomie 23,5-23,75 €/m². W strefie Centralnej Zachodniej, gdzie aktywność najemców jest największa, czynsze wahają się w przedziale 17-19 €/m². Dla lokalizacji poza centrum

stawki pozostają na niezmiennym poziomie i wynoszą od 13 do 16,5 €/m².

Na stołecznym rynku obserwowany jest dynamiczny wzrost powierzchni co-workingowych, wynikający z zapotrzebowania na elastyczne biura. Na koniec 2017

roku operatorzy co-workingowi zajmowali około 42 tys. m² powierzchni biurowej w Warszawie.

Równocześnie w Warszawie rośnie oferta biur z klimatem. W budowie i w planach jest około 117,5 tys. m² biur w obiektach modernizowanych lub powstających na terenach poddawanych rewitalizacji, takich jak ArtN, Koneser i Browary Warszawskie.

RYNEK INWESTYCYJNY W POLSCE

W 2017 roku łączny wolumen transakcji w sektorze handlowym wyniósł 1,9 mld EUR. W minionym roku sfinalizowano kilka transakcji portfelowych, m.in. zakup parków handlowych Ikea Centers przez fundusz Pradera, zakup przez EPP nieruchomości Blackstone oraz nabycie przez RREEF Spezial Investment GmbH centrów wyprzedażowych Fashion House.

Stopy kapitalizacji za najlepsze aktywa handlowe utrzymują się na stabilnym poziomie 5,25%-5,50%.

Wolumen transakcji inwestycyjnych w sektorze biurowym w Polsce w 2017 roku wyniósł 1,8 mln EUR. Do

największych przeprowadzonych transakcji zaliczały się m.in.: przejęcie warszawskiego Proximo I przez REICO (Ceska Sporitelna), nabycie budynku Warsaw Spire B przez CA Immo oraz zakup portfela nieruchomości biurowych BPH przez fundusz Octava.

Najlepsze aktywa typu „prime” w centrum Warszawy wyceniane są przy stopie kapitalizacji na poziomie 5,25%, a poza centrum oscylują wokół 7,00%-7,50%. Z kolei stopy kapitalizacji za projekty biurowe zlokalizowane poza Warszawą oscylują obecnie pomiędzy 6,25%-7,00%.

Warto podkreślić, że w rankingu "Best Countries to Invest In" amerykańskiego magazynu US News&World Report Polska zajęła 3. miejsce, co oznacza, że potencjał kraju pod względem rozwoju, innowacyjności oraz stabilność ekonomiczną pozytywnie wyróżnia się na tle świata i Europy.

Źródło:

Knight Frank, Rynek Biurowy w Warszawie Q4 2017, Polska Rynek Komercyjny 2017, Cushman & Wakefield – Marketbeat Q4 2017, CBRE, Poland Investment Marketview Q3 2017, JLL – Warszawski Rynek Biurowy Q4 2017

3.2 WYNIKI FINANSOWE

3.2.1 WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Poniższa tabela przedstawia roczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Capital Park na dzień 31 grudnia 2017 r. Dane porównawcze prezentowane są na dzień 31 grudnia 2016 r.

AKTYWA	31.12.2017	% sumy bilansowej	31.12.2016	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	2 174 397	88,0%	2 084 314	89,1%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 890	0,9%	15 591	0,7%
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	42 675	1,7%	44 697	1,9%
Pozostałe aktywa finansowe	2 649	0,1%	4 187	0,2%
Pozostałe aktywa trwałe	2 243	0,1%	2 243	0,1%
	2 243 854	90,8%	2 151 032	92,0%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	0	0,0%	0	0%
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	14 560	0,6%	13 239	0,6%
Należności handlowe	11 944	0,5%	10 359	0,4%
Pozostałe aktywa finansowe	7 417	0,3%	6 269	0,3%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	193 326	7,8%	156 550	6,7%
	227 248	9,2%	186 418	8,0%
AKTYWA RAZEM	2 471 102	100,0%	2 338 688	100%

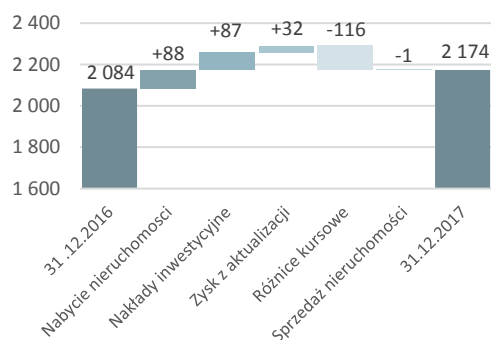
PASYWA	31.12.2017	% sumy bilansowej	31.12.2016	% sumy bilansowej
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	106 484	4,3%	106 202	4,5%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	858 320	34,7%	858 320	36,7%
Pozostałe kapitały	6 352	0,3%	17 066	0,7%
Kapitał rezerwowany z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego	45	0,0%	170	0,0%
Różnice kursowe z przeliczenia	2 294	0,1%	(5 418)	(0,2%)
Niepodzielony wynik finansowy	12 877	0,5%	(17 062)	(0,7%)
Wynik finansowy bieżącego okresu	(1 938)	(0,1%)	29 939	1,3%
Udziały niekontrolujące	114 918	4,7%	71 745	3,1%
	1 099 352	44,5%	1 060 963	45,4%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	1 014 807	41,1%	1 003 032	42,9%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	156 231	6,7%	55 374	2,4%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	11 356	0,5%	46	0,0%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 738	1,0%	5 425	0,2%
	1 207 133	49,2%	1 063 878	45,5%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	83 244	3,4%	71 572	3,1%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	53 603	2,2%	113 039	4,8%
Zobowiązania handlowe	16 647	0,7%	11 445	0,5%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	11 124	0,5%	16 554	0,7%
	164 617	6,7%	212 610	9,1%
PASYWA RAZEM	2 471 102	100,0%	2 337 450	100%

Wyjaśnienie kluczowych pozycji ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz porównanie z rokiem zakończonym 31 grudnia 2016 r.

Nieruchomości inwestycyjne

91% aktywów Grupy stanowią nieruchomości inwestycyjne, z których większość stanowią projekty przynoszące stabilne przychody z wynajmu. Nieruchomości inwestycyjne to nieruchomości komercyjne: biurowe, handlowe i wielofunkcyjne.

Zmiana wartości nieruchomości w 2017 roku:



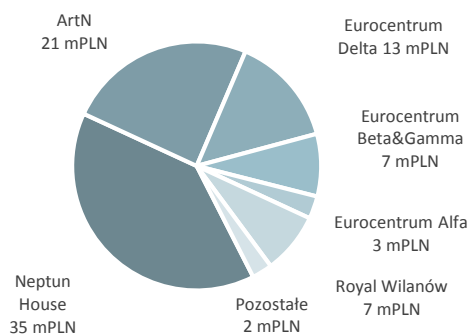
W ciągu 2017 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych wzrosła w porównaniu do stanu na koniec

2016 roku o 90 mln PLN, co stanowi wzrost o 4%. Na zmianę wartości nieruchomości miały wpływ:

- poniesione nakłady inwestycyjne w wysokości 88 mln PLN na projekty w budowie, tj. Neptun House i ArtN oraz na wykończenie powierzchni dla najemców w projektach ukończonych, tj. Eurocentrum i Royal Wilanów.
- zakup nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Belgradzkiej w Warszawie,
- pozyskanie pełnej kontroli nad projektem Galeria Zaspą w Gdańsku,
- nieznaczna kompresja stóp kapitalizacji,
- rosnący wskaźnik powierzchni wynajętej w największych projektach – Eurocentrum i Royal Wilanów,
- skonsumowanie okresów rent free w umowach najmu zawartych w poprzednich latach,
- strata z aktualizacji wyceny nieruchomości w wysokości 85 mln zł wynikająca głównie ze spadku

kursu EUR/PLN w porównaniu z końcem 2016 roku (-116 mln PLN).

Nakłady inwestycyjne poniesione w 2017 roku:



Więcej informacji na temat nieruchomości inwestycyjnych znajduje się w Nocie 2 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowią przyszłe korzyści podatkowe z tytułu ujemnych różnic przejściowych pomiędzy wartością podatkową aktywów i zobowiązań a ich wartością księgową.

Wzrost wartości aktywów na podatek odroczonego wynika głównie z zawiązania tego aktywa dotyczącego strat podatkowych.

Inwestycje w jednostki współkontrolowane

Grupa prezentuje w tej pozycji inwestycje w jednostki współkontrolowane w ramach umów joint venture, które wyceniane są metodą praw własności.

Nieznaczny spadek wartości inwestycji w jednostki współkontrolowane wynika głównie reklasyfikacji wartości inwestycji Galeria Zaspą, w związku z nabyciem udziałów w spółce celowej i objęciem jej konsolidacją metodą pełną. Grupa ujmuje tę część zysków albo strat poniesionych przez jednostki współkontrolowane, która zgodnie z zawartymi umowami JV przysługuje Grupie z tytułu jej zaangażowania.

Więcej informacji na temat Aktywów Finansowych znajduje się w Nocie 3 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Należności i pozostałe aktywa obrotowe

Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe obejmują głównie należności publiczno-prawne, przede wszystkim z tytułu podatku od towarów i usług, które spółki z Grupy odzyskują na bieżąco w toku prowadzonej działalności inwestycyjnej oraz zaliczki zapłacone na poczet ceny nabycia nieruchomości inwestycyjnych. Spadek wartości tych należności w stosunku do stanu na koniec 2016 r. wynika z tego, że na koniec 2016 r. Grupa prezentowała zaliczkę na poczet nabycia nieruchomości

przy ul. Belgradzkiej w Warszawie, a którą to nieruchomość Grupa nabyła we wrześniu 2017 roku. Na koniec 2017 roku Grupa odnotowała wzrost salda należności z tytułu VAT w związku z realizowanymi projektami w budowie.

Należności handlowe

Należności handlowe obejmują należności z tytułu czynszów i innych opłat wynikających z zawartych umów najmu. Nieznaczny wzrost tych należności w stosunku do stanu na koniec 2016 wynika w większego wolumenu najemców.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

Szczegółowe informacje na temat zmian w poziomie środków pieniężnych i ich przyczyn zawarte zostały w punkcie 3.2.2 niniejszego sprawozdania.

Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe

Pozycja ta obejmuje przede wszystkim kredyty bankowe, wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu oraz instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Skonsolidowany poziom zadłużenia z tytułu kredytów wzrósł o 23 mln zł do 1.098 mln zł. Było to spowodowane m.in. wykorzystaniem kredytu budowlanego w inwestycji Neptun House w Gdańsku, zaciągnięciem kredytu na zakup nieruchomości przy Belgradzkiej w Warszawie oraz refinansowaniem inwestycji Royal Wilanów w konsorcjum banków ING Bank Śląski i BGŻ BNP Paribas.

Zobowiązania z tytułu kredytów krótkoterminowe wyniosły 83 mln zł, z czego 31 mln PLN stanowił kredyt wielocelowy Spółki Capital Park SA, a na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Grupa spłaciła 10 mln PLN niniejszego kredytu.

W 2017 roku wszystkie zobowiązania z tytułu kredytów były przez Grupę na bieżąco obsługiwane, jak również Grupa wywiązała się z obowiązku utrzymania wymaganych wskaźników finansowych.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji

W tej pozycji Grupa prezentuje obligacje wyemitowane przez spółkę dominującą Capital Park S.A. Łączne zobowiązania z tego tytułu wzrosły w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2016 r. o 41 mln PLN, w wyniku emisji czterech serii euroobligacji J-M o łącznej wartości 160 mln zł. W 2017 roku Grupa spłaciła obligacje serii B-D o łącznej wartości 109 mln zł.

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2017 r. wyniosły 53,6 mln zł a ich termin zapadalności przypada w I półroczu 2018 roku. Do dnia

sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa spłaciła 11 mln PLN obligacji serii E w dniu 19 marca 2018 r.

Więcej Informacji na temat Zobowiązań z tytułu Wyemitowanych Obligacji znajduje się w Nocie 12 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Pozostałe zobowiązania i rezerwy

Na pozostałe zobowiązania i rezerwy składają się w głównej mierze kaucje od najemców, kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców oraz zobowiązania publiczno-prawne.

Wzrost wartości tej pozycji na dzień 31 grudnia 2017 roku wynika ze wzrostu kaucji otrzymanych od najemców oraz

Generalnego Wykonawcy Neptun House, jak również ze wzrostu salda zobowiązań z tytułu VAT do Urzędu Skarbowego.

Kapitały własne – wartość aktywów netto

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa odnotowała spadek wartości aktywów netto (NAV) należnej akcjonariuszom Spółki o 5 mln PLN, co stanowi spadek o 0,5% do poziomu 984 mln zł. Spadek ten wynika przede wszystkim ze straty netto poniesionej przez Grupę w 2017 roku.

Więcej szczegółów na ten temat znajduje się w Sprawozdaniu ze Zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym.

3.2.1 WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane finansowe z rocznego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i całkowitych dochodów Grupy Capital Park za okres

od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017r. Dane porównawcze prezentowane są za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r.

	2017	2016	Zmiana %
Przychody z wynajmu podstawowego	125 758	107 732	17%
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	(32 689)	(26 321)	24%
Zysk operacyjny netto	93 069	81 411	14%
Przychody z tytułu usług zarządzania	1 529	1 897	-19%
Strata (zysk) ze sprzedaży nieruchomości	221	(2 949)	-107%
Koszty funkcjonowania spółek celowych	(6 296)	(5 561)	13%
Koszty ogólnego zarządu	(11 370)	(10 594)	7%
Koszty remontów i napraw nieruchomości	(802)	(467)	72%
Wycena programu motywacyjnego	(1 718)	(3 022)	-43%
Zyski (straty) z aktualizacji wyceny nieruchomości	(84 723)	68 889	-223%
Odpisy aktualizujące wartość aktywów niefinansowych	(3 558)	(3 881)	-8%
Udział w stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	8 680	(1 309)	-763%
Zysk (Strata) z działalności operacyjnej	(4 970)	124 414	-104%
Przychody z tytułu odsetek	2 183	2 654	-18%
Koszty odsetek	(40 093)	(51 716)	-22%
Zysk (Strata) z wyceny zobowiązań finansowych	46 726	(42 045)	-211%
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem	3 847	33 307	-88%
Podatek dochodowy	(13 562)	1 904	-812%
Zysk (Strata) netto	(9 715)	35 211	-128%
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	7 712	(3 284)	-335%
Suma dochodów całkowitych	(2 003)	31 927	-106%
Zysk (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	(1 938)	29 939	-106%
Zysk (Strata) netto przypadający na udziałowców nie sprawujących kontroli	(7 777)	5 272	-248%

Wyjaśnienie kluczowych pozycji ze skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. oraz porównanie wyników finansowych za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2017 r. z tym samym okresem 2016 r.

Przychody z wynajmu podstawowego

Przychody Grupy z wynajmu podstawowego wzrosły o 17% do kwoty 126 mln zł, co wynikało przede wszystkim z wzrostu poziomu komercjalizacji ukończonych obiektów, przede wszystkim Eurocentrum Office Complex (wzrost o 15%) oraz Royal Wilanów (wzrost o 11%).

Pozycja ta obejmuje przychody z wynajmu nieruchomości biurowych i handlowych oraz przychody z opłat eksploatacyjnych, które obejmują opłaty na pokrycie kosztów związanych z użytkowaniem nieruchomości.

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.

Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami

Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami to koszty funkcjonowania nieruchomości takie jak: koszty energii elektrycznej, ogrzewania i zużycia innych mediów; koszty obsługi tych nieruchomości, ubezpieczenia i podatków.

Większa dynamika wzrostu kosztów nieruchomości niż wzrostu przychodów wynikała z okresu stabilizacji projektów.

Koszty funkcjonowania spółek celowych

Koszty te obejmują przede wszystkim koszty związane z funkcjonowaniem spółek jako podmiotów gospodarczych, takie jak: koszty administracyjne, koszty prawne, bankowe, opłaty sądowe, które to koszty nie dotyczą usług w związku z umowami najmu. Wzrost kosztów w 2017 roku wynikał przede wszystkim z większych kosztów poniesionych w spółkach należących do funduszy nieruchomości w związku z reorganizacją prawną.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu obejmują koszty wynagrodzeń, koszty konsultantów oraz koszty funkcjonowania jednostki dominującej Capital Park S.A. oraz jej podmiotu zależnego CP Management Sp. z o.o. jako podmiotów gospodarczych, koszty prawne, bankowe, opłaty sądowe

a także koszty przygotowania i badania sprawozdania finansowego.

Wzrost wartości tych kosztów w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego wynika przede wszystkim ze wzrostu kosztów usług konsultantów zaangażowanych przez CP Management w wyniku rozwoju Grupy.

Straty (zyski) z aktualizacji wyceny nieruchomości

Pozycja ta obejmuje straty z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych, które odzwierciedlają zmiany wartości godziwych tych nieruchomości w danym okresie pomniejszone o poniesione nakłady inwestycyjne.

Strata z aktualizacji wartości nieruchomości wynika przede wszystkim ze spadku kursu walutowego EUR/PLN w porównaniu do końca 2016 roku (spadek o 116 mln PLN). Strata z aktualizacji została w części skompensowana przez wzrost wartości rynkowej nieruchomości (wzrost o 32 mln PLN).

Koszty odsetek

Koszty odsetek obejmują koszty z tytułu odsetek od kredytów oraz obligacji.

Spadek wartości odsetek w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku o 12 mln zł zawdzięczany jest refinansowaniom kredytów i obligacji w latach 2016-2017, dzięki którym Grupa zdołała obniżyć średnioważony koszt obsługi długu (stopa referencyjna + marża) o 33%, z 4,57% na koniec 2015 roku do 3,06% na koniec 2017 roku.

Zysk (Strata) z wyceny zobowiązań finansowych

Zysk z wyceny bilansowej zobowiązań finansowych wynika z umocnienia się złotego względem euro na dzień 31 grudnia 2017 r.

Wyceny instrumentów pochodnych obejmują wyceny kontraktów terminowych typu Forward oraz instrumentów zabezpieczających IRS i CAP, które zabezpieczają przyszłe przepływy związane z planowanymi spłatami odsetek od kredytów oraz ich przewalutowaniem.

3.2.2 WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPIWÓW PIENIĘŻNYCH

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów

pieniężnych Grupy Capital Park za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku.

	2017	2016	Zmiana	Zmiana %
Środki pieniężne na początek okresu	156 550	113 607	42 943	37,8%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	86 770	75 880	10 890	14,4%
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(88 365)	(103 623)	15 258	14,7%
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	39 725	70 686	(30 961)	(43,8%)
Środki pieniężne na koniec okresu	193 326	156 550	36 776	23,5%

Saldo środków pieniężnych w 2017 roku wzrosło o 37 mln zł i na koniec roku wyniosło 193 mln tys. zł.

Grupa odnotowała wpływy z działalności operacyjnej w wysokości 87 mln PLN w roku 2017. Wzrost o ponad 14% rok do roku wynikał ze wzrostu dochodów z wynajmu nieruchomości ukończonych w wyniku wzrostu poziomu ich komercjalizacji, w szczególności Eurocentrum Office Complex i Royal Wilanów.

Wydatki na działalność inwestycyjną w 2017 roku wyniosły 88 mln zł, z czego największą część stanowiły nakłady inwestycyjne poniesione przede wszystkim w związku z realizacją budowy Neptun House w Gdańsku oraz ArtN w Warszawie oraz wykańczaniem powierzchni dla najemców w budynkach Eurocentrum i Royal Wilanów.

Dodatkowo przepływy z działalności finansowej wynikały przede wszystkim ze wzrostu salda obligacji w wyniku

emisji czterech kolejnych serii euroobligacji (J-M) w łącznej kwocie 38,5 mln EUR (161 mln zł przy kursie EUR/PLN wynoszącym 4,2) ponad spłatę obligacji serii B-D o seriach w kwocie nominalnej 109 mln zł w 2017 roku. Ponadto dodatkowo wpływy z działalności finansowej wynikały z zaciągnięcia kredytu na zakup nieruchomości przy Belgradzkiej w Warszawie oraz refinansowania inwestycji Royal Wilanów.

Saldo środków pieniężnych na 31 grudnia 2017 roku zawiera środki o ograniczonej możliwości dysponowania, które wynosiły 61,5 mln zł (37,7 mln zł odpowiednio na dzień 31 grudnia 2016 r.). 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.

3.3 PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI

Grupa nie publikowała prognoz na 2017 r.

3.4 WSKAŹNIKI FINANSOWE

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki finansowe Grupy:

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI GRUPY

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI GRUPY	31.12.2017	31.12.2016
Wskaźnik bieżący	1,5	0,9
Wskaźnik natychmiastowy	1,2	0,7

Wskaźnik bieżący (aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe) – Wzrost wskaźnika w porównaniu do roku poprzedniego wynika ze zwiększenia salda środków pieniężnych oraz zmniejszenia salda zobowiązań krótkoterminowych z tytułu obligacji.

Wskaźnik natychmiastowy (środki pieniężne/zobowiązania krótkoterminowe) – Wzrost wskaźnika wynika z tych samych czynników jak w przypadku wskaźnika bieżącego.

Grupa na bieżąco monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności zarówno

inwestycji jak i aktywów finansowych oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

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

Do bieżącej obsługi zobowiązań Grupa wykorzystuje także środki pieniężne uzyskiwane z przychodów z czynszów z tytułu najmu oraz refinansowania dotychczasowych zobowiązań kredytami inwestycyjnymi.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY	31.12.2017	31.12.2016
Zadłużenie netto/aktywa	45%	46%
Zadłużenie netto/kapitały własne	1,01	1,02

Zadłużenie netto do aktywów - (zadłużenie netto, tj. oprocentowane kredyty i pożyczki pomniejszone o środki pieniężne/aktywa razem) – Spadek wskaźnika wynika z większej dynamiki wzrostu wartości aktywów w wyniku wzrostu wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz wzrostu salda środków pieniężnych w porównaniu do zmiany poziomu zadłużenia w 2017 r.

Zadłużenie netto do kapitałów własnych - (zadłużenie netto, tj. oprocentowane kredyty i pożyczki pomniejszone o środki pieniężne/aktywa własne) –

3.5 ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

3.5.1 STRATEGIA FINANSOWANIA

Wkład działu Inwestycji i Finansów w sukces całej Grupy to między innymi zapewnianie finansowania naszych projektów na optymalnych warunkach. Zaciągając nowe zobowiązania finansowe, stosujemy konserwatywne podejście do poziomu LTV, staramy się jednocześnie zarządzać ryzykiem i minimalizować koszty obsługi długu. Nasze podejście do finansowania opiera się na trzech głównych filarach: (i) zapewnienie płynności (ii) dywersyfikacja finansowania (iii) utrzymanie zdrowego bilansu.

ZAPEWNIENIE PŁYNNOŚCI

Naszym celem jest (i) zapewnienie wkładu własnego w budowanych obiektach oraz na nowe projekty oraz (ii) zarządzanie zapadalnością długu. Zgodnie z przyjętą strategią finansową nie rozpoczynamy budowy dopóki nie zapewnimy finansowania i przednajmu, mówiąc potocznie: nie budujemy spekulacyjnie.

W listopadzie 2017 roku Grupa pozyskała kredyt budowlany na finansowanie budowy inwestycji ArtN w banku Pekao S.A. do maksymalnej wysokości 159,3 mln EUR. Kolejnym ważnym wydarzeniem w 2017 r. było pozyskanie nowego finansowania dla inwestycji Royal Wilanów w czerwcu 2017 roku z konsorcjum banków ING Bank Śląski i BGŻ BNP Paribas, dzięki któremu obniżyliśmy koszt obsługi długu oraz uwolniliśmy nadwyżki finansowe w projekcie.

DYWERSYFIKACJA FINANSOWANIA

Dywersyfikacja jest dla nas istotna zarówno pod względem źródeł finansowania, jak i instytucji, w których lokujemy nadwyżki.

Obecnie współpracujemy z 10 bankami, mając 12 umów kredytowych, w tym dwie w projektach współkontrolowanych. W przeważającej mierze jest to

Spadek wskaźnika wynika ze wzrostu kapitałów Grupy względem zadłużenia netto.

Grupa planuje spłacić obligacje zapadające w 2018 roku w wysokości 44 mln zł ze środków pozostających do dyspozycji na rachunkach bankowych oraz ze środków pochodzących z emisji nowych obligacji. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa spłaciła 11 mln PLN obligacji serii E w dniu 19 marca 2018 r. Pozostała część obligacji w kwocie 33 mln PLN przypada do spłaty w dniu 3 czerwca 2018 r.

finansowanie projektowe w ramach wyodrębnionych spółek celowych (co do zasady bez regresu do spółki holdingowej) oraz obligacje korporacyjne, które są bardzo dobrym instrumentem dywersyfikującym zadłużenie, z uwagi na fakt, iż są to obligacje niezabezpieczone, objęte przez kilkanaście renomowanych instytucji finansowych oraz inwestorów indywidualnych. Jako dopełnienie źródeł finansowania wykorzystujemy kredyt wielocelowy, zaciągany na poziomie holdingu.

Posiadanie i utrzymywanie nadwyżek środków pieniężnych na rachunkach wiąże się z decyzją o wyborze najbardziej odpowiedniego do tego celu banku. Zazwyczaj jest to kompromis pomiędzy możliwymi do uzyskania odsetkami, a ratingiem danego banku.

ZDROWY BILANS

Ze względu na cykl życia największych projektów, oceniając kondycję naszej firmy koncentrujemy się przede wszystkim na wskaźnikach bilansowych. Do oceny zadłużenia stosujemy dwa wskaźniki: (i) wskaźnik zadłużenia do wartości projektu oraz (ii) wskaźnik zadłużenia netto (pomniejszony o środki znajdujące się na rachunkach).

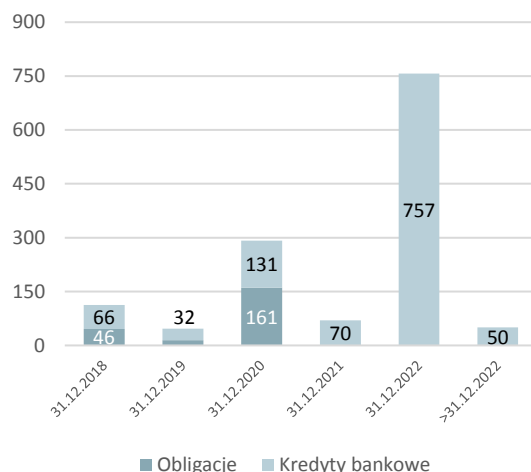
Wskaźnika zadłużenia do wartości projektu używamy przede wszystkim do oceny zadłużenia na poziomie pojedynczych inwestycji w ramach spółek celowych. Wskaźnik zadłużenia netto służy nam zaś do oceny zadłużenia Grupy na poziomie skonsolidowanym.

Na koniec 2017 zadłużenie finansowe ogółem wyniosło 1.308 mln zł, z czego 1.098 mln zł stanowiły kredyty i inne zobowiązania finansowe, a 210 mln zł - obligacje. Zadłużenie w euro wzrosło o 33 mln EUR (wzrost o 14%) r/r, co wynikało z zaciągnięcia kredytu na zakup nieruchomości przy Belgradzkiej w Warszawie oraz zrefinansowania kredytu Royal Wilanów. Mniejszy wzrost

długu w złotych r/r (+5%) wynikał z wpływu osłabienia złotego względem euro na wycenę kredytów i obligacji. Dług finansowy netto na koniec 2017 roku wyniósł 1.115 mln zł (wzrost o 28 mln zł r/r) i stanowił 45% aktywów.

Największa część kredytów do spłaty 757 mln zł przypada za 5 lat licząc od końca 2017 roku, tj. po terminie zapadalności obligacji. Dodatkowo, spośród 230 mln zł przypadających w ciągu 3 lat (do końca 2020 roku) wygasają jedynie 2 kredyty o łącznym saldzie 126 mln zł na koniec 2017 roku. Pierwszym z nich jest wielocelowy kredyt w Getin Noble Bank o saldzie 31 mln zł (z czego do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania spłacone zostało 10 mln PLN) oraz kredyt udzielony spółkom z REIA FIZAN o saldzie 94 mln zł, konsolidowanych metodą pełną przy rzeczywistym zaangażowaniu Grupy na poziomie 16% odpowiadającemu 11,9 mln PLN (WAN).

Zapadalność zobowiązań Grupy według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku (mln PLN)



Źródło: Emitent; Zapadalność kredytów bez wpływu wyceny według Skorygowanej Ceny Nabycia (SCN)

Kluczowe parametry długu

	2017	2016	2015
Średnioważony koszt długu	3,06%	3,41%	4,57%
Zobowiązania netto do aktywów razem	45%	46%	44%
Struktura walutowa długu (EUR/PLN)	92%	86%	56%

3.5.2 OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

W ocenie Zarządu obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie wskazuje na istnienie zagrożeń w zarządzaniu zasobami finansowymi, innych niż ryzyka opisane w dalszej części Sprawozdania Zarządu.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie odnotowano zdarzeń negatywnie wpływających na dalszą działalność Grupy.

3.6 REALIZACJA ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Obecnie większość działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK prowadzona jest bezpośrednio przez podmioty zależne i współkontrolowane przez Spółkę dominującą. Kluczowym założeniem finansowania Grupy jest pozyskiwanie finansowania bankowego w ramach spółek celowych realizujących osobne projekty inwestycyjne. Taka strategia umożliwi Grupie ograniczenie wpływu ryzyka na inne projekty, a jednocześnie niweluje ogólne ryzyko związane z działalnością gospodarczą Grupy w związku z potencjalnym ryzykiem dotyczącym pojedynczej inwestycji.

ArtN

W roku 2017 roku, zgodnie z zamierzeniami Grupa pozyskała finansowanie oraz rozpoczęła budowę inwestycji ArtN. W listopadzie Grupa podpisała umowę kredytu z Bankiem Pekao S.A., który będzie

współfinansował budowę projektu. Obecnie trwają prace m.in. fundamentowania specjalistycznego obiektu realizowane przez firmę Soletanche Polska sp. z o.o. a w I półroczu 2018 r. Grupa planuje zawarcie umowy z głównym wykonawcą inwestycji.

Celem Grupy jest zapewnienie wystarczających środków pieniężnych oraz gotowych do wykorzystania kredytów bankowych. Grupa stara się wypracować sytuację, dzięki której ma dostęp do finansowania na najlepszych możliwych do uzyskania w danej chwili warunkach. Zarząd uważa, że Grupa posiada korzystną sytuację dla pozyskiwania finansowania w przyszłości na potrzeby realizacji planowanych projektów inwestycyjnych. Dobra reputacja na rynku poparta udowodnionymi osiągnięciami umożliwi Grupie dostęp do dużej liczby instytucji finansowych oraz zdywersyfikowanych źródeł finansowania.

3.7 PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI

Grupa ma na celu maksymalizację wartości dla akcjonariuszy przez skuteczną realizację planów biznesowych związanych z posiadaną bazą projektów oraz przez zakup nowych projektów przy wzroście znaczenia polskiego rynku na świecie i pojawiających się na nim okazji inwestycyjnych, również w segmentach, w których dotychczas nie inwestowała.

Na bazie zakończonych projektów osiągających stabilne dochody Grupa tworzy struktury (fundusze lub spółki) o charakterze dywidendowym, w których zachowuje część udziałów. Podobnie jak w przypadku Real Estate Income Assets FIZ AN oraz Real Estate Income Assets II FIZ AN. Grupa jest zaangażowana w zarządzanie takimi projektami, czerpiąc z tego tytułu dochody. Natomiast projekty z ograniczonym potencjałem rozwoju Grupa przeznaczona do bezpośredniej sprzedaży.

3.8 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Podejście Grupy do zarządzania ryzykiem jest odzwierciedleniem stosowanego modelu biznesowego oraz bazuje na doświadczeniach i wiedzy zaangażowanego zespołu menedżerskiego. Wszelkie decyzje inwestycyjne oraz postępy prac nad projektami są omawiane na cyklicznych spotkaniach Zarządu.

Niżej opisane obszary ryzyka oraz skuteczność zarządzania nimi podlegają również stałej weryfikacji przez Dział Kontroli Wewnętrznej oraz Komitet Audytu. Decyzje inwestycyjne mogące nieść potencjalnie wyższe ryzyko lub związane z zaangażowaniem znacznych nakładów podlegają też weryfikacji Komitetu Inwestycyjnego.

3.8.1 ZEWNĘTRZNE CZYNNIKI RYZYKA

Cele strategiczne Grupy Capital Park na lata 2018-2021:

- Wynajem pozostałych 11% wolnej powierzchni, stabilizacja dochodów i refinansowanie projektów w celu maksymalizacji wolnych środków z dywidendy w portfolio aktywów stałych,
- Ukończenie pozostałych projektów deweloperskich (ArtN, Crowne i Vis à Vis) do końca roku 2020 oraz wynajem w celu osiągnięcia założonego wskaźnika dochodu operacyjnego netto (NOI) oraz generowania prognozowanego zysku z inwestycji,
- Dostosowanie struktury portfela, aby stać się spółką dywidendową,
- Pozyskanie nowego kapitału i rozwój istniejącego portfolio nieruchomości.

Poniżej przedstawione zostały kluczowe czynniki ryzyka, które zdaniem Zarządu mają największy wpływ na działalność Grupy.

Omówione poniżej ryzyka nie stanowią kompletnej ani wyczerpującej listy i w konsekwencji nie mogą być traktowane jako jedyne ryzyka, na które narażona jest Grupa. Lista czynników ryzyka, które Grupa aktualnie uważa za istotne, została przedstawiona w Nocie Informacyjnej obligacji serii M wyemitowanych przez Spółkę, która jest dostępna na stronie relacji inwestorskich Spółki w sekcji Produkty Inwestycyjne – Obligacje <http://inwestor.capitalpark.pl/produkty-inwestycyjne/obligacje/seria-m/>

RYZYKO ZMIENNEJ SYTUACJI MAKROEKONOMICZNEJ

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych na świecie oraz w Polsce. ▪ Pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości i w branży deweloperskiej. ▪ Cykliczność rynku nieruchomości. ▪ Pogorszenie sytuacji w branży finansowej. ▪ Zmiany w polskim systemie finansowym – postępująca deregulacja OFE. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spadek wartości rynkowej nieruchomości. ▪ Zmniejszenie możliwości sprzedaży nieruchomości prowadzący do utraty płynności. ▪ Upadłość najemców prowadząca do pogorszenia płynności. ▪ Spadek czynszów uzyskiwanych z najmu nieruchomości. ▪ Mniejsza dostępność kredytów. ▪ Mniejszy popyt lub całkowity brak popytu na nowe emisje obligacji. ▪ Wyższe koszty finansowania. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Odpowiedni dobór nieruchomości wchodzących w skład portfela. Staranna analiza lokalizacji i jakości nieruchomości. ▪ Podnoszenie wartości nieruchomości poprzez systematyczne remonty i modernizacje. ▪ Dobór najemców o stabilnej sytuacji finansowej i silnym brandzie. Zawieranie umów z najemcami sieciowymi i renomowanymi instytucjami. ▪ Wykorzystywanie zróżnicowanych rodzajów finansowania dłużnego. ▪ Dywersyfikacja źródeł finansowania i utrzymywanie dobrych relacji z wiodącymi instytucjami finansowymi. ▪ Rozbudowa przychodów o element dywidendowy i zarządzanie nieruchomościami.

RYZIKO KURSOWE

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> Wahania kursów walut, w szczególności EUR/PLN. 	<ul style="list-style-type: none"> Mniejsze wpływy ze sprzedaży nieruchomości wyrażone w PLN. Mniejsze przychody z najmu. Spadek kursu EUR/PLN prowadzi z kolei do spadku wycen bilansowych nieruchomości. 	<ul style="list-style-type: none"> Stosowanie naturalnego hedgingu poprzez dostosowanie waluty najmu do waluty kredytu. Ze względu jednak na fakt, że walutą bazową wyceny nieruchomości jest EUR a hedging bilansowy jest niepełny, Grupa ma i będzie miała profil „eksportera”. Całkowite wyeliminowanie ryzyka kursowego jest niemożliwe. Stosowanie w ograniczonym zakresie dostępnych na rynku instrumentów pochodnych.

RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> Wzrost stóp procentowych. Spadek stóp procentowych. 	<ul style="list-style-type: none"> Wzrost kosztów obsługi długu spowodowany wzrostem stóp procentowych. Wzrost stóp kapitalizacji (czyli spadek wartości nieruchomości będących w posiadaniu Grupy). Stopy kapitalizacji są w dużym stopniu skorelowane z tzw. stopami wolnymi od ryzyka i mogą rosnać wraz ze wzrostem stóp procentowych. Odwrotna sytuacja: spadek stóp kapitalizacji w wyniku spadku stóp procentowych powodujący wzrost cen nieruchomości, które Grupa chce nabywać. 	<ul style="list-style-type: none"> Stosowanie długoterminowej strategii zarządzania aktywami generującymi dochód. Ciągłe monitorowanie rynku nieruchomości oraz sytuacji gospodarczej i odpowiednie dostosowywanie przyjętej strategii. Wykorzystywanie transakcji zamiany stóp procentowych (swapy). Transakcje te nie pokrywają jednak 100% ekspozycji. Stopień pokrycia ekspozycji jest kompromisem pomiędzy mniejszym ryzykiem a wyższym kosztem.

RYZIKO KONKURENCJI

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> Działania firm konkurencyjnych. Działania lokalnych inwestorów indywidualnych. 	<ul style="list-style-type: none"> Spadek czynszów i cen sprzedaży nieruchomości. Wzrost poziomu pustostanów. Wzrost cen i kosztów zakupu nieruchomości. Utrudnienie i wydłużenie procesu inwestycyjnego. 	<ul style="list-style-type: none"> Staranny dobór nieruchomości oraz wykorzystanie możliwości związanych z „distressed assets”. Wykorzystanie doświadczenia w realizacji projektów i znajomości rynku do realizacji unikalnych projektów. Wykorzystanie potencjału finansowego i organizacyjnego Grupy.

3.8.2 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PORTEFEM NIERUCHOMOŚCI

RYZIKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ NAJEMCÓW

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> Utrata najemców biurowych i handlowych lub trudności w ich pozyskaniu. Niepozyskanie najemców biurowych w Warszawie ze względu na dużą podaż powierzchni biurowej. Utrata kluczowego najemcy („anchor tenant”) 	<ul style="list-style-type: none"> Utrata przychodów i płynności poprzez m.in.: <ul style="list-style-type: none"> Spadek przychodu z najmu, Brak możliwości sprzedaży nieruchomości, Brak możliwości uruchomienia finansowania bankowego. 	<ul style="list-style-type: none"> Staranny dobór najemców. Współpraca z renomowanymi zewnętrznymi firmami specjalizującymi się w usługach pośrednictwa w najmie Atrakcyjna oferta dla najemców. Systematyczny monitoring zadowolenia najemców i podejmowanie działań naprawczych. Stosowanie kaucji i gwarancji bankowych jako zabezpieczenia umów najmu.

RYZIKO ZWIĄZANE Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> Spadek wartości nieruchomości rozpoznawany jako strata z aktualizacji wyceny. 	<ul style="list-style-type: none"> Niższe od zakładanych wpływy z czynszów i ze sprzedaży nieruchomości. 	<ul style="list-style-type: none"> Współpraca z niezależnymi rzeczoznawcami majątkowymi. Staranny dobór metod wyceny.

- Przyjęcie błędnych założeń prowadzących do błędów w wycenie nieruchomości i wdrożenie błędnych strategii dla danego projektu.
- Wartość bilansowa nieruchomości nieodzwierciedlająca wartości godziwej.
- Stosowanie kilkietapowej procedury akceptacji wyceny.
- Systematyczny przegląd nieruchomości i monitoring głównych założeń.

RYZIKO ZWIĄZANE Z PROJEKTAMI W BUDOWIE

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Przekroczenie budżetu. ▪ Niedotrzymanie przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i terminów. ▪ Nieuzyskanie pozwolenia na użytkowanie. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Spadek marży deweloperskiej. ▪ Opóźnienie realizacji projektu prowadzące do spadku przychodów z najmu. ▪ Naruszenie kowenantów umowy o finansowanie bankowe. ▪ Pojawienie się roszczeń. ▪ Negatywny wpływ na wizerunek Grupy i możliwość wynajęcia powierzchni. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Współpraca z renomowanymi wykonawcami o stabilnej sytuacji finansowej. ▪ Zabezpieczenia zawarte w umowach o generalne wykonawstwo inwestycji. ▪ Stały monitoring i nadzór nad realizacją prac budowlanych przez inspektorów lub specjalistyczne firmy zewnętrzne. ▪ Zatrudnienie w Grupie doświadczonych specjalistów. ▪ Doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich oraz stały monitoring przebiegu prac.

RYZIKO PROCEDUR ADMINISTRACYJNYCH

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Opieszałość działania krajowej administracji i urzędów. ▪ Działania organizacji społecznych lub właścicieli nieruchomości sąsiednich oraz okolicznych mieszkańców. ▪ Brak lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nieuzyskanie lub opóźnienie w uzyskaniu pozwoleń i decyzji prowadzące do opóźnienia lub zaniechania realizacji projektu inwestycyjnego. ▪ Wydłużenie procesu pozyskania pozwoleń prowadzące do obniżenia rentowności inwestycji. ▪ Cofnięcie uzyskanych pozwoleń. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wykorzystanie doświadczenia w przeprowadzaniu procedur administracyjnych. ▪ Zatrudnianie specjalistów w wielu dziedzinach, w tym: w zakresie finansów, prawa, budowy i procedur administracyjnych.

3.9 STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZESNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH NA DANY ROK

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

3.10 CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO ROKU

Zdaniem Zarządu, następujące tendencje, będą się utrzymywać i wpływać na działalność Spółki:

Sytuacja makroekonomiczna w Polsce, jak również fluktuacje na rynku nieruchomości.

Na rynku nieruchomości trwa obecnie „boom” inwestycyjny. Wysoki wolumen transakcji inwestycyjnych, które w drugiej połowie 2017 r. odbudowały się po głębokich spadkach w 2016 r., to także zasługa kondycji polskiej gospodarki, wysokiej podaży nowej powierzchni, wzrostu aktywności najemców w sektorach komercyjnych, a także relatywnie niskiego ryzyka i możliwości dywersyfikacji portfela przy odpowiedniej stopie zwrotu z inwestycji. Tym samym rynek utrzymuje wysokie tempo wzrostu, a atrakcyjność Polski pod względem lokalizacji inwestycji potwierdza rosnące zainteresowanie podmiotów dotychczas nieobecnych na polskim rynku, m.in. inwestorów z Chin czy Singapuru.

W minionym roku najbardziej poszukiwane były nieruchomości biurowe, zlokalizowane w centrum Warszawy, wynajęte na długi okres wiarygodnym najemcom po rynkowych stawkach czynszów. Ograniczona podaż takich produktów sprawiła, iż fundusze inwestycyjne zmuszone zostały do zintensyfikowania poszukiwań projektów spełniających przynajmniej część tych wysokich wymagań, wzmogła również konkurencję pomiędzy inwestorami, co spowodowało kompresję stóp kapitalizacji dla najbardziej poszukiwanych produktów. W 2017 roku najlepsze nieruchomości biurowe typu „prime” w centrum Warszawy wyceniane były przy stopie kapitalizacji na poziomie 5,25%-5,40%, a poza centrum oscylowały wokół 7,00%-7,50%.

Zmiany stóp procentowych

Pomimo zapewnień Prezesa NBP z grudnia 2017 r. odnośnie utrzymania stabilizacji stóp procentowych do końca 2018 r., sygnały szybszego, niż dotychczas zakładano, wzrostu inflacji, wysoka dynamika płac oraz

zaskakująco dobra koniunktura gospodarcza zwiększają ryzyko, że już pod koniec 2018 roku może nastąpić pierwsza od kilku lat podwyżka stóp procentowych, co może zwiększyć koszty finansowania ponoszone przez Grupę.

Zmiany kursu EUR/PLN

Znaczny spadek wartości euro w odniesieniu do złotego istotnie zwiększył stratę z aktualizacji wartości nieruchomości Grupy w roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. (w porównaniu do zysku z aktualizacji wyceny nieruchomości w roku zakończonym 31 grudnia 2016 r. z uwagi na wzrost kursu EUR/PLN). Utrzymanie się niskiego kursu EUR/PLN lub jego dalszy spadek może przyczynić się

istotnie do spadku przychodów Grupy z wynajmu – czynsze wyrażone w euro stanowią zdecydowaną większość przychodów Grupy. Z drugiej strony, może mieć istotny wpływ na strukturę zobowiązań finansowych Grupy wyrażoną w PLN, ponieważ 92% kredytów bankowych i obligacji na dzień 31 grudnia 2017 r. była denominowana w euro.

Poza czynnikami opisanymi powyżej oraz w rozdziale „Czynniki ryzyka i zagrożeń” niniejszego Sprawozdania, na dzień publikacji Raportu nie są znane Grupie jakiegokolwiek czynniki czy zdarzenia, które mogłyby istotnie wpłynąć na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego roku obrotowego.

4 ŁAD KORPORACYJNY

4.1 OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka, zawarty jest w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” („DPSN”). Kodeks dostępny jest na stronie GPW <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki>.

W 2017 roku Spółka stosowała wszystkie zasady ładu korporacyjnego zgodnie z dokumentem DPSN, z zastrzeżeniem następujących zasad, które nie były stosowane w Spółce lub też były stosowane w ograniczonym zakresie:

I.Z.1.16. Co do obowiązku zamieszczenia na stronie internetowej Spółki - informacji na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia – nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia, oraz zasada powiązana z powyższą zasadą: IV.Z.2.

Wyjaśnienie: Powyższa zasada nie jest stosowana w Spółce. Obecnie w Statucie Spółki nie ma zapisów, które pozwalałyby na udział akcjonariuszy w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Z uwagi na brzmienie art. 406 Kodeksu spółek handlowych, który zezwala na wprowadzenie komunikacji elektronicznej w ramach walnego zgromadzenia tylko w sytuacji, gdy statut to dopuszcza, Spółka aktualnie nie zapewnia akcjonariuszom udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej w czasie rzeczywistym. Ponadto wysokie koszty zapewnienia odpowiedniego sprzętu i możliwości technicznych, które pozwalałyby na zrealizowanie zasady są niewspółmierne do potencjalnych korzyści wynikających dla akcjonariuszy, zważywszy na strukturę akcjonariatu. Spółka realizuje natomiast obowiązek umieszczenia na stronie internetowej zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo, a także stosuje pozostałe reguły dotyczące organizacji i przebiegu walnego zgromadzenia. Spółka przestrzega

obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa oraz dąży do realizowania właściwej polityki informacyjnej.

II.Z.2. Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Wyjaśnienie: Powyższa zasada nie jest stosowana w Spółce. Regulacje obowiązujące w Spółce oraz umowy z członkami Zarządu nie przewidują ograniczeń wskazanych w powyższej zasadzie. Spółka stosuje się w tym zakresie do obowiązujących przepisów prawa, tj. art. 380 KSH regulującego objęcie funkcji w spółkach konkurencyjnych.

IV.Z.2. W powiązaniu z rekomendacją IV. R. 2 Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Wyjaśnienie: Powyższa zasada nie jest stosowana w Spółce. Przyczyny odstąpienia od stosowania w Spółce powyższej zasady zostały podane w wyjaśnieniu o niestosowaniu zasady I.Z.1.16. W Statucie Spółki nie ma zapisów, które by pozwalały na udział akcjonariuszy w Walnym Zgromadzeniu Spółki przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Z uwagi na brzmienie art. 406 Kodeksu spółek handlowych, który zezwala na wprowadzenie komunikacji elektronicznej w ramach Walnego Zgromadzenia tylko w sytuacji, gdy statut to dopuszcza, Spółka aktualnie nie może zapewnić akcjonariuszom udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej w czasie rzeczywistym. Spółka realizuje natomiast obowiązek umieszczenia na stronie internetowej zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo, a także stosuje pozostałe reguły dotyczące organizacji i przebiegu walnego zgromadzenia. Spółka przestrzega obowiązujących w tym zakresie przepisów

prawa oraz dąży do realizowania właściwej polityki informacyjnej.

IV.Z.9. Spółka dokłada starań, aby projekty uchwał walnego zgromadzenia zawierały uzasadnienie, jeżeli ułatwi to akcjonariuszom podjęcie uchwały z należyтым rozeznaniem. W przypadku, gdy umieszczenie danej sprawy w porządku obrad walnego zgromadzenia następuje na żądanie akcjonariusza lub akcjonariuszy, zarząd lub przewodniczący walnego zgromadzenia zwraca się o przedstawienie uzasadnienia proponowanej uchwały. W istotnych sprawach lub mogących budzić wątpliwości akcjonariuszy spółka przekazuje uzasadnienie, chyba że w inny sposób przedstawi akcjonariuszom informacje, które zapewnią podjęcie uchwały z należyтым rozeznaniem.

Wyjaśnienie: Powyższa zasada będzie stosowana w Spółce częściowo przez co należy rozumieć, iż Spółka będzie dokładać starań, aby przekazać akcjonariuszom uzasadnienia w szczególności do projektów uchwał w sprawach istotnych lub mogących budzić wątpliwości. W ocenie Spółki uzasadnienie każdej uchwały walnego zgromadzenia, w tym uchwał, które podejmowane są standardowo zgodnie przepisami Kodeksu spółek handlowych nie jest niezbędne dla procesu podejmowania decyzji przez walne zgromadzenie.

W przypadku, gdy implementowanie zasad ładu korporacyjnego będzie wymagać dokonania zmian w dokumentacji korporacyjnej Spółki (Statut, regulamin Zarządu, regulamin Rady Nadzorczej, regulamin Walnego Zgromadzenia), Zarząd Spółki zainicjuje niezbędne działania w tym kierunku. Zarząd Spółki zamierza także rekomendować Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu przestrzeganie wszystkich zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW z wyjątkami wskazanymi powyżej. Należy podkreślić, że decyzja co do przestrzegania części zasad określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW należeć będzie do akcjonariuszy Spółki oraz do Rady Nadzorczej.

Rozporządzenie stosowania zasady II.Z.8.

Wykonując obowiązki uregulowane w art. 128 Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, w dniu 1 października 2017 r. Rada Nadzorcza odwołała ze składu Komitetu Audytu Pana Matta Utting i powołała na jego miejsce Panią Annę Frankowską – Gzyra (niezależnego członka Rady Nadzorczej) oraz zmieniła funkcje pozostałych osób powołanych do Komitetu Audytu, tj. Panu Jackowi Kseń (niezależnemu członkowi Rady Nadzorczej) przydzielona została funkcja Przewodniczącego Komitetu Audytu, natomiast Panu Shane Law przydzielona została funkcja Członka Komitetu Audytu. Komitet Audytu w powyższym składzie spełnia kryteria niezależności wskazane w art. 129 ust 3 oraz pozostałe wymagania określone w art. 129 ust. 1 i 5 przedmiotowej Ustawy, tj.: przynajmniej jeden Członek

Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości oraz przynajmniej jeden Członek Komitetu Audytu posiada wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka lub poszczególne Członkowie Komitetu Audytu posiadają w określonych zakresach wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży, a większość członków Komitetu Audytu, w tym jego Przewodniczący spełnia kryteria niezależności określone w art. 129 ust. 3 Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 DPSN, w związku z powyższym Spółka rozpoczęła stosowanie zasady II.Z.8.

Polityka różnorodności

Spółka nie opracowała formalnego dokumentu zawierającego opis stosowanej przez Spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menedżerów z uwzględnieniem takich elementów polityki różnorodności jak: płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe. Zgodnie z konstytucyjną zasadą równości, Spółka przyjmuje, że wszyscy mają prawo do równego traktowania oraz, że nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny. Zasadę tą Spółka stosuje w procesach rekrutacyjnych. W odniesieniu do członków władz Spółki, wyboru osób pełniących funkcje członków zarządu i rady nadzorczej dokonują odpowiednio akcjonariusze oraz rada nadzorcza, kierując się decyzjami właścicielskimi, korporacyjnymi oraz zasadami fachowości. W odniesieniu do kluczowych menedżerów, Spółka podejmując decyzje o nawiązaniu współpracy z kandydatami, kieruje się doświadczeniem zawodowym, stażem pracy w zawodzie, posiadanym wykształceniem stosownie do zakresu powierzanych zadań. Spółka zatrudnia zarówno kobiety, jak i mężczyzn w różnym przedziale wiekowym, biorąc pod uwagę ocenę spełnienia przez kandydatów kryteriów merytorycznych.

W skład Zarządu oraz Rady Nadzorczej wchodzi członkowie z wykształceniem m.in. w zakresie prawa, ekonomii i finansów oraz różnorodnym doświadczeniem zawodowym. Na 31 grudnia 2017 roku w skład Zarządu wchodziła jedna kobieta i dwóch mężczyzn a w skład Rady Nadzorczej wchodziły dwie kobiety i czterech mężczyzn. Struktura wiekowa członków Zarządu przedstawia się następująco: 40-50 lat – 2 osoby, 50-60 lat – 1 osoba, a Rady Nadzorczej: 40-50 lat – 3 osoby, 50-60 lat – 2 osoby, 60-70 lat – 1 osoba.

Komunikacja z rynkiem kapitałowym

Jednym z narzędzi kontaktu Spółki z przedstawicielami rynku kapitałowego jest sekcja relacji inwestorskich prowadzona w języku polskim i angielskim na stronie internetowej Grupy <http://inwestor.capitalpark.pl/>. Znajdują się w niej przede wszystkim takie informacje, jak:

- Raporty bieżące i okresowe,

- Prezentacje dotyczące publikacji wyników finansowych,
- Dane finansowe Spółki z możliwością implementacji do arkusza Excel,
- Notowania akcji Spółki,
- Rekomendacje analityków,
- Informacje o przeprowadzonych emisjach obligacji.

Na stronie relacji inwestorskich Spółki znajduje się również sekcja poświęcona łaadowi korporacyjnemu

4.2 UPRAWNIENIA KONTROLNE

Zgodnie z art. 13 pkt 1 i 2 Statutu Spółki, Jan Motz działając jako „Pierwszy Uprawniony Akcjonariusz” oraz CP Holdings S.à r.l. działając jako „Drugi Uprawniony Akcjonariusz” posiadają uprawnienie osobiste do zażądania od Zarządu zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy („WZA”) nie później niż w terminie pięciu tygodni po złożeniu takiego żądania oraz do żądania umieszczenia konkretnych spraw w porządku obrad takiego WZA. Jeżeli nadzwyczajne WZA nie zostanie zwołane w ciągu dwóch tygodni od złożenia wniosku do Zarządu lub jeżeli wnioskowane sprawy nie zostaną umieszczone w porządku obrad takiego WZA, każda z uprawnionych grup posiada uprawnienie osobiste do zwołania i ustalenia porządku obrad nadzwyczajnego WZA.

Zgodnie z art. 19 pkt 3 Statutu Spółki, tak długo, jak Pierwszy Uprawniony Akcjonariusz posiada co najmniej 5% (pięć procent) głosów w Spółce, Pierwszemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania jednego członka Rady Nadzorczej.

Zgodnie z art. 19 pkt 4 Statutu Spółki, tak długo, jak Pierwszy Uprawniony Akcjonariusz posiada łącznie co najmniej 2,1% lecz poniżej 5% głosów w Spółce, Pierwszemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługuje uprawnienia do:

- wskazania co najmniej dwóch kandydatów na członków Rady Nadzorczej, spośród których WZA wybierze jednego. W takiej sytuacji, w przypadku, gdy WZA nie powoła członka Rady Nadzorczej spośród kandydatów zgłoszonych przez Pierwszego Uprawnionego Akcjonariusza, przysługuje mu będzie uprawnienie osobiste do powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów. W przypadku, gdy WZA powoła członków Rady Nadzorczej wyłącznie spoza grona kandydatów zgłoszonych przez Pierwszego Uprawnionego Akcjonariusza, przysługuje mu będzie uprawnienie osobiste do odwołania jednego z członków Rady Nadzorczej powołanych przez WZA i powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów.

<http://inwestor.capitalpark.pl/dokumenty/lad-korporacyjny/>, w której znajdują się informacje o stosowanych przez Spółkę dobrych praktykach oraz inne informacje wymagane przez kodeks DPSN.

Z kolei w zakładce WZA <http://inwestor.capitalpark.pl/dokumenty/wza/> znajdują się informacje dotyczące Walnych Zgromadzeń Spółki, w tym transmisje z posiedzeń oraz uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenia Akcjonariuszy.

- żądania odwołania przez WZA członka Rady Nadzorczej powołanego w trybie określonym w punkcie powyżej, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia nowych kandydatów. W sytuacji, gdy WZA nie odwoła takiego członka Rady Nadzorczej, Pierwszemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługuje będzie uprawnienie osobiste do odwołania takiego członka Rady Nadzorczej i powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów.

Zgodnie z art. 19 pkt 5 Statutu Spółki, tak długo, jak Drugi Uprawniony Akcjonariusz posiadać będzie co najmniej 5% głosów w Spółce, lecz mniej niż 10% głosów w Spółce, Drugiemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie osobiste do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej, będącego jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej.

Ponadto, zgodnie z art. 19 pkt 6 Statutu Spółki, tak długo, jak Drugi Uprawniony Akcjonariusz posiadać będzie co najmniej 10% głosów w Spółce, lecz mniej niż 25% (dwadzieścia pięć procent) głosów w Spółce, Drugiemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie osobiste do powołania i odwołania dwóch członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej łącznie.

Ponadto, zgodnie z art. 19 pkt 7, tak długo, jak Drugi Uprawniony Akcjonariusz posiadać będzie co najmniej 25% głosów w Spółce, Drugiemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie osobiste do powołania i odwołania trzech członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej łącznie.

Powyższe uprawnienia wykonuje się w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia, odpowiednio, o powołaniu lub odwołaniu danego członka lub danych członków Rady Nadzorczej, podpisanego zgodnie z reprezentacją przez wszystkich członków odpowiedniego Uprawnionego Akcjonariusza. Do oświadczenia dołącza się świadectwa depozytowe wskazujące na liczbę akcji posiadaną przez odpowiedniego Uprawnionego Akcjonariusza.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Jan Motz stanowiący Pierwszego Uprawnionego Akcjonariusza posiada łącznie 5,18% głosów na WZA

4.3 ZASADY ZMIANY STATUTU

Zmiana statutu Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki Capital Park S.A. oraz

4.4 WALNE ZGROMADZENIE

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne Walne Zgromadzenie lub nadzwyczajne Walne Zgromadzenie i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych („KSH”) oraz Statutu Spółki.

Prawo uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu).

Walne Zgromadzenie jest ważne odbyte bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji.

Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględnie większością głosów, o ile przepisy KSH lub Statut nie stanowią inaczej. Uchwały Walnego Zgromadzenia dotyczące odwołania któregokolwiek z członków Zarządu podejmowane są większością dwóch trzecich głosów.

Nie ma możliwości oddania przez akcjonariusza Spółki głosu na Walnym Zgromadzeniu drogą korespondencyjną. Nie jest także przewidziane odbywanie Walnych Zgromadzeń przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej.

Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Rada Nadzorcza może zwołać Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie oraz nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane.

Walne Zgromadzenie może zostać zwołane przez akcjonariuszy Spółki w drodze wykonania uprawnień osobistych. Więcej informacji na temat uprawnień osobistych znajduje się w punkcie 4.2 niniejszego sprawozdania.

Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z Ustawą o Ofercie Publicznej. Ogłoszenie powinno być dokonane co najmniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą m.in.:

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- podział zysku albo pokrycie straty,
- udzielanie członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- zmiany Statutu,

Spółki, natomiast CP Holdings S.à r.l., stanowiący Drugiego Uprawnionego Akcjonariusza, posiada 70,34% głosów na WZA Spółki.

wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

- podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- połączenie, podział lub przekształcenie Spółki,
- rozwiązanie Spółki i otwarcie jej likwidacji,
- uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej,
- rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Radę Nadzorczą,
- inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia przepisami prawa lub postanowieniami Statutu.

Walne Zgromadzenia w 2017 roku

W 2017 roku odbyły się trzy Walne Zgromadzenia: 29 czerwca 2017 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie („ZWZ”), a 21 marca i 19 września 2017 roku odbyły się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia („NWZ”).

Podczas NWZ w dniu 21 marca 2017 roku akcjonariusze Spółki zmienili Regulamin Programu Motywacyjnego w ten sposób, że rozszerzone zostało grono osób uprawnionych do Programu Motywacyjnego o pracowników Spółki, niebędących członkami Zarządu, ustalonych według uznania Zarządu w drodze uchwały („Wtórne Osoby Uprawnione”) oraz wydłużony został okres obowiązywania Programu Motywacyjnego do 30 czerwca 2021 roku.

Podczas obrad ZWZ akcjonariusze zatwierdzili roczne sprawozdania z działalności Spółki i Grupy Capital Park oraz zdecydowali o udzieleniu absolutorium wszystkim Członkom Rady Nadzorczej i Członkom Zarządu. Walne Zgromadzenie zdecydowało, po zapoznaniu się z wnioskiem Zarządu i opinią Rady Nadzorczej, o:

- pokryciu niepokrytych strat za ubiegłe lata obrotowe, tj. za rok 2010 w wysokości 6.300,06 zł oraz za rok 2014 w wysokości 25.015.094,46 zł z kapitału zapasowego;
- przekazaniu niepodzielonego zysku za rok 2011 w wysokości 1.328.608,70 zł oraz niepodzielonego zysku za rok 2012 w wysokości 6.337.953,30 zł na kapitał zapasowy Spółki wyłączony od podziału;
- podziale zysku za rok obrotowy 2016 w wysokości 8.410.499,37 zł poprzez wyłączenie zysku od podziału.

Podczas NWZ w dniu 19 września 2017 roku akcjonariusze Spółki zdecydowali o:

- uregulowaniu w statucie potencjalnej sytuacji zamiany akcji imiennych uprzywilejowanych na akcje na okaziciela,
- dostosowaniu statutu do nowej ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 roku,
- zmianie Regulaminu Programu Motywacyjnego, w ten sposób, że liczba Wtórnych Osób

Uprawnionych została ograniczona maksymalnie do 149 osób,

- uregulowaniu terminu i zasad przygotowania rocznego budżetu operacyjnego,
- doprecyzowaniu stosowania postanowień pkt. 2) ust. 3 paragrafu 23 Statutu w odniesieniu do wykonywania prawa głosu w spółkach zależnych.

4.5 ZASADY DZIAŁANIA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

4.5.1 ZARZĄD

Zasady powoływania, odwoływania Zarządu

Zgodnie ze Statutem Zarząd Spółki może liczyć od jednego do czterech członków. Członkowie Zarządu są powoływani na okres wspólnej pięcioletniej kadencji. Liczba członków Zarządu określana jest przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorczą ma prawo do zawieszania, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz do delegowania członków Rady Nadzorczej na okres nie dłuższy niż trzy miesiące. Członek Zarządu może być również odwołany lub zawieszony w czynnościach uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Zasady działania Zarządu

Zarząd kieruje działalnością Spółki, zarządza jej majątkiem oraz reprezentuje Spółkę na zewnątrz przed sądami, organami władzy i wobec osób trzecich. Zarząd działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, postanowień Statutu Spółki oraz Regulaminu Zarządu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/11/2013 w dniu 18 listopada 2013 r. Do reprezentacji Spółki upoważniony jest każdy członek Zarządu jednoosobowo.

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W razie równej liczby głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Zgodnie ze Statutem posiedzenia Zarządu mogą się odbywać, a uchwały Zarządu mogą być podejmowane przy użyciu bezpośrednich środków komunikacji na odległość, szczególnie w formie wideo lub telekonferencji.

4.5.2 RADA NADZORCZA

Zasady powoływania, odwoływania Rady Nadzorczej

Zgodnie ze Statutem Rada Nadzorczą składa się z sześciu członków powoływanych na wspólną pięcioletnią kadencję. Dwoch członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie, natomiast czterech członków Rady Nadzorczej powołują i odwołują akcjonariusze Spółki w drodze wykonania uprawnień osobistych. Pierwszemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi (Jan Motz) przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania jednego członka Rady Nadzorczej, a Drugiemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi

Podział kompetencji Członków Zarządu Spółki

Pan Jan Motz, Prezes Zarządu, pełni jednocześnie funkcję Dyrektora Generalnego, odpowiada za tworzenie strategii i definiowanie kierunków rozwoju Grupy, identyfikuje nowe projekty inwestycyjne, nadzoruje w szczególności obszary: relacje inwestorskie, przygotowanie, budowa i komercjalizacja projektów inwestycyjnych, koncentrując się przede wszystkim na projektach biurowych.

Pan Marcin Juszczyk, Członek Zarządu, Dyrektor ds. Inwestycyjnych i Finansowych, współtworzy strategię, identyfikuje nowe projekty inwestycyjne, sprawuje nadzór nad obszarami: planowanie i przygotowanie inwestycji, transakcje M&A, finanse oraz odpowiada za relacje inwestorskie.

Pani Kinga Nowakowska, Członek Zarządu, Dyrektor Operacyjna sprawuje nadzór nad obszarami: zarządzanie nieruchomościami, komercjalizacja nieruchomości handlowych, relacje inwestorskie, marketing, rozwijanie unikalnej koncepcji „Biuro Plus”. Pani Kinga Nowakowska jest także Dyrektorem Generalną projektu ArtN.

Podział odpowiedzialności Członków Zarządu Capital Park SA dostępny jest także na stronie internetowej Spółki: <http://inwestor.capitalpark.pl/dokumenty/lad-korporacyjny/wewnetrzny-podzial-odpowiedzialnosci-za-poszczegolne-obszary-dzialalnosci-spolki-pomiedzy-czlonkow-zarzadu/>

(spółka CP Holdings s.à r.l.) przysługuje uprawnienie osobiste do powoływania i odwoływania trzech członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej łącznie.

Zasady działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorczą działa na podstawie Statutu oraz uchwalonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 3/11/2013 w dniu 18 listopada 2013 r. Regulaminu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorczą sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności. Oprócz spraw zastrzeżonych przepisami

Kodeksu Spółek Handlowych do kompetencji Rady Nadzorczej należy m.in.:

- zatwierdzanie rocznych planów finansowych,
- wyrażanie zgody na wszelkie transakcje lub czynności prawne, które nie były uwzględnione albo realizowane są na warunkach odbiegających od przedstawionych w rocznym biznesplanie Grupy, których wartość przekracza netto ustalony limit (z zastrzeżeniem § 23 ust. 4 Statutu),
- wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych i do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki,
- wykonywanie praw głosu przez Zarząd działający w imieniu Spółki jako akcjonariusza lub współnika jej podmiotów zależnych na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu współników takich podmiotów zależnych w wybranych sprawach.

Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje obowiązki nadzorcze w sposób kolegialny.

Zgodnie ze Statutem do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich i obecność na posiedzeniu, na którym uchwały mają zostać podjęte, co najmniej czterech jej członków. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów za i przeciw decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Uchwały Rady Nadzorczej dotyczące zawieszania lub odwoływania członków Zarządu podejmowane są przynajmniej większością czterech z sześciu głosów.

Komitety Rady Nadzorczej

W ramach Rady Nadzorczej zostały powołane: Komitet Inwestycyjny, Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń.

Komitet Inwestycyjny

Do zadań Komitetu Inwestycyjnego należy przede wszystkim konsultowanie i rozpatrywanie:

- proponowanych inwestycji i nabycia mienia Grupy,
- wszelkiej dokumentacji finansowej i prawnej związanej z inwestycjami Grupy,

Skład Komitetów Rady Nadzorczej:

	Komitet Inwestycyjny	Komitet Audytu	Komitet Wynagrodzeń
Keith Breslauer	✓		✓
Jacek Kseń		✓	✓
Shane Law	✓	✓	
Matt Utting	✓		
Anna Frankowska - Gzyra		✓	✓
Katarzyna Ishikawa			

- wyboru osób na stanowiska wykonawcze wyższego szczebla,
- nadzoru nad wydatkami kapitałowymi Grupy.

Komitet Inwestycyjny odbywa posiedzenia z członkami Zarządu co najmniej raz w miesiącu oraz ma prawo do żądania odbycia posiedzenia z członkami Zarządu według własnego uznania. Komitet Inwestycyjny otrzymuje miesięczne sprawozdania z zarządzania oraz projekty sprawozdań dotyczących istotnych zdarzeń, które zaszły w działalności Spółki. Ponadto Komitet Inwestycyjny otrzymuje projekty biznesplanów.

Komitet Audytu

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- nadzór nad komórką organizacyjną zajmującą się audytem wewnętrznym,
- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem,
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej,
- rekomendowanie Radzie Nadzorczej wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych,
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych,
- dokonywanie przeglądu sprawozdań finansowych Spółki oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej opinii na ich temat,
- przegląd transakcji z podmiotami powiązanyymi.

Komitet Wynagrodzeń

W zakresie zadań i funkcjonowania Komitetu Wynagrodzeń i Komitetu Nominacji stosuje się Załącznik I do Zalecenia Komisji Europejskiej (2005/162/WE) z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów nie wykonawczych.

4.6 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Wynagrodzenie i zasady wynagradzania członków Zarządu

W tabeli poniżej przedstawiono wysokość wypłaconego wynagrodzenia otrzymanego przez poszczególnych członków Zarządu od Spółki oraz jej podmiotów zależnych w 2017 r.

	W Spółce (w tys. PLN)	W innych Podmiotach Grupy (w tys. PLN)
Jan Motz	101	1 884
Marcin Juszczak	56	1 154
Kinga Nowakowska	31	528

Umowy z członkami zarządu określające wypłatę odprawy w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia ze stanowiska bez istotnej przyczyny

Umowy zawarte przez członków Zarządu przewidują również świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy (odprawy), wynoszące 1 482 tys. PLN w odniesieniu do Jana Motza oraz po 522 tys. PLN w odniesieniu do Marcina Juszczyka i Kingi Nowakowskiej. Członkowie Zarządu zawarli również umowy o zakazie konkurencji ze Spółką. Umowy te zawierają postanowienia dotyczące zakazu zajmowania się przez członka Zarządu, bez uzyskania pisemnej zgody Spółki, bezpośrednio lub pośrednio działalnością konkurencyjną w stosunku do Spółki, w okresie trwania umowy, jak również w ciągu osiemnastu miesięcy od dnia jej rozwiązania, za co przewidziane jest – po rozwiązaniu stosunku pracy – wynagrodzenie w wysokości: 31 tys. PLN miesięcznie w odniesieniu do Jana Motza, 11 tys. PLN miesięcznie w odniesieniu do Marcina Juszczyka oraz 12 tys. PLN w odniesieniu do Kingi Nowakowskiej.

Program motywacyjny dla Członków Zarządu i pracowników Spółki

Celem Programu Motywacyjnego jest stworzenie bodźców, które zachęcą, zatrzymają i zmotywują Osoby Uprawnione – członków zarządu Spółki („Pierwotne Osoby Uprawnione”) oraz innych pracowników Spółki, niebędących członkami Zarządu, ustalonych według uznania Zarządu w drodze uchwały („Wtórne Osoby Uprawnione”) – do działania na rzecz wzrostu wartości dla akcjonariuszy poprzez umożliwienie im objęcia Akcji Spółki.

Szczegółowe założenia programu motywacyjnego określone zostały w Uchwale Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Capital Park S.A. z dnia 28 lipca 2011 r., zmienionej w dniu 30 września 2013 r. oraz w dniu 21 marca 2017 r., oraz w Regulaminie Programu Motywacyjnego, który jest załącznikiem do wymienionej Uchwały.

- Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego:
- W ramach Programu Motywacyjnego Spółka może wyemitować nie więcej niż 7 218 738 imiennych

warrantów subskrypcyjnych uprawniających łącznie do objęcia 7.218.738 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki po cenie emisyjnej wynoszącej 1,00 PLN.

- Warranty subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne.
- Ilość warrantów przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału zależy od następujących kryteriów ekonomicznych: wzrost wartości aktywów netto oraz wzrost ceny akcji, co zapewnia zrównanie interesów kadry zarządzającej oraz akcjonariuszy Capital Park S.A.
- Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Osobom Uprawnionym zostały przydzielone warrantów w ramach serii A-I.
- Warranty subskrypcyjne serii A-G zostały objęte wyłącznie przez Pierwotne Osoby Uprawnione, warrantów serii H-I zostały objęte przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione, natomiast warrantów subskrypcyjnych kolejnych serii J-M mogą być obejmowane przez Pierwotne oraz Wtórne Osoby Uprawnione.
- Daty przydziału warrantów serii A-I zaprezentowane zostały w tabeli poniżej, natomiast daty przydziału kolejnych serii J-M przypadają nie później niż dwa miesiące po opublikowaniu rocznego lub półrocznego sprawozdania finansowego, które będą podlegały badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta.
- Daty wykonania praw z warrantów serii A-E zaprezentowane zostały w tabeli poniżej. Możliwość wykonania praw z warrantów serii F-G wygaśnie dnia 31 grudnia 2019 r. natomiast warrantów serii H-M wygaśnie 30 czerwca 2021 r.
- Pan Michał Koślacz pomimo nie pełnienia funkcji Członka Zarządu, posiada prawo do objęcia w przyszłości akcji serii D w wykonaniu praw z warrantów serii E-G.
- Pan Jerzy Kowalski pomimo nie pełnienia funkcji Członka Zarządu, posiada prawo do objęcia akcji serii D w wykonaniu praw z warrantów serii E, z którego to prawa skorzystał w dniu 28 grudnia 2018 r.

- Zgodnie z uchwałą NWZA z dnia 21 marca 2017 r. zostały wyemitowane w dniach 17 maja 2017 r. oraz 15 maja 2017 r. Warranty serii F oraz Warranty serii G na rzecz Pani Kingi Nowakowskiej, z datą wydania przypadającą dla Warrantów serii F w dniu 31 maja 2016 r. dla Warrantów serii G w dniu 29 września 2016 r.

Warranty przydzielone i zrealizowane

Seria	Data przydziału warrantów	Data wykonania prawa z warrantów	Jan Motz	Jerzy Kowalski	Marcin Juszczyk	Michał Kościacz	Kinga Nowakowska	Wtórne Osoby Uprawnione
A	03.01.2014	14.01.2015	-	-	302 012	302 012	-	-
B	31.05.2014	01.06.2016	-	-	426 841	426 841	-	-
C	29.09.2014	30.09.2016	-	-	85 189	85 189	-	-
D	24.04.2015	24.04.2017	8 840	8 839	46 840	46 840	-	-
E	25.12.2015	28.12.2017*	45 089	45 090	10 590	10 590	-	-
F	31.05.2016	-	45 089	-	10 590	10 590	45 089	-
G	29.09.2016	-	127 874	-	30 034	30 034	127 874	-
H	17.05.2017	-	141 918	-	94 612	-	94 612	141 918
I	21.11.2017	-	37 056	-	24 704	-	24 704	37 055

*4 stycznia 2018 – Marcin Juszczyk, 12 stycznia 2018 – Jan Motz, 5 lutego 2018 – Michał Kościacz

Po dniu bilansowym Osoby Uprawnione zrealizowały prawa z warrantów subskrypcyjnych serii E do objęcia akcji Spółki serii D, tj.

- W dniu 4 stycznia 2018 r. Marcin Juszczyk objął 10.590 akcji Spółki serii D w drodze wykonania prawa z warrantów serii E.
- W dniu 12 stycznia 2018 r. Jan Motz objął 45.089 akcji Spółki serii D w drodze wykonania prawa z warrantów serii E.

Ilość warrantów serii D-I przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału zależała od następujących kryteriów ekonomicznych:

- przyrostu wartości aktywów netto w dacie przydziału oraz przyrostu ceny rynkowej akcji Spółki w dacie przydziału,
- każdy warrant upoważniał do nabycia 1 akcji serii D. Cena emisji akcji wynosiła 1 PLN,

Wynagrodzenie i zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej

	W Spółce (w tys. PLN)	W innych podmiotach Grupy (w tys. PLN)
Katarzyna Ishikawa	120	-
Anna Frankowska	120	-
Jacek Kseń	120	-
Razem	360	-

Na dzień sporządzenia raportu, nie istnieją umowy zawarte pomiędzy Spółką lub jej podmiotami zależnymi

a Członkami Rady Nadzorczej określające świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy.

4.7 AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, łączna liczba i wartość nominalna akcji, będących w posiadaniu osób zarządzających przedstawiała się następująco:

	Liczba akcji [szt.]	Wartość nominalna [tys. PLN]
Jan Motz	2 894 372	2 894
Marcin Juszczyk	871 472	871

W okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego stan posiadania akcji przez Jana Motza oraz Marcina Juszczyka zwiększył się odpowiednio o 88.529 oraz 57.430 sztuk akcji.

Szczegółowe informacje dotyczące przyznanych oraz zrealizowanych warrantów subskrypcyjnych przez Członków Zarządu zostały przedstawione w 4.6 niniejszego sprawozdania.

4.8 OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI

Ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu

Statut Spółki nie przewiduje ograniczeń dotyczących wykonywania prawa głosu.

Ograniczenia w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych emitenta

W 2017 r. 1 813 123 akcji należących do Jana Motza oraz 906 561 akcji należących do Jerzego Kowalskiego podlegało ograniczeniom zbywalności (tzw. lock-up) w ten sposób, że:

- 906 562 akcji należących do Jana Motza - do czasu wystąpienia wcześniejszego z poniższych zdarzeń:

Członkowie Zarządu nie posiadali bezpośrednio udziałów w żadnej ze spółek celowych należących do Grupy Capital Park.

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji w Spółce Capital Park S.A. ani udziałów w innych podmiotach Grupy.

- upływu trzech lat od daty nabycia wymienionych powyżej akcji przez Jana Motza i Jerzego Kowalskiego, tj. do 5 grudnia 2016 r., oraz

- osiągnięcia przez CP Holdings określonego minimalnego progu zwrotu z inwestycji w Spółkę.

- 906 561 akcji należących do Jana Motza oraz 906 561 akcji należących do Jerzego Kowalskiego - do chwili osiągnięcia przez Patron Wilanów S.à r.l. zwrotu minimalnego ustalonego zgodnie z Umową Inwestycyjną.

4.9 INFORMACJE O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY

W dniu 5 grudnia 2013 roku pomiędzy akcjonariuszami CP Holdings S.à r.l. i Janem Motzem została podpisana umowa, w wyniku której Jan Motz jest warunkowo zobowiązany do zwrotnego przeniesienia na rzecz CP Holdings S.à r.l. 906 562 akcji Capital Park S.A. uprzywilejowanych co do głosu w przypadku nie

osiągnięcia przez CP Holdings S.à r.l. założonej w umowie stopy zwrotu. Jednocześnie w sytuacji osiągnięcia przez CP Holdings S.à r.l. określonych w umowie „stóp zwrotu” Jan Motz uzyska prawo do otrzymania maksymalnie do 3 142 323 akcji zwykłych Capital Park S.A.

4.10 INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie funkcjonuje system kontroli programu akcji pracowniczych.

4.11 ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM SPÓŁKI I JEJ GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

W 2017 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową.

4.12 SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM

W Grupie Capital Park istnieje system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem, który za pomocą wyodrębnionej komórki organizacyjnej w procesie sporządzania sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych realizowany jest poprzez:

na celu identyfikację i eliminację obszarów ryzyka i nieprawidłowości we wszystkich dziedzinach aktywności Spółek z Grupy. Procedury kontrolne podlegają okresowej analizie i aktualizacji.

REGULARNĄ OCENĘ PROCEDUR KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

Procedury kontroli wewnętrznej są nadzorowane przez Kontrolera Finansowego w celu zapewnienia

PROCEDURY WEWNĘTRZNE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

W Grupie funkcjonują wewnętrzne procedury dotyczące informacji finansowej i obiegu dokumentów, mające

bezpieczeństwa i skuteczności ich funkcjonowania oraz zgodności z przyjętymi regulacjami.

REGULARNĄ OCENĘ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁEK W OPARCIU O OKRESOWE RAPORTY FINANSOWE

W trakcie roku w spółkach Grupy Capital Park przygotowywane są szczegółowe raporty finansowe umożliwiające Zarządom spółek analizę i ocenę wyników ich bieżącej działalności.

SFORMALIZOWANY SYSTEM TWORZENIA BUDŻETÓW I PLANÓW FINANSOWYCH ORAZ BIEŻĄCY MONITORING ICH WYKONANIA

Podstawę oceny i kontroli w szczególności bieżących i planowanych projektów inwestycyjnych stanowią opracowane przez Grupę modele finansowe poszczególnych projektów inwestycyjnych. Szczegółowe budżety inwestycyjne sporządzane są w oparciu o wieloletnie doświadczenie i dogłębną wiedzę na temat rynku nieruchomości zespołu konsultantów Grupy Capital Park. Stworzone plany finansowe umożliwiają Grupie

4.13 SPOŁECZNA ODPOWIEDZIALNOŚĆ BIZNESU

Społeczna odpowiedzialność biznesu jest częścią działalności Grupy od początku jej istnienia. Podejmując decyzje inwestycyjne Grupa myśli w perspektywie długoterminowej, a zrealizowane projekty są odzwierciedleniem szacunku wobec jej klientów, środowiska i otoczenia.

EKOLOGIA

Kluczowe inwestycje Grupy posiadają międzynarodowe certyfikaty ekologiczne, który są gwarantem dbałości o środowisko i zasady zrównoważonego budownictwa, zarówno na etapie projektowania, realizacji, jak i późniejszego funkcjonowania budynku. W minionym roku Eurocentrum Office Complex otrzymało ekologiczny certyfikat LEED na najwyższym możliwym poziomie – PLATINIUM. Natomiast Royal Wilanów i ArtN są certyfikowane brytyjskim systemem BREEAM na poziomie Very Good. Grupa zachęca również swoich pracowników i najemców do aktywnego włączania się w działania na rzecz środowiska oraz kształtowania odpowiedzialnych postaw wśród ich współpracowników i klientów.

Capital Park stawia przede wszystkim na ekologiczne rozwiązania w budynkach, m.in.:

- WODA: zebraliśmy ponad 3 120 000 litrów wody deszczowej, którą wykorzystaliśmy do spłukiwania toalet i podlewania roślin w atriach,
- ENERGIA: wykorzystujemy energooszczędne oświetlenie oparte na technologii LED, nasze windy cechują się minimalnym zużyciem energii elektrycznej i oszczędnym napędem, a łazienki

nadzorowanie i ocenę przebiegu całego procesu deweloperskiego, kontrolę kosztów i wykonania budżetu oraz monitorowanie harmonogramów. Budżety projektów będących w trakcie realizacji aktualizowane są na bieżąco, natomiast pozostałe projekty inwestycyjne nie rzadziej jak co 3 miesiące.

JASNO OKREŚLONY ZAKRES OBOWIĄZKÓW I KOMPETENCJI W PROCESIE PRZYGOTOWANIA I AUTORYZOWANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Sprawozdania finansowe spółek z Grupy Capital Park przygotowywane są przez księgowych, weryfikowane przez Kontrolera Finansowego Grupy (odpowiedzialnego za procedury kontroli wewnętrznej w Grupie). Za sporządzenie sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej Capital Park odpowiedzialność ponosi Zarząd Spółki, który zatwierdza sprawozdania a przed publikacją przedstawia je do oceny Radzie Nadzorczej Spółki oraz Komitetowi Audytu.

wyposażyliśmy w „inteligentny” system oświetleniowy, posiadający czujniki ruchu,

- RECYCLING: nasze biurowce wyposażone są w pojemniki do selekcjonowania odpadów w systemie MultiSort, umożliwiające segregację odpadów na wiele frakcji,
- CZYSTE POWIETRZE: nasze centrale wentylacyjne są wyposażane w filtry powietrza, które skutecznie zatrzymują smog.

Budynki Capital Park posiadają łatwy dostęp do transportu miejskiego. Grupa zapewnia również szereg udogodnień dla rowerzystów m. in. stacje naprawy rowerów i boksy rowerowe. Z myślą o użytkownikach pojazdów elektrycznych stworzone zostały stanowiska do ich ładowania oraz wypożyczalnie aut elektrycznych w ramach tzw. car sharing.

Aby podnieść komfort pracy najemców, budynki posiadają wewnętrzne atria z piękną, naturalną zielenią, która tworzy niezwykle przyjazny mikroklimat. Grupa dba także, aby najemcy byli świadomi, jakimi rozwiązaniami dysponują budynki, dlatego specjalnie dla nich stworzyliśmy dedykowane odrębnym biurowcom „Ekoprzewodniki”. Tak aby w swoich codziennych działaniach starali się zmniejszyć negatywny wpływ na środowisko i wspierali działania ekologiczne.

MECENAT

Capital Park wierzy, że poprzez sztukę, dbałość o historię oraz edukację buduje świadome, nowoczesne społeczeństwo. Grupa, od początku swojej działalności, realizuje program „Mecenas”, w ramach którego angażuje się w ważne wydarzenia z obszaru kultury,

sztuki, dziedzictwa poprzemysłowego oraz edukacji. Między innymi Grupa Capital Park od lat finansowo wspiera kluczowe wydarzenia kulturalne, m.in. Festiwal Polskich Filmów Fabularnych w Gdyni.

W celu ochrony dziedzictwa postindustrialnego i propagowania wiedzy na temat zabytków przemysłu dawnej Fabryki Norblina przy ul. Żelaznej 51/53 w Warszawie, w 2009 roku została powołana do życia Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina. Fundacja prowadzi działania własne oraz wspiera liczne inicjatywy innych organizacji i instytucji, takich jak: Fundacja Hereditas, Fundacja Rozwoju Sztuki Filmowej, Wydział Promocji Dzielnicy Wola i wiele innych, m.in. poprzez udostępnianie terenu dawnej fabryki na potrzeby realizacji projektów kulturalnych i edukacyjnych.

W 2017 roku organizowane były także cykliczne imprezy teatralne w Teatrze Plenerowym Royal Wilanów, koncerty w ramach projektu Nocne Granie oraz liczne wydarzenia kulturalne organizowane pod patronatem Urzędu Dzielnicy Wilanów.

WSPÓŁPRACA Z POLSKIMI ARTYSTAMI

Zakup dzieł sztuki, które eksponowane są w kluczowych inwestycjach Grupy, to kolejny krok na drodze do kreowania ich unikalnej atmosfery w imię koncepcji Biura Plus. Sztuka współczesna uzupełnia bogatą ofertę dedykowaną użytkownikom tych obiektów. Pierwszymi z serii dzieł sztuki, które można już podziwiać w obiektach Capital Park, są trzy reliefy w holu Eurocentrum Office Complex wykonane przez Macieja Pakalskiego - absolwenta Wydziału Malarstwa Akademii Sztuk Pięknych w Warszawie. Kolejnym przykładem wkomponowania sztuki w nasze obiekty jest seria dzieł sztuki wykonanych przez Michała Misiaka, jednego z najbardziej cenionych polskich artystów sztuki współczesnej, udostępniona w recepcjach budynku Royal Wilanów. W minionym roku Grupa zorganizowała również wystawy takich artystów jak: Łukasz Stokowski, Szymon Brodziak, Michał Jaworski czy Marta Konieczny, a także razem z miesięcznikiem

„Teraz Wilanów”, Centrum Kultury Wilanów i Urzędem Dzielnicy Wilanów współorganizowała wystawę prac dzieci - „Świąteczny Wilanów”.

WSPIERANIE PRZYSZŁYCH PROFESJONALISTÓW

Grupa Capital Park aktywnie wspiera przyszłych profesjonalistów. W 2017 roku współpracowaliśmy między innymi z Fundacją im. Lesława A. Paży przy projekcie Akademia Liderów Biznesu, którego celem była edukacja młodych kobiet, studentek aspirujących do pełnienia kluczowych ról w organizacjach. Kolejnym wsparciem była współpraca z Fundacją Forum Obywatelskiego Rozwoju (FOR), a przede wszystkim pomoc w ogólnopolskim projekcie edukacyjnym Szkoły Leszka Balcerowicza. Seminarium to umożliwiło uczestnikom spotkanie się z wybitnymi przedstawicielami świata ekonomii, prawa, biznesu i mediów.

W 2017 r. Grupa Capital Park wspierała następujące akcje społeczne:

- organizacja akcji krwiodawstwa w budynkach Eurocentrum Office Complex i Royal Wilanów,
- udział w III ogólnopolskiej edycji zbiórki okularów dla dzieci z Afryki, pt. „Okulary dla Afryki”,
- organizacja zbiórki zimowej dla zwierząt ze schroniska,
- organizacja zbiórki butów dla dzieci z Zambii,
- „Zrzuć Zbędne Kilowaty” - zbiórka elektrośmieci,
- promowanie alternatywnych środków komunikacji i zdrowego stylu życia poprzez kolejną edycję „Bike to Eurocentrum”,
- akcje dla dzieci promujące jedzenie warzyw i owoców w ramach wydarzeń w obiektach Grupy.

Więcej informacji na temat wydarzeń dotychczas wspieranych przez Grupę Capital Park znajduje się na stronie korporacyjnej Spółki www.capitalpark.pl w sekcji Mecenat.

4.14 AUDYTOR

Firmą audytorską uprawnioną do badania sprawozdań finansowych Spółki Capital Park S.A. i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Capital Park S.A. jest PKF Consult Sp z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie przy ul. Orzyckiej 6.

W dniu 20 czerwca 2017 r. Capital Park S.A. zawarła z PKF Consult Sp z o.o. Sp.k. umowę, która obejmuje przegląd

półrocznych oraz badanie rocznych sprawozdań za 2017 rok.

Szczegółowa informacja na temat wynagrodzenia firmy audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdań finansowych za przegląd i badanie sprawozdań finansowych oraz wynagrodzenia z innych tytułów znajduje się w nocie 31 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Warszawa, dnia 23 marca 2018 r.

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU CAPITAL PARK S.A.

Jan Motz

Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu

CAPITAL PARK SA
ul. Klimczaka 1
02-797 Warszawa

T +48 22 318 88 88
F +48 22 318 88 89
biuro@capitalpark.pl

www.capitalpark.pl
www.inwestor.capitalpark.pl