

List Zarządu

Szanowni Państwo,

z ogromną przyjemnością przekazujemy na Państwa ręce raport Grupy Capital Park za 2018 rok.

Ubiegły rok był dla naszej Grupy czasem umocnienia pozycji finansowej, podsumowania dotychczasowych osiągnięć w trakcie pięcioletniej obecności na GPW oraz rozpoczęcia rewitalizacji unikalnego na skalę Warszawy i Polski terenu dawnej fabryki Norblin, Bracia Buch i T. Werner. Zrealizowaliśmy wszystkie nasze założenia finansowe i biznesowe przyjęte na 2018 rok. Zapraszamy Państwa do zapoznania się ze szczegółowymi wynikami Grupy Capital Park w dalszej części niniejszego Raportu.

Na datę publikacji raportu poziom komercjalizacji naszych projektów wynosi 91%, ze średnioważonym, niemal pięcioletnim okresem wynajmu. W 2018 roku pozyskaliśmy nowych najemców na powierzchnię 11 tys. m² w trzech kluczowych projektach. Praca nad maksymalizacją przychodów z najmu w efekcie dała nam wzrost NOI o 17% co przełożyło się na 49% wzrost FFO, w porównaniu z rokiem 2017. Największy udział zarówno we wzroście NOI jak i FFO miały budynki Eurocentrum Office Complex i Royal Wilanów. Uzyskany wynik spowodowany jest wzrostem poziomu wynajmu w ukończonych inwestycjach oraz oddaniem do użytku hotelu Hampton by Hilton Old Town Gdańsk. Podobnie jak w roku 2017 odnotowaliśmy spadek średnioważonego kosztu długu, który na koniec 2018 roku był na najniższym historycznie poziomie i wynosił 3,04%. Na przestrzeni dwóch lat, w wyniku zmiany struktury walutowej obligacji z PLN na EUR oraz refinansowaniu kredytów w projektach Royal Wilanów i Eurocentrum Office Complex zaoszczędziliśmy 20 mln zł, co jest efektem realizacji strategii minimalizacji kosztów obsługi długu.

W czerwcu oddaliśmy do użytku hotel Hampton by Hilton Old Town Gdańsk zlokalizowany w samym sercu Głównego Miasta przy ulicy Długiej. Jego operatorem została firma VHM Hotel Management. Miejsce to ma wyjątkową historię - dawniej w budynku mieściło się Gdańskie Centrum Filmowe z trzema kultowymi kinami: Neptun, Helikon i Kameralne. Wiele z zachowanych po nim elementów znalazło się w przestrzeni nowego hotelu, co nadało mu wyjątkowego charakteru i zaowocowało aż pięciokrotnym podium oraz jednym zwycięstwem w konkursie magazynu Hotelarz - „Hotel z pomysłem 2018”. W drugim półroczu 2018 roku zakończyliśmy dwa projekty w ramach współpracy joint venture z Real Management SA. Do portfolio sieci Street Mall Vis à Vis dołączył czwarty projekt znajdujący się na warszawskim Wilanowie, który znacząco wzbogacił jego ofertę handlową. Położenie obiektu na terenie Błoni Wilanowskich w otoczeniu licznych terenów rekreacyjnych sprzyja połączeniu dwóch głównych funkcji: zakupowej, w wygodnym formacie convenience, z ofertą handlową i usługową, zaspokajającą najważniejsze codzienne potrzeby oraz funkcji wypoczynkowej. Tuż obok znajduje się drugi etap projektu budowy nowoczesnych domów jednorodzinnych - Rezydencje Pałacowa, który ukończyliśmy w III kwartale 2018 roku, a do dnia sporządzenia niniejszego raportu sprzedanych zostało 100% rezydencji.

W grudniu 2018 roku jako pierwszy deweloper nieruchomościowy w Polsce pozyskaliśmy finansowanie projektowe od Europejskiego Banku Inwestycyjnego na kwotę 60 mln EUR celem finansowania naszej kluczowej inwestycji – rewitalizacji dawnej fabryki Norblina na warszawskiej Woli. Jednocześnie zmniejszyliśmy kwotę kredytu udzielonego przez Pekao SA do 99,3 mln EUR. Na pozytywną decyzję kredytową kluczowy wpływ miał historyczny charakter projektu, jego koncepcja, rozwiązania technologiczne i ekologiczne oraz przyszłe przeznaczenie nieruchomości, zakładające utworzenie otwartej, nowoczesnej i ogólnodostępnej przestrzeni

miejskiej. Obecnie budowa przebiega zgodnie z harmonogramem i zaplanowanym budżetem, a projekt cieszy się coraz większą popularnością wśród najemców.

Przed nami kolejny rok pełen wyzwań, których jako Zarząd Grupy wspólnie z naszym zespołem chętnie się podejmujemy w celu dalszej budowy wartości dla inwestorów. W najbliższych kwartałach będziemy pracować nad wynajęciem pozostałej części powierzchni w istniejących projektach oraz kontynuować prace związane z budową i komercjalizacją naszego flagowego projektu – rewitalizacji dawnej fabryki Norblina. Z entuzjazmem i nadzieją przyjmujemy informację o warunkowej transakcji nabycia pakietu kontrolnego w Grupie Capital Park przez nowego inwestora – Madison International Realty. Liczymy na to, że będzie on silnym wsparciem kapitałowym w realizacji dalszych przedsięwzięć inwestycyjnych w kolejnym etapie budowy wartości Grupy.

Nasze sukcesy biznesowe nie byłyby możliwe bez zaangażowanego i kompetentnego zespołu, któremu w imieniu Zarządu Grupy Capital Park SA chcielibyśmy ogromnie podziękować. Naszą wdzięczność za partnerską współpracę i okazane zaufanie kierujemy także do wszystkich inwestorów, banków, najemców, dostawców, partnerów biznesowych oraz współpracowników.

Z wyrazami szacunku,

Jan Motz, Prezes Zarządu

Kinga Nowakowska, Członek Zarządu

Marcin Juszczyk, Członek Zarządu

