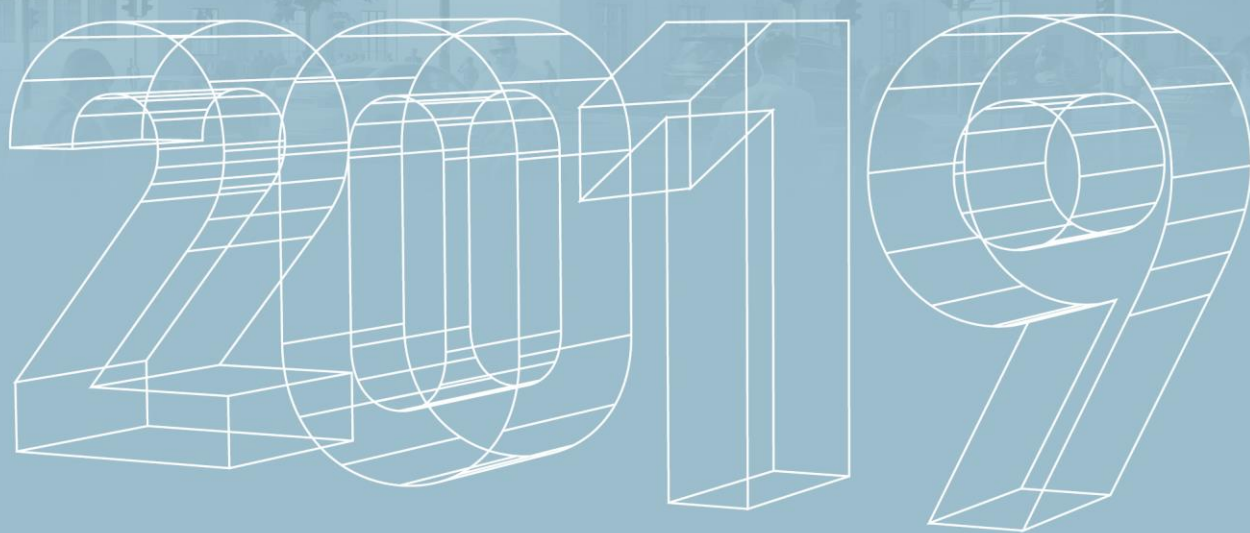




SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI CAPITAL PARK S.A.
ORAZ GRUPY KAPITAŁOWEJ
CAPITAL PARK
ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY
31 GRUDNIA 2019 ROK

SPIS TREŚCI

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	MODEL BIZNESOWY	11
1.4	PRZEWAGI KONKURENCYJNE	11
1.5	STRATEGIA I WARTOŚCI SPÓŁKI I GRUPY.....	11
1.6	KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W 2019 ROKU	13
1.7	STRUKTURA GRUPY, W KTÓREJ SPÓŁKA JEST JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ	14
1.8	WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY.....	16
1.9	WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI	17
1.10	ZARZĄD I RADA NADZORCZA	18
1.11	AKCJONARIAT	20
2	DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W 2019 ROKU	22
2.1	PROJEKTY INWESTYCYJNE ZAKOŃCZONE W 2019 ROKU	22
2.3	SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	22
2.4	INFORMACJA O ISTOTNYCH TRANSAKcjACH POMIĘDZY JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH W 2019 ROKU NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE.....	24
2.5	OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK 25	
2.6	RYNKI ZBYTU.....	25
2.7	NAJWIĘKSI KONTRAHENCI	25
2.8	ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ I GRUPĘ W 2019 ROKU	26
2.9	INNE ISTOTNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY W 2019 ROKU	30
2.10	OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE	31
2.11	OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI AKCJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI	31
2.12	INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY	32
2.13	SPORY SĄDOWE	32
2.14	ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	32
2.15	ISTOTNE POZYCJE POZABILANSOWE	33
3	ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ SPÓŁKI I GRUPY	35
3.1	OTOCZENIE RYNKOWE	35
3.2	WYNIKI FINANSOWE GRUPY	36
3.3	WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI	43
3.4	PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI.....	47
3.5	WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY	47
3.6	ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI	49
3.7	REALIZACJA ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH.....	49
3.8	PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI	50
3.9	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROZEŃ	50
3.10	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH NA DANY ROK	54
3.11	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO ROKU.....	54
4	ŁAD KORPORACYJNY	55
4.1	OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO	55
4.2	UPRAWNIENIA KONTROLNE.....	56
4.3	ZASADY ZMIANY STATUTU	56
4.4	ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW SPÓŁKI	57
4.5	WALNE ZGROMADZENIA AKCJONARIUSZY W 2019 ROKU	61
4.6	WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	62
4.7	PROGAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU I PRACOWNIKÓW	62
4.8	AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	63
4.9	OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI	63
4.10	INFORMACJE O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	63

4.11 INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH.....	64
4.12 ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM SPÓŁKI I JEJ GRUPĄ KAPITAŁOWĄ.....	64
4.13 SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM	64
4.14 INTERESARIUSZE	64
4.15 POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI	66
4.16 SPOŁECZNA ODPOWIEDZIALNOŚĆ BIZNESU.....	66
4.17 AUDYTOR	67



CAPITAL PARK TO PUBLICZNY INWESTOR, DEWELOPER
I ZARZĄDCA WYSOKIEJ JAKOŚCI PROJEKTÓW
NIERUCHOMOŚCIOWYCH NA POLSKIM RYNKU

17 lat

doświadczenia na
polskim rynku
nieruchomości

1,8 mld PLN

wartość portfela
nieruchomości w
zarządzaniu

213 000 m²

wysokiej jakości
powierzchnia
najmu w zarządzaniu

„Biuro +”

Pomysłodawca koncepcji
oferującej najwyższej jakości
powierzchnie biurowe
uzupełnione wachlarzem usług

DAWNA FABRYKA

1 GRUPA CAPITAL PARK

1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Grupa Capital Park, w której jednostką dominującą jest spółka Capital Park S.A., jest uznanym inwestorem, deweloperem i zarządcą nieruchomości działającym na rynku nieruchomości w Polsce od ponad 17 lat, od 6 lat notowanym na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Grupa ma bogate doświadczenie w tworzeniu wysokiej jakości nowoczesnych nieruchomości biurowych i handlowych klasy A, w tym Eurocentrum Office Complex i Royal Wilanów, oraz jest w trakcie budowy flagowego projektu rewitalizacyjnego - Fabryka Norblina w centrum Warszawy. Grupa zarządza portfelem nieruchomości o

łącznej powierzchni 213 000 m² i wartości rynkowej 1,8 mld zł, z czego 79% stanowią nieruchomości zlokalizowane w Warszawie – najbardziej perspektywicznym rynku nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej

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

1.2 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY

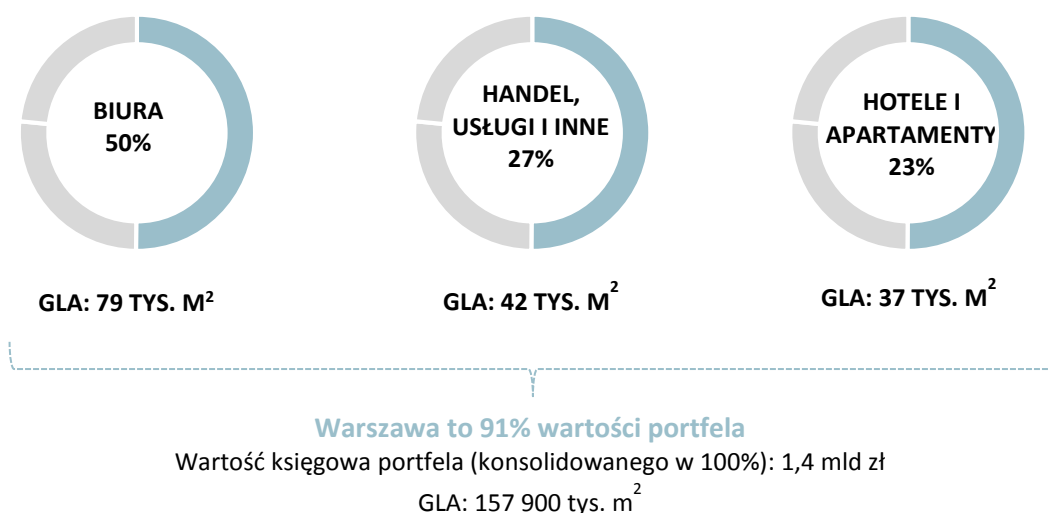
Portfel nieruchomości Grupy, konsolidowany w 100%, obejmuje łączną obecną i planowaną powierzchnię 158 tys. m², o wartości wynoszącej 1,4 mld PLN na koniec 2019 roku oraz docelowej wartości wynoszącej 2,1 mld PLN.

W portfelu Grupy znajduje się:

- **64 200 m² powierzchni ukończonej** w 7 projektach, wynajętych w **94%**, o WAULT wynoszącym **ponad 5 lat**, która zapewniają bieżące przychody z najmu.

- **65 000 m² powierzchni w budowie**
- **28 700 m² powierzchni w przygotowaniu.**

Podział portfela z uwzględnieniem rodzaju powierzchni prezentuje się następująco:



Ponadto pod zarządzaniem Grupy, na dzień 31 grudnia 2019 r., znajdowało się:

- **25 100 m² powierzchni** w 3 projektach **joint-venture**, które zostały ukończone.
- **30 tys. m² powierzchni** w dwóch funduszach inwestycyjnych zamkniętych, tj.:
 - REIA FIZAN - 39 nieruchomości typu „high street” zlokalizowanych w 26 miastach w Polsce.

- REIA II FIZ AN - 8 nieruchomości komercyjnych (handlowych i biurowych) w 6 miastach w Polsce,

Charakterystyka kluczowych inwestycji:

PROJEKTY UKOŃCZONE

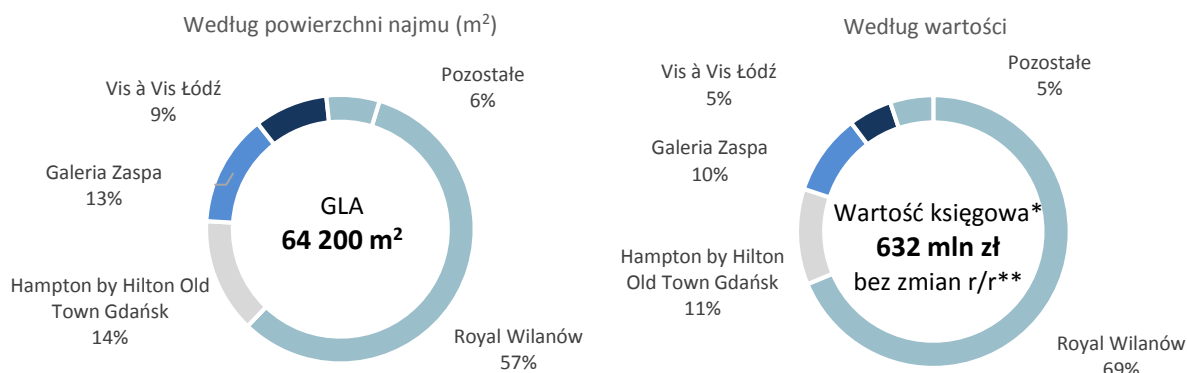
- Royal Wilanów – budynek biurowo-handlowy klasy A o łącznej powierzchni 36 923 m², zrealizowany przez Grupę Capital Park i oddany do użytku w sierpniu 2015 roku, jeden z najbardziej charakterystycznych punktów w Wilanowie i ulubione miejsce spotkań okolicznych mieszkańców. Na 4 kondygnacjach znajduje się 29 570 m² nowoczesnej i funkcjonalnej powierzchni biurowej. Natomiast na parterze budynku 7 180 m² zajmuje powierzchnia handlowo-usługowa z licznymi sklepami, punktami usługowymi, restauracjami i kawiarniami. Budynek certyfikowany jest w systemie BREEAM na poziomie Very Good.
- Hampton by Hilton Old Town Gdańsk - unikalny projekt hotelowo-handlowy w centrum Gdańska, o

które począwszy od I kwartału 2019 r. nie podlegały konsolidacji pełnej w związku z utratą kontroli nad jednostkami zależnymi w wyniku zmiany zarządów spółek.

łącznej powierzchni 7 094 m², w którym zlokalizowany jest 3-gwiazdkowy hotel z 174 pokojami, dwoma salami konferencyjnymi, salą fitness dla gości oraz nowoczesną powierzchnię handlowo-usługową (656 m²) na parterze.

- Gdańsk Zaspą – pierwsze centrum handlowe trójmiasta – ETC, zlokalizowane w dzielnicy Zaspą przy Al. Rzeczypospolitej w Gdańsku, zakupione w 2015 roku wspólnie z JV partnerem – Grupą Akron, zmodernizowane i oddane do użytku w kwietniu 2016 roku. Od 2017 roku Grupa jest właścicielem inwestycji w 100%. Centrum handlowe po przebudowie oferuje 50 sklepów i punktów usługowych na dwóch kondygnacjach oraz 215 bezpłatnych miejsc postojowych.

Struktura portfela inwestycji ukończonych:



*z wyłączeniem wpływu MSSF 16,

**dane porównawcze za 2018 po wyłączeniu funduszy REIA FIZAN i REIA II FIZAN oraz Eurocentrum Office Complex

PROJEKTY W BUDOWIE I W PRZYGOTOWANIU

- Fabryka Norblina – flagowy projekt w trakcie budowy. Unikalny, wielofunkcyjny projekt rewitalizacji dawnej fabryki Norblina w Warszawie u zbiegu ulic Żelaznej i Prostej, który dostarczy ok 65 000 m² powierzchni najmu, w tym 41 200 m² nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A oraz 23 800 m² usługowo-handlowo-rozrywkowo-kulturalnej. W listopadzie 2017 roku Grupa rozpoczęła prace budowlane, a ukończenie inwestycji zaplanowane jest na II kwartał 2021 roku. Budowa jest współfinansowana przez bank Pekao SA oraz Europejski Bank Inwestycyjny. Do

dnia sporządzenia niniejszego raportu Grupa podpisała umowy najmu 47% powierzchni budynku.

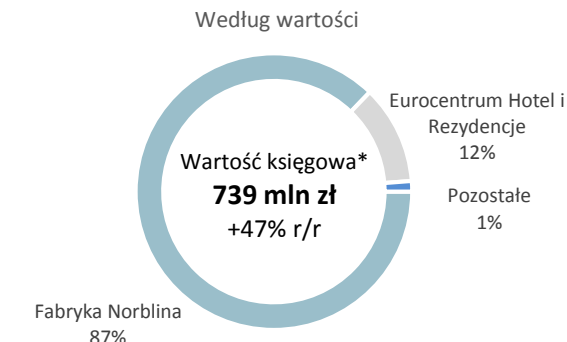
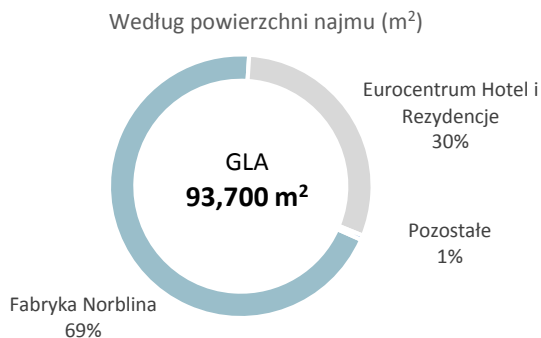
- Eurocentrum Hotel i Rezydencje – nowoczesny kompleks hotelowo-mieszkaniowy o łącznej powierzchni 28 220 m², w którym ma znaleźć się 4-gwiazdkowy hotel Holiday Inn z 217 pokojami, 390 wysokiej jakości apartamentów na wynajem, powierzchnia handlowa oraz 4-poziomowy parking podziemny z 430 miejscami postojowymi. Inwestycja zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie Eurocentrum Office Complex w

Warszawie. W II kwartale 2019 roku Grupa uzyskała dla projektu prawomocne pozwolenie na budowę.

W związku z zawartą 7 sierpnia 2019 warunkową umową przedwstępną sprzedaży w/w nieruchomości za uzgodnioną cenę w wysokości 85,5 mln zł netto Zarząd

jednostki dominującej wycenił ww. działkę w wartości godziwej na poziomie 85,5 mln zł. Następnie ww. nieruchomość została przeklasyfikowana do kategorii aktywów przeznaczonych do sprzedaży ze względu na zamiar przeprowadzenia transakcji w terminie do 12 miesięcy.

Struktura portfela inwestycji w budowie i w przygotowaniu:



*z wyłączeniem wpływu MSSF 16

INWESTYCJE JOINT-VENTURE

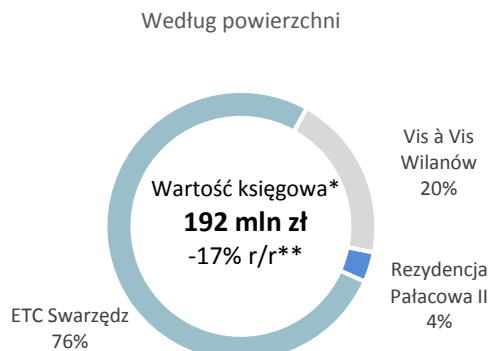
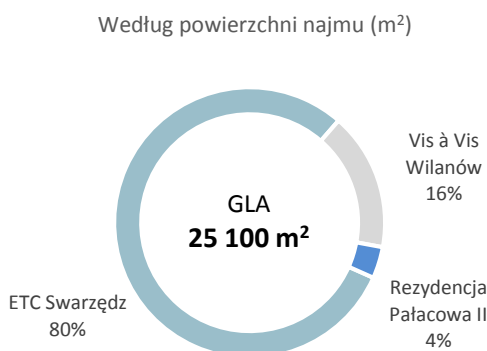
Grupa posiada trzy inwestycje realizowane w ramach wspólnych przedsięwzięć, które konsolidowane są metodą praw własności. Należą do nich:

- ETC Swarzędz – pierwsze centrum handlowe w Wielkopolsce otwarte w 1994 roku. Grupa wspólnie z JV partnerem – Grupą Akron w lipcu 2016 roku rozpoczęła przebudowę budynku. Centrum zostało oddane do użytku w październiku 2017 roku a jego powierzchnia handlowa po przebudowie wyniosła 20 104 m². W centrum handlowym funkcjonuje obecnie 80 lokali handlowo-usługowych, których najemcami są znane, zarówno ogólnopolskie jak i międzynarodowe sieci handlowe, jak i lokalne marki.
- Street Mall Vis à Vis Wilanów – to już czwarte centrum handlowe typu “convenience” pod szyldem Vis à Vis, otwarte w grudniu 2018 roku. Na

powierzchni 4 090 m² znajdują się 22 markowe sklepy i punkty usługowe, w których klienci będą mogli szybko i wygodnie zrobić wszystkie codzienne zakupy w drodze do domu. Centrum zlokalizowane jest w południowej części Warszawy, w sąsiedztwie Wilanowa, przy głównej drodze prowadzącej do Konstancina-Jeziornej.

- Rezydencje Pałacowa I i II – to osiedle podmiejskich willi obejmujące 48 domów realizowanych w dwóch fazach: I etap inwestycji obejmujący 24 domy został zrealizowany w 2013 roku i w 100% sprzedany, II etap inwestycji zakładający budowę kolejnych 24 domów został zakończony w listopadzie 2018 roku. Na dzień 31 grudnia 2019 sprzedanych zostało 20 z 24 domów oraz dokonano 2 rezerwacji.

Struktura portfela inwestycji joint-venture:



*z wyłączeniem wpływu MSSF 16

** zmiana wartości wynika przede wszystkim ze sprzedaży domów w Rezydencji Pałacowej II

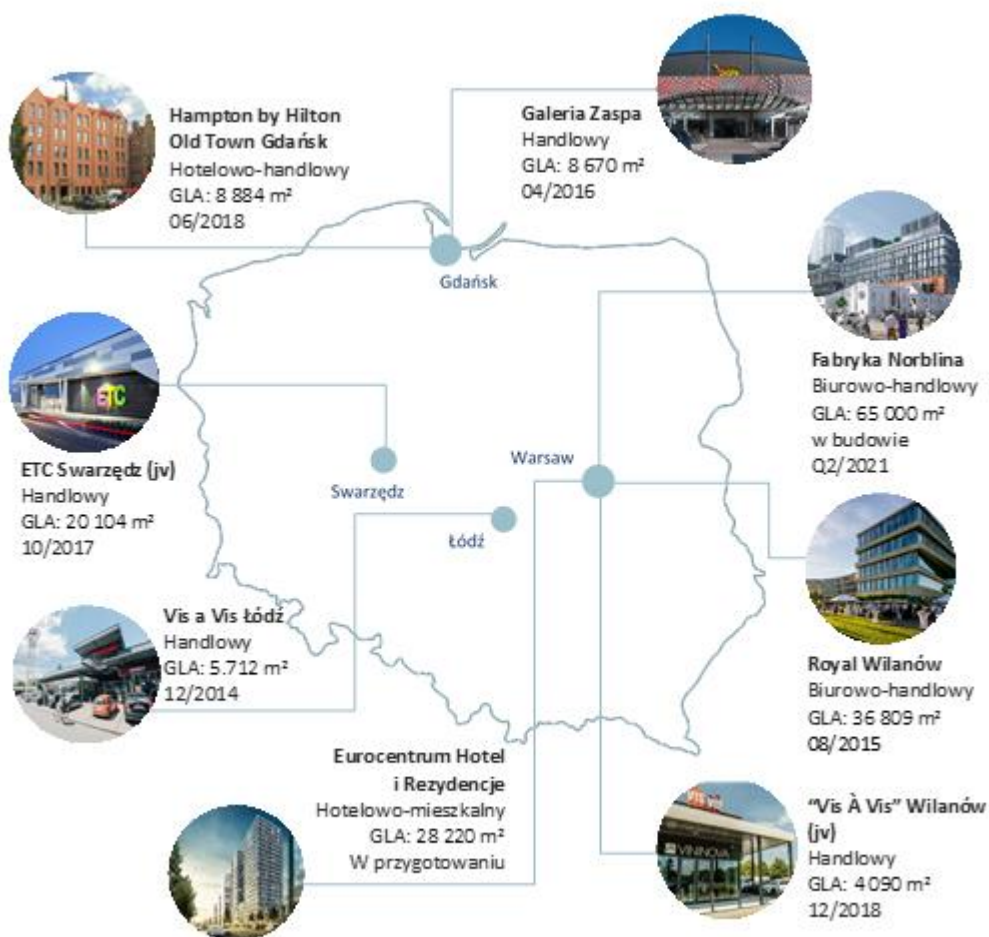
FUNDUSZE INWESTYCYJNE ZAMKNIĘTE NIERUCHOMOŚCI

- Real Estate Income Asset FIZAN (REIA FIZAN) – stworzony przez Grupę w 2013 roku jeden z pierwszych na polskim rynku nieruchomości fundusz dywidendowy składający się z nieruchomości handlowych typu high-street, zlokalizowanych przy głównych ulicach handlowych w 26 miastach w Polsce. Na 31 grudnia 2019 roku udział Grupy w funduszu wynosił 19%.
- Real Estate Income Asset II FIZAN (REIA II FIZAN) – stworzony przez Grupę pod koniec 2016 roku dywidendowy fundusz składający się z nieruchomości biurowo-komercyjnych

zlokalizowanych w 6 miastach w Polsce. Na 31 grudnia 2019 roku udział Grupy w funduszu wynosił 15%.

Zarządzającym funduszami jest Mount Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA. Grupa Capital Park zarządza wszystkimi nieruchomościami oraz świadczy usługi pomocnicze i zarządcze na rzecz spółek wchodzących w skład funduszu. Począwszy od 2019 roku Spółka nie konsoliduje funduszy metodą pełną z uwagi na utratę kontroli nad jednostkami zależnymi. Na 31 grudnia 2019 roku wartość aktywów netto funduszy w posiadaniu Grupy wynosiła łącznie 22 mln zł.

Lokalizacja, rodzaj i terminy realizacji kluczowych nieruchomości Grupy:



79% WARTOŚCI PORTFELA POD ZARZĄDZANIEM

zlokalizowana jest w Warszawie,
najbardziej perspektywicznym rynku nieruchomości
komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej.

Nieruchomość	Miasto	Rodzaj obiektu	GLA (tys. m ²)	Wskaźnik obłożenia (31/12/2019)	Wartość księgowa (mln EUR)	Wartość księgowa (mln PLN)	Wartość docelowa (mln PLN)	Yield	WAULT (w latach)	Zadłużenie (mln PLN)	Docelowe NOI (mln PLN)	Capex do poniesienia (mln PLN)	Udział Grupy (%)
INWESTYCJE UKOŃCZONE													
Royal Wilanów	Warszawa	Biurowo-handlowy	37	97%	102	434	438	6,50%	3,8	245	28	2	100%
Gdańsk Zaspą	Gdańsk	Handlowy	9	93%	14	61	62	8,00%	3,9	37	5	1	100%
Hampton By Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	Hotel	9	100%	17	72	72	8,50%	16,0	49	6	0	100%
Vis à Vis Łódź	Łódź	Handlowy	6	89%	8	33	33	7,75%	4,9	25	3	1	100%
Warszawa Belgradzka	Warszawa	Handlowy	4	63%	6	26	26	7,25%	6,1	18	2	1	100%
Warszawa Aleja KEN	Warszawa	Handlowy	0	100%	1	5	5	7,25%	2,6	-	<1	0	100%
Bydgoszcz Krasińskiego	Bydgoszcz	Handlowy	0	100%	0	1	1	7,25%	5,1	-	<1	0	100%
Suma			64	94%	148	632	637		5,4	374	44	5	
INWESTYCJE W BUDOWIE I PRZYGOTOWANIU													
Fabryka Norblina	Warszawa	Biurowo-handlowy	65	37%	151	645	1,334	4,94%	n/a	81	66	565	100%
Eurocentrum Hotel i Rezydencje	Warszawa	Hotelowo-mieszkalny	28	n/a	20	85	85	n/a		-	-	0	100%
Pozostałe	5 miast	-	1	n/a	2	9	9	n/a	n/a	-	-	-	100%
Suma			94		174	739	1.429		n/a	81	66	565	
Razem – nieruchomości konsolidowane w 100%			158		322	1.371	2.066		4,6	455	110	570	
INWESTYCJE JOINT-VENTURE													
ETC Swarzędz	Swarzędz	Handlowy	20	89%	35	147	152	7,50%	4,1	117	11	3	60%
Vis à Vis Wilanów	Warszawa	Handlowy	4	100%	9	38	38	7,00%	8,1	19	3	0	66%
Rezydencje Pałacowa II	Warszawa	Mieszkalny	1	83%	2	7	7	n/a	n/a	-	-	-	66%
Suma			25	93%	45	192	198		5,1	136	14	3	
RAZEM			183		367	1.563	2.264		5,3	591	124	572	

Źródło: Capital Park; Raporty z wyceny portfela nieruchomości Capital Park na dzień 31.12.2019 sporządzone przez Knight Frank Sp. z o.o., Jones Lang LaSalle sp. z o.o., Emmerson Evaluation sp. z o.o. - dla wartości księgowej, wartości docelowej, docelowe NOI, yield, capex do poniesienia. Dane prezentowane są w mln złotych na dzień 31 grudnia 2019, o ile nie wskazano inaczej.

Objaśnienia:

1. Wartości księgowe w PLN, EUR zaprezentowane zostały z wyłączeniem wpływu MSSF 16
2. Yield Hampton by Hilton Old Town Gdańsk wynika z zawartej z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.
3. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla kluczowych projektów kształtuje się następująco: Royal Wilanów: 7,60%, Fabryka Norblina: 5,19%.
4. Zadłużenie finansowe prezentowane w kwotach nominalnych, tj. z wyłączeniem wpływu zamortyzowanego kosztu.
5. Capex do poniesienia stanowi nakłady inwestycyjne do poniesienia na danym projekcie po 31 grudnia 2019 r.
6. W projekcie Eurocentrum Hotel i Rezydencje podane GLA obejmuje 8 tys. m² planowanej powierzchni użytkowej apartamentów, NOI docelowe i yield dotyczą wyłącznie części hotelowej.
7. W projekcie Rezydencje Pałacowa II GLA obejmuje powierzchnię użytkową domów z kolei wartość docelową projektu stanowią wpływ netto ze sprzedaży pozostałych domów.
8. Zaprezentowano 100% wartości nieruchomości i kredytów jednostek joint-venture.

1.3 MODEL BIZNESOWY

Sprawdzony model biznesowy spółki inwestycyjnej realizującej atrakcyjne zwroty z inwestycji.

- Wyszukiwanie projektów o dużym potencjale budowy wartości.
- Nabywanie pakietów kontrolnych w najlepszych nieruchomościach i portfelach na perspektywicznych rynkach.
- Realizacja złożonych projektów deweloperskich i rewitalizacyjnych, które przynoszą ponad przeciętne marże.
- Bliskie i bezpośrednie relacje z najemcami, wpływające na zwiększenie ich satysfakcji i wzrost czynszów dzięki innowacyjnemu podejściu do nieruchomości:
 - Rozwój unikalnej koncepcji „Biuro+”,
 - Wdrażanie usług stanowiących wartość dodaną projektu,
 - Aktywny Asset Management ukierunkowany na zwiększenie lojalności najemców,
- Rozwijanie zaawansowanych architektonicznie conceptów wielofunkcyjnych, które wprowadzają nową jakość i odgrywają ważną rolę w tworzeniu miasta, a także, które są przyjazne i atrakcyjne dla lokalnych społeczności, najemców i nabywców.
- Zrównoważone budownictwo i dbałość o środowisko, potwierdzona międzynarodowymi certyfikatami LEED lub BREEAM.
- Wchodzenie we wspólne przedsięwzięcia z renomowanymi funduszami, deweloperami i właścicielami gruntów
- Sprzedaż ukończonych projektów, kiedy warunki rynkowe pozwalają na osiągnięcie założonych zwrotów.

1.4 PRZEWAGI KONKURENCYJNE

- Wysokiej jakości portfel nieruchomości składający się z nowoczesnej powierzchni biurowej i handlowej klasy A, obejmujący przede wszystkim Royal Wilanów i Fabrykę Norblina (w trakcie budowy), o łącznej powierzchni 213,000 m² i wartości rynkowej 1,8 mld zł (razem z projektami pod zarządzaniem), z czego 79% stanowią nieruchomości zlokalizowane w Warszawie – najbardziej atrakcyjnym rynku nieruchomości w Polsce.
- Bezpieczna struktura kapitałowa, potwierdzona zdolność do pozyskiwania zarówno tradycyjnego, jak i innowacyjnego finansowania oraz zapewnione finansowanie dla kluczowych projektów. Dzięki niej możemy stworzyć Fabrykę Norblina oraz Eurocentrum Hotel i Rezydencje, projekty które będą kluczowym czynnikiem wzrostu wartości Grupy w najbliższych 2 latach.
- Zarząd z ponad 20-letnim doświadczeniem w realizacji projektów deweloperskich i w zarządzaniu nieruchomościami, zarówno na polskim jak i amerykańskim rynku, posiadający unikalne pomysły i wizje oraz możliwości w tworzeniu perspektywicznych projektów inwestycyjnych generujących wartość dla interesariuszy Spółki. W pełni funkcjonalna platforma operacyjna z doświadczonym, zaangażowanym i lojalnym zespołem 84 profesjonalistów, pozwalająca na kompleksową realizację procesu inwestycyjnego.
- Unikalna koncepcja „Biuro Plus” zakładająca oferowanie najwyższej jakości powierzchnie biurowe oraz komfortową przestrzeń uzupełnioną szerokim wachlarzem usług. Utrzymujemy bliskie i bezpośrednie relacje z naszymi najemcami, którzy pozostają lojalni i wielokrotnie wyrażali swoje uznanie w badaniach satysfakcji. Stosujemy nowoczesne, energooszczędne rozwiązania oraz najnowocześniejsze systemy informatyczne w naszych kluczowych budynkach, które znacząco zmniejszają koszty eksploatacyjne najemców oraz pomagają tworzyć społeczności wokół naszych nieruchomości i zwiększać komfort ich użytkowania.

1.5 STRATEGIA I WARTOŚCI SPÓŁKI I GRUPY

Celem Grupy Capital Park jest maksymalizacja wartości istniejących projektów, uwalnianie zbudowanej wartości portfela nieruchomości poprzez sprzedaż

ustabilizowanych aktywów i stopniową dystrybucję środków pieniężnych do akcjonariuszy a także nabywanie nowych projektów w celu dalszego rozwoju.

Cele strategiczne na lata 2020-2022.

Dokończenie budowy, komercjalizacja i stabilizacja rozpoczętych projektów deweloperskich	Co udało się osiągnąć?	Fabryka Norblina z 47% pre-lease powierzchni budynku na dzień sporządzenia niniejszego raportu.
Realizacja istotnej marży deweloperskiej na ukończonych projektach.		8% wzrost NOI (z wyłączeniem funduszy REIA FIZAN i REIA II FIZAN za 2018 rok) - Eurocentrum Office Complex sprzedane z 19% premią do ostatniej wartości księgowej.
Sprzedaż ukończonych projektów		Udana sprzedaż kompleksu biurowego Eurocentrum oraz gruntu na Mazurach.
Dystrybucje do akcjonariuszy		Rekomendacja Zarządu odnośnie wypłaty dywidendy za 2019 rok w wysokości 2,10 zł/akcję, tj. łącznie 227,5 mln zł
Nabywanie nowych projektów i dalsza budowa portfela nieruchomości		- Pozyskanie nowego inwestora strategicznego – Madison International Realty, który obecnie posiada 66% akcji Spółki. - Późniejsze nabycie ponad 12% akcji Spółki przez Europi Property Group. - Budowa pipeline'u nowych projektów.

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 chcą współpracować.

SKUTECZNOŚĆ

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

- osiągnięcie wszystkich celów zakładanych w IPO Spółki w 2013 roku,
- zrealizowanie wszystkich założeń finansowych i inwestycyjnych wyznaczonych na 2019 rok,
- projekty wybudowane przez Grupę oddane zostały zgodnie z ustalonym budżetem i harmonogramem a na koniec 2019 roku wynajęte są w 94%
- sprzedaż projektów inwestycyjnych po cenach znacząco przewyższających ich wartości księgowe

ZAUFANIE

Myślimy przyszłościowo i zawsze dążymy do budowania długofalowych relacji z naszymi interesariuszami

- silne relacje z inwestorami i bankami,
- bliskie i bezpośrednie relacje z najemcami potwierdzone badaniami satysfakcji oraz przedłużaniem umów najmu,
- doświadczony i lojalny zespół zarządzający stanowiący w pełni funkcjonalną platformę operacyjną,
- silna reputacja wśród kontrahentów i partnerów.

ZORIENTOWANIE NA BUDOWANIE WARTOŚCI

Ponieważ to właśnie wartość decyduje o sukcesie na rynku aktywów trwałych

- wysokiej jakości inteligentne budynki,
- najlepsze lokalizacje,
- nowoczesna powierzchnia spełniająca najwyższe standardy.

INNOWACYJNOŚĆ

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

- prekursor na polskim rynku w tworzeniu unikalnych usług dla najemców i komfortowej przestrzeni budynków,
- placemaking - innowacyjność w tworzeniu przestrzeni publicznej,
- unikalna koncepcja „Biuro +”,
- wykorzystanie nowoczesnej technologii w celu poprawy jakości obsługi klienta i optymalizacji wydajności budynku,
- rewitalizacja terenu dawnej fabryki Norblina,
- kreatywne podejście do komercjalizacji powierzchni handlowo-usługowej,
- stworzenie jednego z pierwszych na polskim rynku nieruchomości funduszu dywidendowego.

1.6 KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W 2019 ROKU

W 2019 r. działalność Spółki i Grupy koncentrowała się przede wszystkim na budowie, komercjalizacji i oddaniu do użytkowania rozpoczętych projektów deweloperskich oraz przygotowaniu do realizacji projektów. Dążąc do maksymalizacji wartości projektów ukończonych i wzrostu przychodów z wynajmu, Grupa aktywnie

zarządzała portfelem nieruchomości m.in. poprzez maksymalizację obłożenia istniejących projektów, utrzymanie najlepszej jakości nieruchomości, tworzenie przyjaznej i funkcjonalnej przestrzeni dla najemców (Biuro+).

Do kluczowych osiągnięć Spółki i Grupy w 2019 roku zaliczają się:

Dezinwestycje

- Sprzedaż kompleksu biurowego Eurocentrum, największego budynku biurowego Grupy o łącznej powierzchni najmu ponad 85,100 m², z premią 19% do wartości księgowej nieruchomości.
- Sprzedaż gruntów na Mazurach z premią 18% do ostatniej wartości księgowej nieruchomości.
- Zawarcie listu intencyjnego dotyczącego sprzedaży inwestycji Royal Wilanów, najwyższej klasy budynku biurowo-handlowego o łącznej powierzchni najmu 36 809 m² i ulubionego miejsca spotkań mieszkańców.

Nowy inwestor strategiczny

- W dniu 13 maja 2019 r. Madison International Realty nabył większościowy pakiet udziałów w Capital Park i na dzień sporządzenia niniejszego raportu posiadał 66,43% akcji oraz głosów na WZA Spółki. Madison International Realty jest globalną firmą private equity inwestującą w nieruchomości i portfele klasy A.

Projekty w budowie i w przygotowaniu

- Znaczący postęp w budowie i komercjalizacji Fabryki Norblina w Warszawie. Projekt, który ma zostać oddany do użytku w II kwartale 2020 r., jest wynajęty w 47% przez znane marki i renomowanych najemców.
- Grupa uzyskała pozwolenie na budowę dla Eurocentrum Hotel i Rezydencje - projektu wielofunkcyjnego w Warszawie o powierzchni

28 220 m² GLA, oraz rozpoczęła proces sprzedaży.

Komercjalizacja i zarządzanie aktywami

- Grupa wynajęła 22 000 m² powierzchni najmu (z wyłączeniem kompleksu biurowego Eurocentrum), w tym: 8 400 m² stanowiły nowe umowy najmu, 4 300 m² – odnowienia umów, 9 300 m² – umowy pre-let.
- Poziom wynajęcia portfela Grupy wzrósł do 94% na koniec 2019 r., z 92% na koniec 2018 r.
- Otwarcie pierwszego autorskiego konceptu co-workingowego „Bee Creative” w Royal Wilanów.
- Wdrożenie pierwszej na polskim rynku natychmiastowej pomocy medycznej dedykowanej najemcom w budynkach Eurocentrum Office Complex i Royal Wilanów.

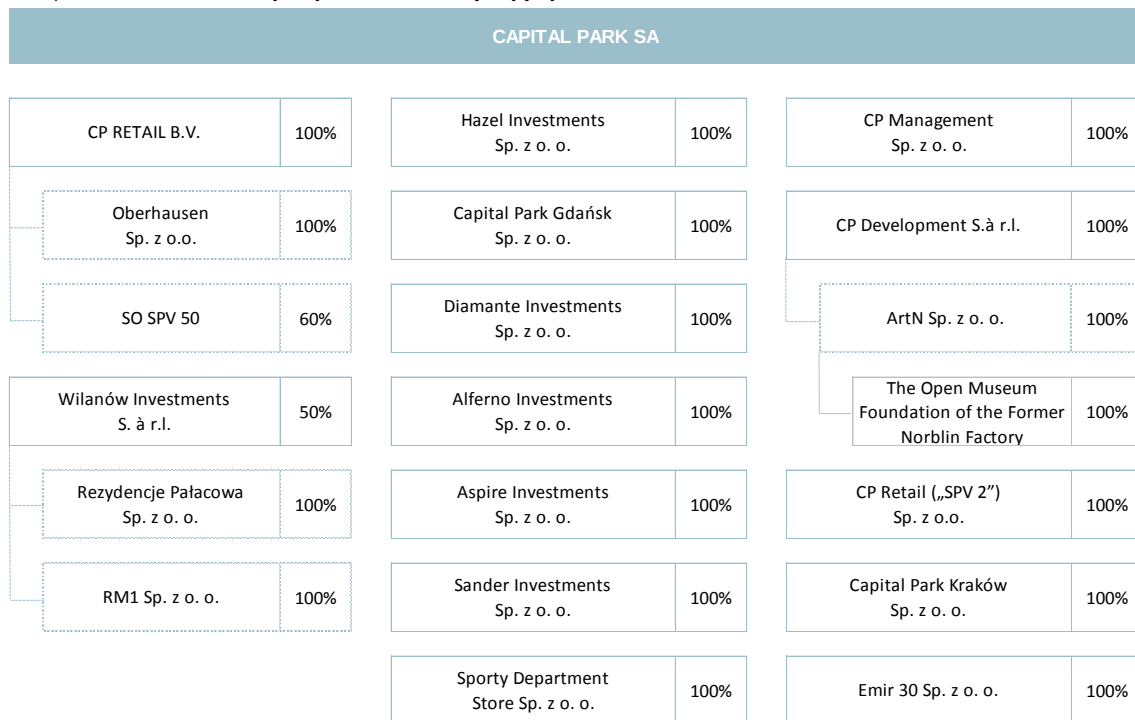
Nagrody

- Najnowszy projekt joint-venture grupy - Street Mall Vis à Vis Wilanów, o powierzchni najmu 4,090 m² (w całości wynajęty) otrzymał nagrody CEE Retail Awards 2019 w dwóch kategoriach: Projekt detaliczny (mały) i Sieć rozwoju najlepszego sklepu wielobranżowego.
- W 2019 roku Grupa otrzymała dwie nagrody w konkursie „Top Woman In Real Estate 2019” w następujących kategoriach:
 - Pro-Woman Company – Grupa Capital Park
 - Project Management – Sylwia Filewicz (Dyrektor działu budowlanego).

1.7 STRUKTURA GRUPY, W KTÓREJ SPÓŁKA JEST JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w skład Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK wchodziło 21 podmiotów, w tym spółka Capital Park S.A. jako jednostka dominująca, 19 spółek celowych, 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 2019 roku.



Grupa konsoliduje metodą praw własności następujące spółki:

- Wilanów Investments Sarl.,
- Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o.,
- RM1 Sp. z o.o.,
- SO SPV 50 Sp. z o.o.

Grupa pomimo większościowego udziału w zysku/stracie Spółek, 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.

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

	Grupa Wilanów Investments	SO SPV 50
Spółki współkontrolowane	Wilanów Investments Sarl z siedzibą w Luksemburgu oraz jej jednostki zależne: Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. oraz RM 1 Sp. z o.o.	SO SPV 50 Sp. z o.o.
Udział w kapitale zakładowym oraz w zysku/stracie	50 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Wilanów Investments Sarl (bezpośrednio) oraz 60 % udziałów w kapitale zakładowym w spółkach Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. spółki SO SPV 50 Sp. z o.o. i 60 % udziałów oraz RM 1 Sp. z o.o. (pośrednio), 66 % udziałów w zysku/stracie w zysku/stracie	
Dane podstawowe o zawartej umowie	Porozumienie zawarte 13 sierpnia 2008 roku z Real Management Sp. z o.o. Celem porozumienia jest budowa, sprzedaż oraz zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi i komercyjnymi na terenie Wilanowa.	Porozumienie zawarte 3 lutego 2016 roku z Galaxy Sp. z o.o. Celem porozumienia jest przebudowa, rekompensacja, repozycjonowanie oraz zarządzanie centrum handlowym zlokalizowanym w Swarzędzu.

1.7.1 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST SPÓŁKA

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania wprowadzone zostały niżej wymienione zmiany w strukturze Grupy. Zmiany te są wynikiem działań zmierzających do uproszczenia struktury Grupy kapitałowej mających na celu zwiększenia przejrzystości Grupy, usprawnienie wewnętrznych przepływów finansowych oraz eliminację zbędnych kosztów.

Data	Opis zdarzenia
1 stycznia 2019 roku	Dekonsolidacja funduszy REIA FIZAN i REIA II FIZAN. W wyniku rezygnacji osób powiązanych z Capital Park SA z funkcji członków zarządu w spółkach celowych funduszy inwestycyjnych REIA FIZAN i REIA II FIZAN Grupa utraciła kontrolę nad spółkami celowymi funduszy: – REIA FIZAN: CP Property 1 Sp. z o.o., CP Property 2 Sp. z o.o., CP Property 3 Sp. z o.o., CP Property 4 Sp. z o.o., CP Property 5 Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., CP Property 7 Sp. z o.o., – REIA II FIZAN: Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o., CP Retail ("SPV1") Sp. z o.o., Capital Park Racławicka Sp. z o.o., w efekcie czego począwszy od I kwartału 2019 roku Grupa nie konsoliduje funduszy REIA FIZAN i REIA II FIZAN ani wchodzących w ich skład spółek celowych. Na dzień 30 czerwca 2019 roku Grupa posiada odpowiednio 19% i 15% certyfikatów inwestycyjnych w funduszach REIA FIZAN i REIA II FIZAN i prezentuje je w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji „pozostałe aktywa finansowe w wartości godziwej”.
3 czerwca 2019 roku	Sprzedaż 100% certyfikatów inwestycyjnych w funduszu Ipopema 141 FIZAN przez spółkę CP Kraków sp. z o.o. w wyniku, której spółka Capital Park SA utraciła kontrolę nad Ipopema 141 FIZAN, Marlene Investments sp. z o.o. oraz Roryd Investments sp. z o.o.
27 listopada 2019 roku	Sprzedaż 100% udziałów w spółce Dakota Investments sp. z o.o., właściciela kompleksu biurowego Eurocentrum.

1.8 WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY

	31.12.2019		31.12.2018	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	890 770	209 175	2 360 158	548 874
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>851 894</i>	<i>200 046</i>	<i>2 360 158</i>	<i>548 874</i>
<i>MSSF 16 – wdrożenie od 2019 -PWUG</i>	<i>38 876</i>	<i>9 129</i>	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	543 350	127 592	-	-
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>519 431</i>	<i>121 975</i>	-	-
<i>MSSF 16 – wdrożenie od 2019 -PWUG</i>	<i>10 657</i>	<i>2 502</i>	-	-
<i>Środki pieniężne w ramach aktywów dostępnych do sprzedaży</i>	<i>13 262</i>	<i>3 115</i>	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	590 988	138 778	110 338	25 660
Aktywa razem	2 141 977	502 989	2 569 908	597 653
Zobowiązania oprocentowane, w tym prezentowane w zobowiązaniach Grupy do sprzedaży	706 202	165 833	1 330 701	309 465
Zobowiązania razem	901 171	211 617	1 480 127	344 216
Udziały niekontrolujące	-	-	114 904	26 722
Aktywa netto (NAV)	1 240 806	291 371	1 089 781	253 437
NAV (wyłączając udziały niekontrolujące)	1 240 806	291 371	974 877	226 715
Rozwodniona liczba akcji	107 892 737		107 355 738	
NAVPS (rozwodniony)	11,50	2,70	9,08	2,11
Zobowiązania netto do aktywów razem	4,87%		47,49%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,08		1,12	

	12 miesięcy 2019		12 miesięcy 2018	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	123 730	28 763	145 836	34 178
Zysk operacyjny netto	91 759	21 331	108 580	25 447
Marża	74%		74%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(25 166)	(5 850)	(14 419)	(3 379)
Zysk ze zbycia jednostek zależnych	134 982	31 378	-	-
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	204 885	47 628	92 754	21 738
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	162 417	37 756	79 198	18 561
Zysk/strata z działalności operacyjnej	367 302	85 384	171 951	40 299
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	262 938	61 123	85 339	20 000
EPS (rozwodniony)	2,44	0,57	0,79	0,19
Przepływy z działalności operacyjnej	85 788	19 943	106 249	24 901
Przepływy z działalności inwestycyjnej	385 645	89 648	(115 089)	(26 972)
Przepływy z działalności finansowej	22 479	5 226	(74 148)	(17 377)

* w celu przeliczenia wybranych skonsolidowanych danych finansowych zastosowano wymogi Rozporządzenia Ministra Finansów z 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757 z dnia 2018.04.20); nie zastosowano wymogów MSR 21 w tym zakresie.

1.9 WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI

	31/12/2019		31/12/2018 /przekształcone/	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 622 606	381 027	1 302 520	302 912
Inwestycje w jednostki zależne	447 363	105 052	622 964	144 875
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	129 538	30 419	29 135	6 776
Kapitał własny	1 245 159	292 394	968 961	225 340
Zobowiązania długoterminowe	136 296	32 006	260 770	60 644
Zobowiązania krótkoterminowe	241 151	56 628	72 790	16 928
	01.01.2019-31.12.2019		01.01.2018-31.12.2018 /przekształcone/	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Przychody z tytułu dywidend	125 000	29 058	0	0
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	286 266	66 546	10	2
Zysk/Strata brutto	284 252	66 078	708	166
Zysk/Strata netto	273 197	63 508	(18 610)	(4 361)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(7 279)	(1 692)	(1 220)	(286)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	90 994	21 153	(56 683)	(13 284)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	16 689	3 880	(20 232)	(4 742)

** w celu przeliczenia wybranych jednostkowych danych finansowych zastosowano wymogi Rozporządzenia Ministra Finansów z 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U.2018.757 z dnia 2018.04.20); nie zastosowano wymogów MSR 21 w tym zakresie.*

1.10 ZARZĄD I RADA NADZORCZA**ZARZĄD**

Imię i Nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok upływu obecnej kadencji
Jan Motz	Prezes Zarządu	2010	2019	2024
Marcin Juszczyk	Członek Zarządu	2010	2019	2024
Kinga Nowakowska	Członek Zarządu	2016	2019	2024

Jan Motz, Marcin Juszczyk oraz Kinga Nowakowska zostali powołani na kolejną kadencję w dniu 21 marca 2019 roku. Obecna wspólna kadencja trwa 5 lat i upływa 21 marca 2024 roku.

W okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Podział kompetencji Członków Zarządu Spółki

Członek Zarządu	Jan Motz	Marcin Juszczyk	Kinga Nowakowska
Funkcja, stanowisko	Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny	Członek Zarządu, Dyrektor ds. Inwestycyjnych i Finansowych	Członek Zarządu, Dyrektor Operacyjna
Nadzór nad obszarami	Dział budowlany Wynajem powierzchni biurowych Relacje inwestorskie	Inwestycje Finanse i treasury Controlling Księgowość Relacje inwestorskie	Zarządzanie nieruchomościami Wynajem powierzchni handlowych Dział prawny Marketing Rozwój koncepcji „Biuro+”

RADA NADZORCZA

Imię i Nazwisko	Stanowisko	Rok pierwszego powołania	Rok powołania na obecną kadencję	Rok upływu obecnej kadencji
Derek Jacobson	Przewodniczący Rady Nadzorczej	2019	2019	2023
Kimberly Adamek	Członek Rady Nadzorczej	2019	2019	2023
Matthias Oliver Cordier	Członek Rady Nadzorczej	2019	2019	2023
Anna Frankowska – Gzyra	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	2013	2018	2023
Katarzyna Ishikawa	Członek Rady Nadzorczej	2011	2018	2023
Jacek Kseń	Niezależny Członek Rady Nadzorczej	2013	2018	2023

W dniu 10 maja 2019 roku Pan Keith Bresluer, Pan Shane Law oraz Pan Matthew Utting złożyli rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki skuteczną z chwilą nabycia przez MIRELF VI B.V. wszystkich udziałów w kapitale zakładowym Townsend Holding B.V. z siedzibą w Amsterdamie, posiadającej 66% akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz 66% głosów w walnym zgromadzeniu Spółki. Zbycie 100% udziałów w spółce Townsend Holding B.V. przez CP Holdings S.à r.l. z siedzibą w Luksemburgu na rzecz MIRELF VI B.V. z siedzibą w Amsterdamie miało miejsce w dniu 13 maja 2019 roku.

Jednocześnie, na podstawie 19 pkt 7 statutu Spółki w skład Rady Nadzorczej Spółki zostali powołani:

- Pan Derek Jacobson do pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Capital Park SA,
- Pani Kimberly Adamek,
- Pan Matthias Oliver Cordier.

Powołanie było skuteczne z chwilą nabycia przez MIRELF VI B.V. wszystkich udziałów w kapitale zakładowym Townsend Holding B.V. z siedzibą w Amsterdamie, tj. z dniem 13 maja 2019 roku.

Informacje dotyczące nowo powołanych członków Rady Nadzorczej:

Derek Jacobson

Pan Jacobson zajmuje stanowisko Co-Chief Investment Officer, odpowiadając głównie za nadzór nad działalnością inwestycyjną Madison w Europie, w tym pozyskiwanie, ocenę ryzyka i realizację transakcji na rzecz funduszy zarządzanych przez Madison. Pan Jacobson zajmuje się wszystkimi aspektami analiz finansowych, analiz due diligence nieruchomości i strukturyzowaniem transakcji, szczególnie funduszami inwestycyjnymi zamkniętymi i rekapitalizacją w Niemczech i Wielkiej Brytanii oraz na innych rynkach poza USA. Pan Jacobson zasiada w Komitecie Zarządzającym i Komitecie Inwestycyjnym Madison. Pan Jacobson jest obecnie członkiem rady dyrektorów Christie BV, Welput HAC oraz

Komitetu Doradczego SPF –Sierra Portugal Real Estate oraz członkiem zarządu Lazora S.I.L., S.A. i dyrektorem w MIRELF VI B.V. Przed dołączeniem do Madison w 2004 roku, p. Jacobson był analitykiem finansowym Taurus Investment Holdings, międzynarodowej spółki private equity specjalizującej się w nieruchomościach, gdzie zajmował się nabyciami i oceną ryzyka. Pan Jacobson biegle włada językiem niemieckim i uzyskał stopień BA na University of North Carolina w Chapel Hill. Pan Jacobson nie uczestniczy w jakiegokolwiek działalności konkurencyjnej wobec Spółki ani nie uczestniczy w jakiegokolwiek spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej, spółki kapitałowej ani nie uczestniczy w konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu. Pan Jacobson nie figuruje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym z dnia 20 sierpnia 1997 roku.

Kimberly Adamek Cholewa

Pani Adamek nadzoruje zarządzanie aktywami i portfelami Madison Fund VI – funduszu private equity o wartości 1,3 mld USD. Pełni funkcję menedżera portfela w Madison International Realty LLC, będąc odpowiedzialną za zarządzanie aktywami krajowego i zagranicznego portfela inwestycyjnego Madison. Pani Adamek uczestniczy we wszystkich aspektach zarządzania aktywami i portfelami inwestycyjnymi, w tym w nadzorze nad stanem inwestycji Madison, monitorowaniu wyników finansowych, utrzymywaniu relacji z kontrahentami Madison, oraz opracowywaniu strategicznych rekomendacji dotyczących zwiększania zwrotu z inwestycji. Pani Adamek pełni również funkcję członka zarządu MIRELF VI B.V. i dyrektora MIRELF VI Irish Investments ICAV oraz MIRELF VI Eastpoint ICAV. Przed dołączeniem do Madison w 2014 roku, p. Adamek pracowała przez siedem lat w CBRE Global Investors. W tamtym czasie pełniła funkcję dyrektora ds. nabyć w Managed Accounts Group, będąc odpowiedzialną za identyfikowanie możliwości inwestycyjnych, ocenę ryzyka i nabycie aktywów komercyjnych o wartości ponad 1 mld USD. Przed pracą w CBRE Global Investors, p. Adamek zajmowała stanowisko Associate w Unico Properties, gdzie zajmowała się oceną ryzyka transakcji dotyczących nieruchomości w ramach zespołu ds. inwestycji. Pani Adamek ukończyła studia MBA na New York University oraz uzyskała stopień BS w dziedzinie finansów na Northern Arizona University. Pani Adamek nie uczestniczy w jakiegokolwiek działalności konkurencyjnej wobec Spółki ani nie uczestniczy w jakiegokolwiek spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej, spółki

kapitałowej ani nie uczestniczy w konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu. Pani Adamek nie figuruje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym z dnia 20 sierpnia 1997 roku.

Matthias Oliver Cordier

Od 2011 roku p. Cordier pełni funkcję dyrektora zarządzającego w Madison International Realty GmbH odpowiadając głównie za pozyskiwanie, ocenę ryzyka i realizację inwestycji, w tym przejmowanie spółek komandytowych, inwestycje typu mezzanine, rekapitalizację, oraz strukturyzowane inwestycje kapitałowe, głównie w Niemczech, Francji, krajach skandynawskich, Polsce i Portugalii. Pan Cordier uczestniczy w strukturyzowaniu i negocjowaniu umów sprzedaży, kredytów i pożyczek, umów joint venture oraz umów wspólników, a także umów o doradztwo. Madison International Realty GmbH specjalizuje się w zapewnianiu kapitału dla struktur własnościowych, których właściciele i inwestorzy rozważają dokonanie restrukturyzacji ich bilansów, poszukują alternatywnych inwestycji lub dążą do ułatwienia ich partnerom wyjścia z inwestycji. Pan Cordier pełni również funkcję dyrektora zarządzającego w Madison Europa GmbH i Madison VI Real Estate GmbH. Od 2007 do 2011 roku p. Cordier pracował jako Associate w Deutsche Bank w ramach European Commercial Real Estate Group uczestnicząc w ocenie ryzyka, badaniach due diligence, strukturyzowaniu i zawieraniu transakcji finansowania aktywów obejmujących nieruchomości komercyjne w Niemczech i Europie Zachodniej. Był również członkiem zespołu odpowiedzialnego za strukturyzowanie, identyfikowanie możliwości inwestycyjnych oraz due diligence niemieckiego funduszu inwestycyjnego zamkniętego przeznaczonego dla klientów indywidualnych (closed-end retail fund), w tym za całościową analizę rynku funduszy inwestycyjnych zamkniętych. Pan Cordier włada językiem niemieckim jako językiem ojczystym; uzyskał stopień BA na CSU w Milwaukee na kierunku International Business oraz stopień BA w dziedzinie European Business na niemieckim University of Applied Sciences w Worms. Pan Cordier nie uczestniczy w jakiegokolwiek działalności konkurencyjnej wobec Spółki ani nie uczestniczy w jakiegokolwiek spółce konkurencyjnej jako wspólnik spółki cywilnej, spółki osobowej, spółki kapitałowej ani nie uczestniczy w konkurencyjnej osobie prawnej jako członek jej organu. Pan Cordier nie figuruje w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych prowadzonym na podstawie Ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym z dnia 20 sierpnia 1997 roku.

1.11 AKCJONARIAT

Struktura kapitału zakładowego na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawiała się następująco:

Seria/emisja rodzaj akcji	Liczba akcji	Cena nominalna (w zł)	Wartość nominalna	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
Seria A akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	100 000	1,0	100 000	wkład pieniężny	2010-12-17
Seria B akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	74 458 541	1,0	74 458 541	wkład pieniężny oraz wkład niepieniężny	2011-10-13
Seria C akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	20 955 314	1,0	20 955 314	wkład pieniężny	2014-02-14
Seria D akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	3 589 891	1,0	3 589 891	wkład pieniężny	2015-03-03
Seria E akcje zwykłe na okaziciela nieuprzywilejowane	9 230 252	1,0	9 230 252	wkład niepieniężny	2014-02-14
Razem	108 333 998		108 333 998		

Zmiana praw wynikająca z akcji spółki

W dniu 13 maja 2019 roku doszła do skutku konwersja akcji imiennych serii F uprzywilejowanych co do głosu na akcje na zwykłe na okaziciela serii B. Zmiana praw z akcji została dokonana na podstawie prawnej wynikającej z art. 334 par. 2 KSH i par. 5 pkt. 9 i 10 statutu Spółki oraz uchwały Zarządu Spółki nr 01/03/2019 z dnia 8 marca 2019 roku. Przed zmianą: 2 765 240 akcji imiennych serii F było uprzywilejowanych co do głosu w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na walnym

zgromadzeniu Spółki, tj. łącznie 5 530 480 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Po zmianie: 2 765 240 stanowią akcje zwykłe na okaziciela serii B i na jedną akcję przypada jeden głos na walnym zgromadzeniu Spółki, tj. łącznie 2 765 240 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Kapitał zakładowy Spółki po zmianie wynosił 107 495 143,00 złotych i dzielił się na 107 495 143 akcji zwykłych na okaziciela, które reprezentują na 107 495 143 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Zmiana praw z akcji została zarejestrowana przez Krajowy Rejestr Sądowy w dniu 12 lipca 2019 roku.

Poniżej przedstawiono strukturę akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego raportu, w tym akcje posiadane przez członków Zarządu:

Struktura akcjonariatu	Liczba akcji [szt.]	Udział akcji [%]	Liczba głosów [%]	Udział głosów na WZA [%]
MIRELF VI BV	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	13 339 943	12,31%	13 339 943	12,31%
Patron Townsend Sarl	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Jan Motz	2 728 911	2,52%	2 728 911	2,52%
Marcin Juszczak	926 479	0,86%	926 479	0,86%
Kinga Nowakowska	343 346,00	0,32%	343 346	0,32%
Pozostali	11 977 970	11,06%	11 977 970	11,06%
Total	108 333 998	100,00%	108 333 998	100,00%

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania podmiotem dominującym wobec Capital Park SA była spółka Madison International Real Estate Liquidity Fund VI ("MIRELF VI"), należąca do grupy Madison International Realty, która 13 maja 2019 roku nabyła kontrolny pakiet 65,99% akcji Capital Park SA od Patron Capital Partners, paneuropejskiego inwestora instytucjonalnego z branży nieruchomości.

Madison International Realty (www.madisonint.com) jest wiodącym funduszem na światowym rynku nieruchomości, koncentrującym się na istniejących

nieruchomościach i portfelach w USA, Wielkiej Brytanii i Europie.

Patron Capital Partners zatrzymał mniejszościowy pakiet udziałów w Grupie wynoszący na dzień publikacji 6,51% akcji.

Na dzień publikacji niniejszego raportu 12,31% akcji i głosów na WZA Spółki należało do Europi Property Group („EPG”), który nabył pakiet akcji Spółki od MetLife OFE w dniu 12 marca 2020 roku. EPG jest firmą inwestycyjną działającą na rynku nieruchomości od 2019 roku. Została założona przez Jonathana Willéna, poprzednio dyrektora w Blackstone Real Estate Group oraz Brunswick Real

Estate Ventures, jednego z wiodących skandynawskich inwestorów i zarządców funduszy nieruchomościowych.

3,69% akcji Spółki reprezentujących taką samą liczbę głosów na WZA posiada Zarząd Capital Park, w tym Jan Motz 2,52%, Marcin Juszczyk, 0,86% oraz Kinga Nowakowska 0,32% akcji Spółki i głosów na WZA.

Podwyższenie kapitału zakładowego Capital Park SA

Data podwyższenia	Data rejestracji	Ilość akcji	Seria	Ilość praw z warrantów	Seria warrantów	Kapitał akcyjny przed podwyższeniem	Kapitał akcyjny po podwyższeniu
2019-05-27	2019-07-12	838 855	D	838 855	I, J, K	107 495 143	108 333 998

W dniu 27 maja 2019 roku miało miejsce podwyższenie kapitału zakładowego w związku z objęciem przez osoby uprawnione z warrantów subskrypcyjnych serii I, J oraz K 838 855 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki wyemitowanych w ramach programu motywacyjnego przyjętego w Spółce na podstawie Uchwały nr 5

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki Capital Park S.A. z dnia 28 lipca 2011 roku, z późniejszymi zmianami. W związku z wydaniem akcji serii D, kapitał zakładowy Spółki uległ zmianie i został podwyższony z kwoty 107 495 143 złotych do kwoty 108 333 998 złotych.

2 DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W 2019 ROKU

W 2019 roku spółki z Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK poprzednich jak i realizowały nowo rozpoczęte projekty zarówno kontynuowały działalność rozpoczętą w latach inwestycyjne.

2.1 PROJEKTY INWESTYCYJNE ZAKOŃCZONE W 2019 ROKU

W 2019 roku nie zostały oddane do użytku nowe inwestycje.

2.2 PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI

Na dzień 31 grudnia 2019 Grupa była w trakcie realizacji projektu:

Fabryka Norblina, Warszawa	
Termin ukończenia:	II kwartał 2021
Wartość księgowa:	645 mln zł (151 mln euro)
Opis:	Wielofunkcyjny projekt rewitalizacji terenu dawnej fabryki Norblina, który dostarczy 41,232 m ² nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A oraz 23,802 m ² powierzchni usługowo-handlowo-rozrywkowo-kulturalnej.
Capex do poniesienia po 31.12.2019:	565 mln PLN (w całości finansowany kredytami bankowymi)
Poziom przednamy:	47% na dzień publikacji, w tym: handel - 54%, biura - 42%)
Główni najemcy:	JTI Polska, renomowany bank skandynawski, General Property, cinema operator, food hall operator, BioBazar, Music Club
Udział Grupy	100%

2.3 SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Obecnie działalność Grupy podzielona jest na cztery strategiczne części biznesowe i reprezentują etap segmenty sprawozdawcze, które stanowią odrębne realizacji procesu inwestycyjnego:

Segment Operacyjny	Opis
Segment Inwestycji ukończonych	Stanowią funkcjonujące nieruchomości, przynoszące stabilny dochód.
Segment Inwestycji w budowie	Inwestycje na etapie realizacji budowy bądź na etapie przygotowania do budowy.
Segment pozostałych inwestycji	Nieruchomości, które nie stanowią podstawowej działalności Grupy lub nie są kluczowe w realizacji strategii
Segment aktywów przeznaczonych do sprzedaży	Projekty z zamiarem sprzedaży w okresie 12 miesięcy

Segment inwestycji ukończonych

Nazwa podmiotu	Nazwa Inwestycji	Funkcja	Lokalizacja
Diamante Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis à Vis Łódź	Handlowa	Łódź, Zgierska 211
Oberhausen Sp. z o.o.	Galeria Zaspą	Handlowa	Gdańsk, Rzeczypopolitej 33
Aspire Investments Sp. z o.o.	Warszawa, KEN	Handlowa	Warszawa, KEN
Alferno Investments Sp. z o.o.	Warszawa, Belgradzka	Handlowa	Warszawa, Belgradzka
Sander Investments Sp. z o.o.	Rubinowy Dom	Handlowa	Bydgoszcz, Krasińskiego
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Hampton by Hilton Old Town Gdańsk	Hotelowo-handlowa	Gdańsk, Długa

Segment inwestycji w budowie i przygotowaniu

Nazwa podmiotu	Nazwa Inwestycji	Funkcja	Lokalizacja
ArtN Sp. z o. o.	Fabryka Norblina, Żelazna, Warszawa	Biurowo-handlowo-rozrywkowa	Warszawa, Żelazna 51/53

Segment aktywów przeznaczonych do sprzedaży

Nazwa podmiotu	Nazwa Inwestycji	Funkcja	Lokalizacja
Hazel Investments Sp. z o.o.	Royal Wilanów	Biurowo-handlowa	Warszawa, Klimczaka 1
CP Retail SPV 2 Sp. z o.o.	Eurocentrum Hotel i Rezydencje	Biurowo-handlowa	Warszawa, Al. Jerozolimskie 138

Segment pozostałych inwestycji

Spółka	Lokalizacja
CP Management Sp. z o.o.	Łódź, Kościuszki
CP Management Sp. z o.o.	Gdańsk, Słomińskiego
Emir 30 Sp. z o.o.	Unieście

2.3.1 NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE I AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się nieruchomości, co do których Grupa posiada tytuł własności, współwłasności lub prawo wieczystego użytkowania. Zgodnie z MSR 40 – „Nieruchomości inwestycyjne” - wszystkie te nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej.

Na potrzeby podatku dochodowego od osób prawnych spółki zależne amortyzują wartość nieruchomości inwestycyjnych, zgodnie z zasadami dotyczącymi środków trwałych w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Amortyzacja podatkowa ma charakter pozabilansowy.

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 euro przekłada się bezpośrednio na wzrost/spadek wartości nieruchomości wyrażonej w złotych i powoduje zysk/stratę z aktualizacji wyceny nieruchomości.

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na 31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
Inwestycje ukończone*	6	23%	203 859	1 857 763
w tym w strukturach FIZ	-	-	-	311 909
Inwestycje w budowie	1	76%	677 578	471 490
Pozostałe inwestycje	2	1%	9 333	30 905
Razem	9	100%	890 770	2 360 158
Nieruchomości inwestycyjne			851 894	2 360 158
Wdrożenie MSSF 16 – ujęcie prawa do użytkowania aktywa z tytułu wieczystego użytkowania gruntów			38 876	-

Poniżej zaprezentowane zostały nieruchomości prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w pozycji „Aktywa przeznaczone do sprzedaży” (nota 41).

AKTYWA TRWAŁE PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	31.12.2019	31.12.2018
Royal Wilanów, Warszawa	444 598	-
Eurocentrum Hotel i Rezydencje, Warszawa	85 490	-
Total	530 088	-

7 sierpnia 2019 roku CP Retail „SPV2” Sp. z o.o. jednostka zależna od Capital Park S.A., która to jednostka zależna jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej, zlokalizowanej w Warszawie, składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 7/5 oraz 47 o łącznym

obszarze 5 984 m² („Nieruchomość”), zawarła ze spółką Premium Properties 5 Sp. z o.o. („Kupujący”) warunkową umowę przedwstępną sprzedaży Nieruchomości. Zgodnie z warunkową umową sprzedaży Zarząd jednostki dominującej wycenił ww. działkę w wartości godziwej na poziomie 85,5 mln zł.

Następnie ww. nieruchomość została przeklasyfikowana do kategorii aktywów przeznaczonych do sprzedaży ze względu na zamiar przeprowadzenia transakcji w terminie do 12 miesięcy.

19 września 2019 r. Spółka otrzymała oświadczenie o odstąpieniu kupującego od powyższej umowy. Zarząd Capital Park S.A postanowił utrzymać wycenę i prezentację na dzień raportowy. Zarząd stwierdza również, że kwota wyceny odzwierciedla wartość godziwą wyżej wymienionej nieruchomości.

Na dzień raportowy Zarząd jednostki dominującej podjął również decyzję o ujawnieniu projektu Royal Wilanów zlokalizowanego w Warszawie jako aktywów przeznaczonych do sprzedaży. łączna kwota ujawnień została oszacowana na podstawie bieżących wycen rzeczoznawców w 530 088 tys. PLN (w tym korekta MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów 10 657 tys. PLN), a następnie przeniesiona do kategorii aktywów przeznaczonych do sprzedaży z uwagi na zamiar przeprowadzenia transakcji sprzedaży w ciągu 12 miesięcy.

2.3.2 STRUKTURA PRZYCHODÓW

Struktura osiągniętych przychodów netto z wynajmu nieruchomości (w tys. złotych) w latach 2018-2019 przedstawia poniższa tabela.

PRZYCHODY Z WYNAJMU	Udział 2019	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018
Inwestycje ukończone	15%	14 392	115 779
W tym w strukturach FIZ	-	-	24 566
Inwestycje w budowie	-	-	-
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	83%	82 084	-
Pozostałe inwestycje	2%	1 461	1 324
Razem	100%	97 937	117 103

PRZYCHODY BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z FUNKCJONOWANIEM NIERUCHOMOŚCI	Udział 2019	12 miesięcy 2019	12 miesięcy 2018
Przychody z tytułu service charge	100%	25 792	28 432
Inwestycje ukończone	8%	2 273	28 432
W tym w strukturach FIZ	-	-	4 027
Inwestycje w budowie	-	-	-
Inwestycje prezentowane jako aktywa na sprzedaż	92%	23 667	-
Pozostałe inwestycje	-	(147)	301
Przychody netto z tytułu refaktur i pozostałe przychody	-	-	301
Pozostałe inwestycje	-	-	301
Razem	-	25 793	28 733

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.

Spadek przychodów z tytułu czynszów wynika z utraty kontroli nad jednostkami zależnymi tj. sprzedaż projektu „Eurocentrum” oraz strukturą funduszy inwestycyjnych

(REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN) oraz ich jednostkami zależnymi. W okresach porównawczych fundusze i ich jednostki zależne były konsolidowane przy zastosowaniu metody pełnej.

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 TRANSAKCIACH POMIĘDZY JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH W 2019 ROKU NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W 2019 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Zestawienie transakcji z jednostkami

powiązanymi w 2019 roku znajduje się w nocie 36 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2019 rok.

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

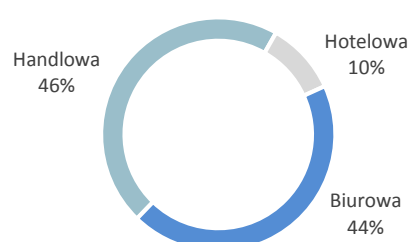
W minionym roku Grupa prowadziła działalność i osiągała przychody z nią związane na terenie Polski. Działalność Grupy koncentruje się przede wszystkim na rynku warszawskim, gdzie zlokalizowane są inwestycje, których

przychody stanowiły 88% wszystkich przychodów z najmu Grupy.

Struktura przychodów Grupy wg lokalizacji



Struktura przychodów Grupy wg funkcji nieruchomości na dzień 31.12.2019



2.7 NAJWIĘKSZY KONTRAHENCI

Pod względem zakupu usług w 2019 roku największym kontrahentem Grupy był Warbud SA, główny wykonawca

obiektu Fabryka Norblina w Warszawie. Kontrahent nie jest powiązany kapitałowo z Grupą.

Dostawca	Wartość obrotów [tys. zł]	Udział w dostawach usług [%]
Warbud SA	86 714	57%

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 przekraczała w 2019 roku 10% procent.

Poniżej przedstawiono największych kontrahentów pod względem zakupu usług w jednostce dominującej w 2019 roku.

Dostawca	Wartość obrotów [tys. PLN]	Udział w dostawach usług [%]
ERNST & YOUNG LLP	714	33%
PricewaterhouseCoopers sp. z o.o.	258	12%

W 2019 roku największym kontrahentem Spółki była firma ERNST & YOUNG LLP, doradca Spółki i Patron Capital Partners przy transakcji sprzedaży kontrolnego pakietu 65,997% akcji Spółki do Madison International Realty.

PricewaterhouseCoopers sp. z o.o., jest audytorem Spółki wybranym do przeglądu i badania sprawozdań finansowych Spółki za lata 2018 i 2019.

2.8 ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ I GRUPĘ W 2019 ROKU

2.8.1 KREDYTY I POŻYCZKI

Umowy zawarte przez jednostkę dominującą

Umowa kredytu Getin Noble Bank SA

19 kwietnia 2019 r. został zawarty aneks nr 2 do umowy kredytowej zawartej przez spółkę Capital Park SA w dniu 25 czerwca 2018 r. zwiększający kwotę kredytu z kwoty 10 000 tys. EUR do wysokości 15 000 tys. EUR. Pozostałe warunki kredytu nie zmieniły się. Termin spłaty ostatniej transzy kredytu przypada na 31 grudnia 2022 r.

Umowy zawarte przez spółki z Grupy

Spłata kredytu Bank of China (Luxembourg) S.A. Oddział w Polsce

W dniu 27 listopada 2019 r. w związku ze sprzedażą spółki Dakota Investments Sp. z o.o., został w całości spłacony kredyt udzielony spółce Dakota Investments Sp. z o.o. przez Bank of China w dniu 22 września 2016 r. w łącznej kwocie 124 430 tys. EUR.

Poza wyżej wymienionymi w 2019 roku nie były zawierane żadne umowy kredytowe ani pożyczek.

Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie umów kredytów Grupy na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Nazwa banku	31.12.2019*	31.12.2018*	Kwota kredytu wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Przeznaczenie kredytu
BNP Paribas Bank Polska S.A. / ING Bank Śląski S.A.	241 780	251 818	62 500	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
Getin Noble Bank S.A.	56 916	42 682	15 000	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022	operacyjny
BOŚ Bank S.A.	49 357	50 517	11 920	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2033	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	37 119	38 572	9 656	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	24 620	26 019	6 972	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2025	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	18 181	19 106	4 800	EUR	1M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
Bank PEKAO S.A./EBI	70 453	-	159 300	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021	budowlany
Hypo Noe (REIA FIZ AN)	-	100 454	26 150	EUR	3M EURIBOR + marża	utrata kontroli	inwestycyjny
Hypo Noe (REIA II FIZ AN)	-	84 172	20 838	EUR	6M EURIBOR + marża	utrata kontroli	inwestycyjny
Bank of China	-	506 890	124 430	EUR	3M EURIBOR + marża	utrata kontroli	inwestycyjny
Getin Noble Bank S.A.	-	-	10 000	EUR	3M EURIBOR + margin	spłacony	operacyjny
BOŚ Bank S.A.	-	-	49 650	PLN	3M WIBOR + marża	spłacony	inwestycyjny
Total	498 426	1 120 230					

* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

** Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zadłużenia z tytułu kredytów bez uwzględnienia odsetek naliczonych oraz wyceny w zamortyzowanym koszcie oraz pozostałych kosztów, w tym aktywowanych wyniosła na dzień raportowy 517 859 tys. PLN (121 606 tys. EUR). Wartość godziwa kredytów odpowiada ich wartości bilansowej.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu kredytów Grupy znajdują się w Nocie 13 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu kredytów Spółki znajdują się w Nocie 11 do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego.

2.8.2 OBLIGACJE

W 2019 Spółka Capital Park S.A. nie emitowała nowych obligacji.

Wykup obligacji

W dniu 15 kwietnia 2019 roku Spółka Capital Park SA dokonała wykupu obligacji serii H (scalonych z serią I) o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 15 000 tys. zł.

Kluczowe kowenanty obligacji.

W warunkach emisji obligacji spółka Capital Park S.A. zobowiązała się do spełniania szeregu kowenantów, które w momencie ich naruszenia dają obligatariuszom prawo żądania wcześniejszego wykupu obligacji. Do kluczowych kowenantów zaliczają się:

Seria obligacji	Podstawy wcześniejszego wykupu na żądanie Obligatariuszy
J, K, L, M, N	Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy na poziomie nie wyższym niż 0,6, wyliczony jako stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Skonsolidowanych Aktywów, na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Szczegółowe informacje dotyczące podstaw wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie Obligatariuszy zawarte są w warunkach emisji obligacji dostępnych na stronie relacji inwestorskich Grupy <http://inwestor.capitalpark.pl/strefa-obligotariusza/>

Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie zobowiązań z tyt. obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku. Wszystkie dotyczą obligacji wyemitowanych przez jednostkę dominującą.

Obligacje notowane na rynku Catalyst	31.12.2019*	31.12.2018*	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii E	-	-	11 033	PLN	3M WIBOR + 4,3%	spłacone
Obligacje serii F	-	-	32 630	PLN	3M WIBOR + 4,3%	spłacone
Obligacje serii G	-	-	1 884	PLN	3M WIBOR + 4,3%	spłacone
Obligacje serii H, I	-	14 957	15 000	PLN	3M WIBOR + 4,8%	spłacone
Obligacje serii J**	8 437	8 461	2 000	EUR	Stałe 3,75%	marzec 2020
Obligacje serii K, L	90 552	90 804	21 375	EUR	Stałe 4,1%	kwiecień 2020
Obligacje serii M	63 597	63 989	15 125	EUR	Stałe 4,1%	grudzień 2020
Obligacje serii N	29 403	25 928	7 000	EUR	Stałe 4,3%	czerwiec 2021
Odsetki naliczone	799	1 014	-	-	-	2019
Razem	192 788	205 153				
Obligacje długoterminowe	29 361	192 758				
Obligacje krótkoterminowe	163 427	12 395				

* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

** Seria J nie jest notowana na rynku Catalyst.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji znajdują się w Nocie 12 do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego.

2.8.3 UDZIELONE I OTRZYMANE POŻYCZKI

W 2019 r. Grupa nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej. Informacje na temat pożyczek udzielonych i otrzymanych przez spółkę Capital Park SA znajdują się w jednostkowym sprawozdaniu finansowym w nocie 10.

Udzielone pożyczki prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych Grupy dotyczą wsparcia finansowego wspólnych przedsięwzięć, zgodnie z zawartymi umowami JV. Więcej informacji o udzielonych pożyczkach znajduje się w Nocie 3 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

2.8.4 UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA

Na dzień 31 grudnia 2019 roku spółki z Grupy posiadały następujące udzielone poręczenia:

Poręczyciel	Korzystający	Tytułem	Termin ważności
CP Retail B.V. (spółka zależna)	Capital Park SA	Poręczenie spłaty kredytu udzielonego Capital Park S.A. przez Getin Noble Bank SA do wysokości 200% kwoty kredytu w dniu 25 czerwca 2018	Do 31 grudnia 2024 roku
CP Retail SPV 2 sp. z o.o.	Capital Park SA	Zabezpieczenie kredytu udzielonego Capital Park S.A. przez Getin Noble Bank SA do w dniu 25 czerwca 2018, z późniejszymi zmianami, w wysokości 15 mln EUR, w postaci hipoteki do kwoty 30.000 tys. EUR na nieruchomości gruntowej położonej przy Al. Jerozolimskich, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00195026/5	Warunkiem zwolnienia zabezpieczenia hipotecznego udzielonego przez CP Retail SPV2 Sp. z o.o. jest przedpłata kredytu w kwocie min. 11.000 tys. EUR.
Capital Park SA	Alferno Investments sp. z o.o. (spółka zależna)	Poręczenie spłaty kredytu inwestycyjnego do 200% kwoty kredytów z dnia 13 września 2017	Do momentu przeprowadzenia przez spółkę przez 6 kolejnych miesięcy czynszów od najemców w minimalnej kwocie 190 tys. zł miesięcznie.
Capital Park SA	Capital Park Gdańsk sp. z o.o. (spółka zależna)	Umowa wsparcia zabezpieczająca spłatę kredytu inwestycyjnego udzielonego Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. (właściciel projektu Hampton by Hilton Old Town Gdańsk) przez Bank Ochrony Środowiska SA z dnia 5 września 2016	Umowa wsparcia obowiązuje do czasu przedłożenia zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2019 roku oraz spełnienia łącznie następujących warunków: • braku naruszenia kowenantów WOD większego od 1,2, • osiągnięcia zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytu Inwestycyjnego wskaźnika WOD większego niż 1,2; • ustanowieniu na rzecz Banku depozytu obsługi długu w wysokości 3-miesięcznej raty kapitało-odsetkowej.
Capital Park SA	ArtN sp. z o.o. (spółka zależna)	Gwarancja przekroczenia kosztów projektu oraz kosztów hedgingu do kwoty 79 916 tys. zł – koszty niezbędne do ukończenia projektu oraz koszty hedgingu.	Gwarancja wygasa w dniu konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny lub w dniu całkowitej spłaty zadłużenia, w zależności które ze zdarzeń nastąpi wcześniej
		Gwarancja w przypadku nieosiągnięcia wymaganego poziomu 1,2 dla kowenantu DSCR.	
		Gwarancja pokrycia kosztów działalności Fundacji.	Gwarancja wygasa w dniu całkowitej spłaty kredytu
		Poręczenie spłaty kredytu VAT do kwoty 35 000 tys. zł.	Poręczenie obowiązuje do wcześniejszej z dat: do dnia całkowitej spłaty kredytu lub 31 grudnia 2024 roku.

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

13 maja 2019 roku pomiędzy MIRELF VI B.V. („MIRELF VI”) z siedzibą w Amsterdamie, posiadającą 100% udziału w spółce Townsend Holding B.V. z siedzibą w Amsterdamie, podmiocie kontrolującym Spółkę, a CP Holdings Sarl z siedzibą w Luksemburgu („CPH”) została zawarta umowa opcji („Umowa Opcji”), na mocy której CPH udzielił MIRELF VI opcji wykupu („opcja wykupu”) przez MIRELF

VI udziałów od CPH reprezentujących cały kapitał zakładowy będący w posiadaniu Patron Townsend Sarl. z siedzibą w Luksemburgu, który na dzień 13 maja 2019 roku wynosił 5 980 993 udziałów w Capital Park S.A., co stanowiło 5,564% wszystkich udziałów w Capital Park S.A. oraz 5,644% wszystkich głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Capital Park S.A. Udzielenie

opcji, o której mowa powyżej polega na pośrednim nabyciu powyższych udziałów w Capital Park S.A. posiadanych przez Patron Townsend Sarl. MIRELF VI może zawiadomić o wykonaniu opcji wykupu w dowolnym czasie od 13 maja 2019 roku włącznie do dnia 13 maja 2023 roku. Na dzień publikacji niniejszego raportu opcja wykupu nie została zrealizowana.

2.8.6 INNE ZNACZĄCE UMOWY

Zawarcie umowy sprzedaży udziałów w spółce zależnej

W dniu 27 listopada 2019 r. spółka zależna od Spółki – CP Retail B.V. z siedzibą w Holandii zawarła ze spółką CPI FIM SA z siedzibą w Luksemburgu umowę sprzedaży 103.246 udziałów spółki Dakota Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Dakota Investments”), które stanowią 100% kapitału zakładowego tej spółki i dają prawo do 100% głosów na zgromadzeniu wspólników Dakota Investments, o wartości nominalnej 500 złotych jeden udział i łącznej wartości nominalnej 51.623.000 złotych za łączną cenę sprzedaży 105,4 mln EUR, z zastrzeżeniem szeregu ewentualnych korekt uzgodnionych na warunkach rynkowych w umowie sprzedaży, w tym na podstawie bilansu Dakota Investments na dzień zawarcia umowy. Dakota Investments jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie przy Alejach Jerozolimskich 132-136, na której znajdują budynki biurowe tworzące Eurocentrum Office Complex. Zgodnie z postanowieniami umowy sprzedaży udziałów, przejście własności udziałów nastąpiło z chwilą jej zawarcia. Warunki umowy sprzedaży udziałów nie odbiegały od standardowych, ogólnie przyjętych przy tego typu umowach.

W ramach transakcji nastąpiła również spłata pożyczek wewnątrzgrupowych udzielonych na rzecz Dakota Investments przez Spółkę oraz finansowania bankowego Dakota Investments.

Zawarcie listu intencyjnego dotyczącego sprzedaży nieruchomości

W dniu 31 października 2019 r. spółka zależna od Spółki, tj. Hazel Investments Sp. z o.o. podpisała niewiążący list intencyjny z prywatnym inwestorem w sprawie sprzedaży przez Hazel Investments Sp. z o.o. na rzecz inwestora lub podmiotu wskazanego przez inwestora (łącznie „Inwestor”) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Franciszka Klimczaka 1 wraz z prawem własności budynku biurowego wzniesionego na nieruchomości („Transakcja”), a tym samym rozpoczęła negocjacje warunków Transakcji.

Cena i pozostałe warunki Transakcji zostaną ustalone w toku negocjacji pomiędzy stronami i będą zależne od wielu czynników, w szczególności od czynników

Ponadto, zgodnie z Umową Opcji, MIRELF VI udzielił CPH opcji na mocy której CPH jest uprawniony do sprzedaży MIRELF VI udziałów reprezentujących cały kapitał zakładowy Patron Townsend Sarl („opcja sprzedaży”). CPH może zawiadomić o wykonaniu opcji sprzedaży w dowolnym czasie od 13 maja 2021 roku włącznie do dnia 13 maja 2023 roku.

ekonomicznych oraz wyników badania prawnego, technicznego, finansowego, komercyjnego i środowiskowego.

Zgodnie z postanowieniami listu intencyjnego, Spółka przewiduje, że uzgodnienie warunków Transakcji i zawarcie umowy dotyczącej realizacji Transakcji może nastąpić do końca stycznia 2020 r. Obecnie kupujący potwierdza zainteresowanie nabyciem nieruchomości, ale transakcja jest wstrzymana z uwagi na sytuację związaną z Covid-19.

Inwestorowi została przyznana wyłączność prowadzenia negocjacji dotyczących Transakcji na warunkach wskazanych w liście intencyjnym.

Pozostałe warunki listu intencyjnego, w tym odnoszące się do warunków realizacji Transakcji, nie odbiegają od postanowień standardowo stosowanych dla tego typu dokumentów.

Potencjalna Transakcja, jeżeli zostanie uzgodniona i zrealizowana, ze względu na jej przewidywaną wartość będzie istotną transakcją dla Hazel Investments Sp. z o.o., spółki zależnej od Spółki.

Zawarcie warunkowej umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości oraz odstąpienie od umowy

W dniu 7 sierpnia 2019 roku jednostka zależna od Spółki, tj. CP RETAIL („SPV2”) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („CP Retail”), która jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie, obręb 2-02-03, składającej się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 7/5 oraz 47 o łącznym obszarze 5.984 m² („Nieruchomość”), zawarła ze spółką PREMIUM PROPERTIES 5 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Kupujący”) warunkową umowę przedwstępną sprzedaży Nieruchomości. Uzgodniona cena sprzedaży wynosi 85,5 mln zł netto plus VAT.

Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej było wcześniejsze uzyskanie przez Kupującego pozytywnego wyniku audytu Nieruchomości oraz zgód korporacyjnych Kupującego.

W dniu 19 września 2019 roku CP Retail otrzymała od PREMIUM PROPERTIES 5 sp. z o.o. oświadczenie o odstąpieniu od w/w umowy.

2.8.7 UMOWY UBEZPIECZENIA SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczony	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [tys. zł]
Majątkowe	CP Management sp. z o. o.	Chubb European Group Limited Sp. z o.o. oddział w Polsce, Colonnade Insurance SA, AXA Ubezpieczenia TUIR SA	921 068
Utraty zysku	CP Management sp. z o. o.	Chubb European Group Limited Sp. z o.o. oddział w Polsce, Colonnade Insurance SA, AXA Ubezpieczenia TUIR SA	121 071
Odpowiedzialności cywilnej	CP Management sp. z o. o.	Chubb European Group Limited Sp. z o.o. oddział w Polsce	30 000
Techniczne - sprzęt elektroniczny oraz oprogramowanie	CP Management sp. z o. o.	Chubb European Group Limited Sp. z o.o. oddział w Polsce, Colonnade Insurance SA, AXA Ubezpieczenia TUIR SA	2 050
Odpowiedzialności cywilnej zawodowej - prowadzenie ksiąg rachunkowych	CP Management sp. z o. o.	AXA ubezpieczenia TUIR SA	2 000
Odpowiedzialności cywilnej - teren kompleksu parkowo - rekreacyjnego wokół Royal Wilanów	Hazel Investments sp. z o. o.	Ergo Hestia SA	2 000
Majątkowe - ścianka wspinaczkowa na terenie kompleksu parkowo - rekreacyjnego wokół Royal Wilanów	Hazel Investments sp. z o. o.	Ergo Hestia SA	100
Prospekt emisyjny z dn. 14.11.2013 r.	Capital Park SA	AIG Europe Limited sp. z o.o.	50 000
D&O (OC członków władz Spółki)	Capital Park SA	Chubb European Group Limited Sp. z o.o. oddział w Polsce	100 000
CAR Fabryka Norblina (ubezpieczenie wszystkich ryzyk budowy)	ArtN sp. z o.o.	Generali Towarzystwo Ubezpieczeń SA, TUIR Allianz polska SA, AXA Ubezpieczenia TUIR SA	540 720
OC Fabryka Norblina	ArtN sp. z o.o.	Generali Towarzystwo Ubezpieczeń SA	10 000
Razem			1 779 010

2.9 INNE ISTOTNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY W 2019 ROKU**Dekonsolidacja funduszy REIA FIZAN i REIA II FIZAN**

Na podstawie MSSF 10 i wiarygodnej oceny Zarządu CP S.A. począwszy od 1 stycznia 2019 r., Grupa utraciła kontrolę nad strukturą funduszy inwestycyjnych tj.: REIA FIZAN and REIA II FIZAN obejmującą następujące jednostki zależne funduszy.

- REIA FIZAN: CP Property 1 Sp. z o.o., CP Property 2 Sp. z o.o., CP Property 3 Sp. z o.o., CP Property 4 Sp. z o.o., CP Property 5 Sp. z o.o., CP Property 6 Sp. z o.o., CP Property 7 Sp. z o.o.,
- REIA II FIZAN: Nerida Investments Sp. z o.o., Marcel Investments Sp. z o.o., Orland Investments Sp. z o.o., Sagitta Investments Sp. z o.o., CP Retail ("SPV1") Sp. z o.o., and Capital Park Raclawicka Sp. z o.o.

Inwestycja w certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ I REIA FIZ II wyceniana jest na dzień raportowy zgodnie z MSSF 9 w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Czynnikiem determinującym ponowną ocenę posiadanej przez Grupę kontroli były zmiany Zarządów w spółkach zależnych od REIA FIZ AN i REIA II FIZ AN. Analiza została przeprowadzona na 31 marca 2019 r. na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 3

miesiące 2019 r. Wpływ 3 miesięcy uznano za nieistotny z punktu widzenia sprawozdania finansowego.

Zarząd Spółki dokonał analizy utraty kontroli w oparciu o regulacje MSSF 10. MSSF 10 w definicjach [MSSF 10.6] wskazuje, że inwestor sprawuje kontrolę nad jednostką, w której dokonano inwestycji w przypadku, gdy z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe lub gdy ma prawo do zmiennych wyników finansowych oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką.

W opinii Zarządu Spółki określenie 1 stycznia 2019 r. jako dnia utraty kontroli w sposób rzetelny odzwierciedla zdarzenie gospodarcze oraz zwiększa czytelności dla inwestorów Grupy.

Szczegółowa analiza kryteriów sprawowania kontroli nad jednostkami została opisana w nocie 37 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2019 r.

W prezentowanym okresie nie nastąpiła zmiana zasad rachunkowości, dlatego też dane porównawcze za 2018 rok nie zostały przekształcone.

Wpływ utraty kontroli w jednostkach zależnych na dane finansowe Grupy na dzień utraty kontroli tj. 1 stycznia 2019 r. prezentuje poniższa tabela.

UTRATA KONTROLI W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	1 stycznia 2019 [tys. zł]
A. Aktywa netto podlegające dekonsolidacji	(133 297)
- w tym środki pieniężne podlegające dekonsolidacji	(18 690)
B. Udziały niekontrolujące podlegające dekonsolidacji	114 904
C. Wycena certyfikatów inwestycyjnych w wartości godziwej przez wynik finansowy na dzień utraty kontroli	22 835
D. Wynik na utracie kontroli nad jednostkami zależnymi	4 442

Zmiana zasad wyceny inwestycji w jednostkach zależnych

Zarząd Capital Park S.A. podjął decyzję o zmianie polityki rachunkowości w zakresie wyceny inwestycji w jednostkach zależnych. Zmiana została wprowadzona ze skutkiem od 1 stycznia 2019 roku.

Dotychczasowy sposób wyceny inwestycji w jednostkach zależnych następował zgodnie z MSR 28, tj. w koszcie historycznym i opierał się na zasadzie, zgodnie z którą wartość historyczna (cena nabycia) inwestycji w jednostkę zależną na każdy dzień raportowy była korygowana o ewentualną utratę wartości (odpis z tytułu trwałej utraty wartości) zgodnie z MSR 36.

Nowy sposób wyceny inwestycji w jednostki zależne oparty jest o wartość godziwą inwestycji i został ustalony zgodnie z MSSF 9. Skutki wyceny inwestycji w jednostki zależne w wartości godziwej zostały odniesione w wynik finansowy okresu sprawozdawczego.

Zmiana polityki rachunkowości miała wpływ na następujące pozycje jednostkowego sprawozdania finansowego:

- w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na pozycję – „Inwestycje w jednostkach zależnych” – wyceniono w wartościach godziwych na poziomie 447 mln zł oraz na pozycję „Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego” - wpływ +10 mln zł,
- w sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów na pozycję „Wycena inwestycji w jednostki zależne do wartości godziwej” – wpływ +131 mln zł

oraz na pozycję „Podatek dochodowy”, z zakresie odroczonego podatku dochodowego- wpływ -6 mln zł (wpływ negatywny).

Ww. zmiana nie miała wpływu na jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych. W zakresie jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym zmiana polityki rachunkowości została przedstawiona jako oddzielna linia w sekcji „Korekty”.

Zmiana polityki rachunkowości została zastosowana przez Spółkę z sposób retrospektywny. Spółka ujawniła korektę dla wszystkich okresów poprzedzających okres raportowy jako korektę bilansu otwarcia każdego zmienionego składnika kapitału (zysków zatrzymanych) w najwcześniejszym prezentowanym okresie, tj. na 31 grudnia 2018 roku. Skumulowana korekta za lata poprzedzające 2018 rok została uwzględniona w zyskach zatrzymanych.

Wpływ zmiany zasad rachunkowości na jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki przedstawiony został w Nocie 21 jednostkowego sprawozdania finansowego.

Wypłata dywidendy przez CP Retail BV do Capital Park S.A. i obniżenie kapitału zakładowego CP Retail BV

31 grudnia 2019 roku Zgromadzenie Wspólników CP Retail BV, jednostki zależnej do Capital Park S.A., z siedzibą w Holandii podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy do Capital Park S.A. w kwocie 125 mln zł oraz o obniżeniu kapitału zakładowego CP Retail BV o kwotę 74 mln EUR poprzez umorzenie 74 010 447 udziałów za wynagrodzeniem.

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

Nie wystąpiły.

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 2019 roku Spółka nie wypłacała ani nie deklarowała wypłaty dywidendy.

2.13 SPORY SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2019 roku 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

Pandemia Covid-19

W pierwszych miesiącach 2020 roku na całym świecie gwałtownie rozprzestrzenił się nowy koronawirus wywołując ogólnosiową pandemię. W celu ograniczenia rozprzestrzeniania się wirusa w Polsce administracja rządowa podjęła szereg działań zapobiegawczych, w tym m.in. w drugiej połowie marca 2020 roku wprowadziła zakaz prowadzenia działalności dla pewnych typów podmiotów gospodarczych.

Powyższa sytuacja nie ma wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 2019 rok. Jednakże, zgodnie z posiadaną na chwilę obecną wiedzą, Grupa przewiduje, że skutki związane z pandemią koronawirusa mogą mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Grupy w okresie 2020 roku oraz w zależności od czasu trwania ograniczeń związanych z epidemią koronawirusa, również na dalszy okres.

W ocenie Zarządu, w związku z czasowym wygaszeniem umów najmu w galeriach handlowych o powierzchni powyżej 2.000 m², zakazami i ograniczeniami wprowadzonymi dla poszczególnych działalności, a także pogorszeniem sytuacji gospodarczej najemców, , epidemia Covid-19 może wpłynąć na obniżenie skonsolidowanych zysków operacyjnych netto (NOI) Grupy za drugi kwartał 2020 roku o około 45% na skutek redukcji opłat z tytułu najmu.

Poza wyżej wymienionym, Zarząd zidentyfikował następujące obszary, w jakich wpływ epidemii może być istotny dla Grupy:

- brak możliwości ukończenia projektów zgodnie z ustalonym harmonogramem i / lub budżetem z powodu przestojów w działalności kontrahentów, niedoborów siły roboczej, zakłóceń łańcucha dostaw, przedłużenia terminów uzyskania pozwoleń i innych procedur administracyjnych,
- utrudniony dostęp do finansowania i / lub żądanie przez banki dodatkowych zabezpieczeń umów kredytowych,

- spadek aktywności najemców i partnerów biznesowych na rynku nieruchomości w Polsce skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu czy realizacji procesu inwestycyjnego,

Zarząd na bieżąco monitoruje proces rozprzestrzeniania się epidemii i podejmuje działania mające na celu zminimalizowanie opisanych powyżej ryzyk, w szczególności, by umożliwić:

- realizację budowy Fabryki Norblina zgodnie z uzgodnionym harmonogramem i budżetem,
- prowadzenie regularnej działalności operacyjnej Grupy z jak najmniejszymi zakłóceniami,
- realizację rozpoczętych procesów sprzedażowych i inwestycyjnych,
- utrzymanie płynności Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu realizacja budowy przebiega bez zakłóceń a sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Grupa posiada obecnie blisko 606 mln złotych dostępnej gotówki, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań spowodowanych epidemią koronawirusa.

Grupa nie identyfikuje znaczącego ryzyka niedotrzymania lub złamania zasad zawartych umów, w szczególności umów kredytów bankowych czy dotyczących obligacji.

Grupa wycenia swoje nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. Ogólne pogorszenie koniunktury gospodarczej spowodowanej pandemią może mieć negatywny wpływ na wycenę tych nieruchomości. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie jest w stanie ocenić wpływu zaistniałej sytuacji na wycenę nieruchomości.

Powyższa ocena została sporządzona zgodnie z najlepszą wiedzą na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, przy czym rozmiar i skutki wpływu pandemii są

niemożliwe do oszacowania oraz uzależnione od czynników, które pozostają poza wpływem i kontrolą Grupy.

Po dniu raportowym nie wystąpiły pozostałe istotne zdarzenia podlegające ujawnieniu.

2.15 ISTOTNE POZYCJE POZABILANSOWE

W celu zabezpieczenia spłaty kredytów oraz odsetek od tych kredytów zaciągniętych przez podmioty Grupy Kapitałowej udzielono szeregu zabezpieczeń na rzecz banków finansujących.

W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- cesje wierzytelności do istniejących i przyszłych umów najmu, umów ubezpieczenia, umów budowlanych i gwarancji dobrego wykonania,

- zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach zależnych,
- depozyty,
- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

Ponadto ustanowiono szereg zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach, których właścicielami są podmioty z Grupy Kapitałowej. Łączna wartość takich zabezpieczeń na dzień raportowy wyniosła 643 mln zł oraz 476 mln EUR.

Poza wyżej wymienionymi Grupa nie posiadała istotnych zobowiązań pozabilansowych.



1 241 mln zł

NAV (z wył. NCI)
+27% r/r

92 mln zł

NOI Grupy
+8% r/r*

263 mln zł

Zysk netto
Grupy

5%

Zadłużenie netto do
aktywów Grupy
-38 p.p. r/r*

*z wyłączeniem REIA FIZAN i REIA II FIZAN za 2018 rok.

3 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ SPÓŁKI I GRUPY

3.1 OTOCZENIE RYNKOWE

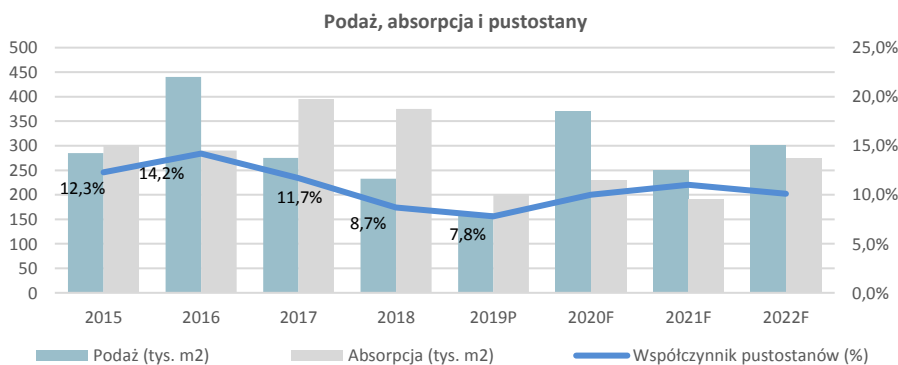
RYNEK BIUROWY W 2019 ROKU

- 4.25% - 4.50% - rekordowo niskie stopy kapitalizacji za najlepsze nieruchomości w Warszawie,
- 2,4 mld EUR – wartość inwestycji sektorze biurowym w Warszawie, stanowiąca ponad 63% łącznej kwoty środków zainwestowanych w ubiegłym roku w sektorze biurowym w Polsce. Do największych transakcji należały: zakup biurowca Warsaw Spire A przez Immofinanz, przejęcie Ethos i Astoria przez Credit Suisse oraz przejęcie Warsaw Financial Center i Eurocentrum Office Complex przez CPI Property Group.
- Wysoka aktywność najemców w połączeniu z ograniczoną podażą nowej powierzchni biurowej spowodowała dalszy spadek wskaźnika pustostanów do 7,8% (5,3% w strefach centralnych i 9,4% w strefach poza centrum miasta).
- 880 000 m² - rekordowy popyt na powierzchnię biurową (wzrost o 36% w porównaniu do 2018 r.), w tym 225 000 m² stanowiły umowy przednajmu (wzrost o 60% w porównaniu z całym 2018 r.).
- 50 000 m² nowej powierzchni oddanej w 2019 r. przez operatorów powierzchni elastycznych, z czego największa przestrzeń co-workingowa została wynajęta przez WeWork (14 200 m²) w budynku Mennica Legacy.
- Niestąbną aktywność deweloperów. 790 000 m² powierzchni biurowej w budowie w 27 projektach, które zostaną ukończone do 2022 r.
- 162 000 m² - nowa podaż powierzchni biurowej w ramach 17 inwestycji. Największe projekty oddane do użytkowania: Wola Retro (24 500 m² Develia), Moje Miejsce B1 (18 700 m², Echo Investment) i Generation Park Z (17 300 m², Skanska Property Poland).

- Nieznaczny wzrost czynszów wywoławczych w nowych budynkach biurowych. W szerokim centrum Warszawy czynsze najmu wynosiły 18-24 EUR/m²/miesiąc, podczas gdy w najlepszych biurowcach poza centrum wynosiły 11-16 EUR/m²/miesiąc.

WPŁYW COVID-19 NA RYNEK BIUROWY W POLSCE

- Na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie ma przepisów ograniczających roboty budowlane w Polsce a większość robót budowlanych jest kontynuowana.
- Nowe budynki w ramach zawartych umów pre-let powinny być dostarczone na czas, generując absorpcję dzięki dotychczas zawartym umowom, ale także pustostany. Pozostałe budowy zostaną przeniesione na kolejne lata, spłaszczając wskaźniki pustostanów.
- Spodziewany wzrost pustostanów pod koniec 2020 r. i 2021 r., kiedy część niewynajętej powierzchni zostanie dostarczona na rynek.
- Aktualnie czynsze za najlepsze nieruchomości w topowych lokalizacjach są stabilne ale z presją spadkową. Osłabienie złotówki względem euro będzie nasilało roszczenia najemców o obniżenie czynszu.
- W dłuższej perspektywie elastyczne rozwiązania biurowe oraz umowy krótkoterminowe powinny zyskać na popularności i być bardziej powszechną alternatywą dla długoterminowych umów instytucjonalnych, które mogą być postrzegane jako bardziej ryzykowne.
- Transakcje na zaawansowanych etapach wciąż przesuwają się do przodu, jednak większość inwestorów przyjęła pozycję „poczekaj i zobacz”. Spodziewane dalsze spowolnienie aktywności



inwestorów od drugiego kwartału 2020 r.

Źródło: Knight Frank „Rynek biurowy”, Jones Lang LaSalle „Warszawski rynek biurowy” 4Q 2019, Cushman & Wakefield „Marketbeat 2019”, CBRE „Covid-19 impact on real estate in Poland”, March 2020

3.2 WYNIKI FINANSOWE GRUPY

3.2.1 WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ GRUPY

Poniższa tabela przedstawia roczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Capital Park na dzień 31 grudnia 2019 r. Dane porównawcze prezentowane są na dzień 31 grudnia 2018 r. Dane zaprezentowane w tys. zł.

AKTYWA	31.12.2019 (badane)	% sumy bilansowej	31.12.2018 (badane)	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	890 770	42%	2 360 158	92%
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	51 107	2%	54 176	2%
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	28 138	1%	695	0%
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	5 000	0%	-	0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 835	0%	3 344	0%
Pozostałe aktywa trwałe	2 331	0%	1 989	0%
	983 181	46%	2 420 363	94%
Aktywa obrotowe				
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	10 296	0%	16 628	1%
Należności handlowe	6 589	0%	16 102	1%
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	1 300	0%	-	0%
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	6 273	0%	6 477	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	590 988	28%	110 338	4%
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	543 350	25%	-	0%
	1 158 796	54%	149 545	6%
AKTYWA RAZEM	2 141 977	100%	2 569 908	100%
PASYWA	31.12.2019	% sumy bilansowej	31.12.2018	% sumy bilansowej
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	108 334	5%	107 495	4%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	778 139	36%	797 655	31%
Pozostałe kapitały rezerwowe	73 420	3%	71 256	3%
Różnice kursowe z przeliczenia	5 007	0%	5 019	0%
Niepodzielony wynik finansowy	12 968	1%	(91 888)	(4%)
Wynik finansowy bieżącego okresu	262 938	12%	85 339	3%
Kapitały przypadające na akcjonariuszy razem	1 240 806	58%	974 877	38%
Udziały niekontrolujące	-	0%	114 904	4%
	1 240 806	58%	1 089 781	42%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty bankowe wyceniane w amortyzowanym koszcie	228 929	11%	1 089 419	42%
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	9 546	0%	5 157	0%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w amortyzowanym koszcie	29 361	1%	192 758	8%

Zobowiązania z tytułu leasingów	37 351	2%		
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	6 803	0%	19 776	1%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	90 540	4%	110 026	4%
	402 529	19%	1 417 136	54%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty bankowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	27 717	1%	30 810	1%
Inne zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	2 018	0%	162	0%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	163 427	8%	12 395	0%
Zobowiązania z tytułu leasingów	1 525	0%	-	0%
Zobowiązania handlowe	3 575	0%	7 631	0%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	17 377	1%	11 993	0%
Zobowiązania Grupy do zbycia klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	283 003	13%		
	498 642	23%	62 991	2%
PASYWA RAZEM	2 141 977	100%	2 569 908	100%

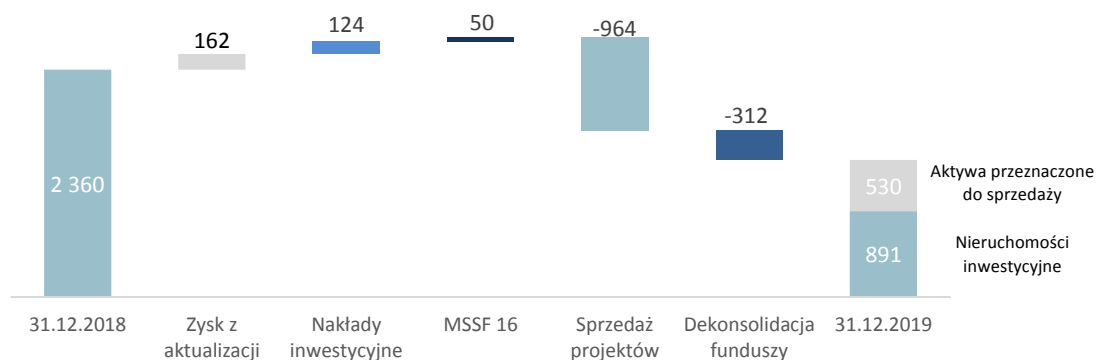
Wyjaśnienie kluczowych pozycji ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz porównanie z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 roku.

Nieruchomości inwestycyjne i aktywa przeznaczone do sprzedaży

92% aktywów Grupy stanowią nieruchomości inwestycyjne razem z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży. Są to nieruchomości komercyjne: biurowe, handlowe i wielofunkcyjne. 46% wartości nieruchomości

stanowią projekty ukończone, przynoszące stabilne przychody z wynajmu, w tym m.in. Royal Wilanów czy Hampton by Hilton Old Town Gdańsk, 47% obecnej wartości portfela stanowi inwestycja w budowie – Fabryka Norblina a 7 % stanowią pozostałe projekty, w tym Eurocentrum Hotel i Rezydencje.

Zmiana wartości nieruchomości w 2019 roku:

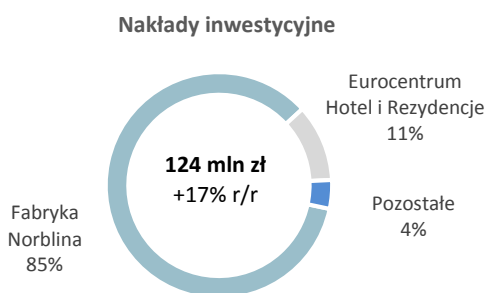


W 2019 roku na zmianę wartości nieruchomości miały wpływ:

- Sprzedaż Eurocentrum Office Complex i gruntu na Mazurach o wartości 964 mln zł,
- Utrata kontroli nad funduszami inwestycyjnymi REIA FIZAN i REIA II FIZAN (-312 mln zł),
- Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości w kwocie 162 mln zł, który wynikał z postępów na

budowie i w komercjalizacji Fabryki Norblina oraz uzyskanego pozwolenia na budowę dla projektu Eurocentrum Hotel i Rezydencje.

- Poniesione nakłady inwestycyjne w kwocie 124 mln zł,
- Wpływ MSSF 16 (+ 50 mln zł).



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

Inwestycje w jednostki współkontrolowane

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

Spadek wartości inwestycji w jednostki współkontrolowane wynika głównie ze spłaty udzielonych pożyczek. Grupa ujmuje 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.

Pozostałe finansowe aktywa trwałe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Grupa w tej pozycji prezentuje wartość certyfikatów inwestycyjnych posiadanych w funduszach REIA FIZAN i REIA II FIZAN, które na koniec 2019 roku wyniosły 22 mln zł. Grupa w pozycji pozostałych aktywów finansowych zaprezentowała również instrument finansowy CAP oraz FWD związany z kredytem w PEKAO S.A. zawartym w 2019 r. i przeznaczonym na inwestycję zlokalizowaną w Warszawie przy ulicy Żelaznej w kwocie 6 mln zł.

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.

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 pozostałych aktywów obrotowych w stosunku do stanu na koniec 2018 roku wynikał ze spadku

krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych, które obejmują podatki od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowania gruntu, jak również nakłady na przyszłe projekty Grupy.

Należności handlowe

Należności handlowe obejmują należności z tytułu czynszów i innych opłat wynikających z zawartych umów najmu.

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.

Wzrost środków pieniężnych na koniec 2019 roku wynikał przede wszystkim ze sprzedaży projektu Eurocentrum Office Complex.

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

Grupa wycenia kredyty bankowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe wg zamortyzowanego kosztu (zgodnie z MSSF 9), co oznacza, że wartość zobowiązania wynika z planowanych przepływów pieniężnych związanych z jego realizacją z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej

Skonsolidowany poziom zadłużenia z tytułu kredytów spadł o 563 mln zł z 1 126 mln zł na koniec 2018 roku do 563 mln zł na koniec 2019 roku. Było to spowodowane sprzedażą projektu Eurocentrum Office Complex w listopadzie 2019 roku.

W 2019 roku Grupa ujawniła zobowiązania leasingowe z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z MSSF 16 w kwocie 50 mln zł.

Wartość nominalna zadłużenia z tytułu kredytów bez uwzględnienia odsetek naliczonych oraz wyceny w zamortyzowanym koszcie oraz pozostałych kosztów, w tym aktywowanych wyniosła na dzień raportowy 517 859 tys. PLN (121 606 tys. EUR). Wartość godziwa kredytów odpowiada ich wartości bilansowej.

Zobowiązania z tytułu kredytów krótkoterminowe wyniosły 242 mln zł i stanowiły one przede wszystkim kredyt projektu Royal Wilanów, przeznaczonego na sprzedaż w okresie 12 miesięcy, jak również raty kapitałowe płatne zgodnie z harmonogramem.

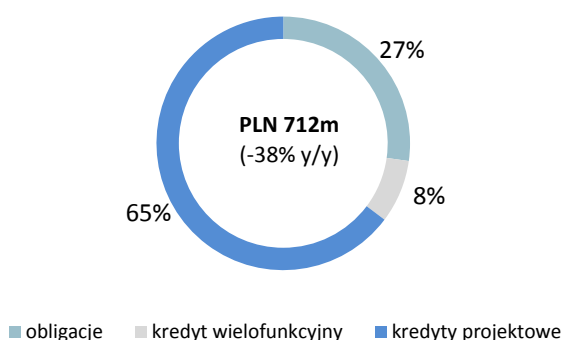
W 2019 roku wszystkie zobowiązania z tytułu kredytów były przez Grupę na bieżąco obsługiwane, jak również Grupa wywiązała się z obowiązku utrzymania wymaganych wskaźników finansowych.

Zapadalność zobowiązań Grupy wg stanu na 31-12-2019 (mln zł)



*Wykres zapadalności długu oraz struktury zobowiązań prezentuje wartości nominalną kredytów i obligacji. Dane porównawcze za 2018 rok z wyłączeniem REIA FIZAN i REIA II FIZAN.

Struktura zobowiązań Grupy



Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji

W tej pozycji Grupa prezentuje obligacje wyemitowane przez spółkę dominującą Capital Park S.A. Wartość nominalna zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji bez uwzględnienia wyceny w zamortyzowanym koszcie, naliczonych odsetek oraz pozostałych kosztów związanych z obligacjami wyniosła na dzień raportowy 194 mln zł, w tym zobowiązania krótkoterminowe z tytułu obligacji na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosiły 163 mln zł. W 2020 roku przypada wykup trzech serii obligacji (J, K scalonej z L, M). Grupa posiada zabezpieczone środki pieniężne na wykup obligacji w 2020 roku.

Pozostałe zobowiązania i rezerwy

Na pozostałe zobowiązania i rezerwy składają się w głównej mierze kaucje od najemców, kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców oraz rezerwy na koszty utrzymania nieruchomości.

Spadek wartości tej pozycji na dzień 31 grudnia 2019 roku wynikał ze zmniejszenia wartości kaucji otrzymanych od najemców w wyniku ich zwrotu w związku ze sprzedażą projektu Eurocentrum Office Complex.

Kapitały własne – wartość aktywów netto

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa odnotowała wzrost wartości aktywów netto (NAV) z wyłączeniem udziałów niekontrolujących o 266 mln zł, co stanowi wzrost o 27% do poziomu 1 241 mln zł. Wzrost ten wynika przede wszystkim z zysku ze sprzedaży jednostek zależnych (131 mln zł) oraz zysków z aktualizacji wartości nieruchomości (162 mln zł).

Więcej informacji na temat zmian w kapitałach znajduje się w Sprawozdaniu ze Zmian w Skonsolidowanym Kapitałe Własnym.

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

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 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku Dane porównawcze prezentowane są za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

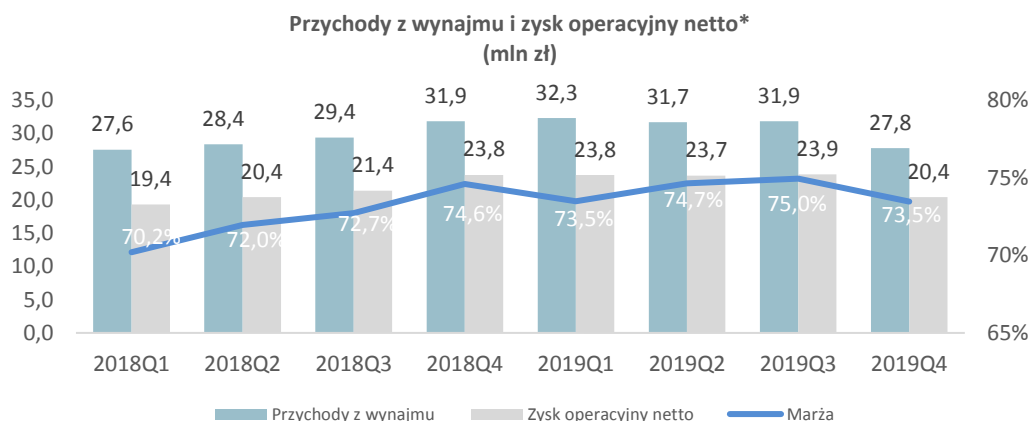
Dane w tys. zł	2019	2018	Zmiana %
Przychody z wynajmu	97 937	117 103	(16%)
Przychody związane z funkcjonowaniem nieruchomości	25 793	28 733	(10%)
Przychody operacyjne	123 730	145 836	(15%)
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	(31 971)	(37 256)	(14%)
Zysk operacyjny netto (NOI)	91 759	108 580	(15%)
Pozostałe przychody, w tym z tytułu usług zarządzania	3 676	2 610	41%
Koszty funkcjonowania spółek celowych	(4 114)	(6 057)	(32%)
Koszty ogólnego zarządu	(21 052)	(8 362)	152%
Koszty remontów i napraw nieruchomości	(50)	(733)	(93%)
Koszty wyceny programu motywacyjnego	(2 228)	(5 609)	(60%)
Zyski (straty) z aktualizacji wyceny nieruchomości	162 417	79 198	105%
Pozostałe koszty	(129)	(652)	(80%)
Udział w stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	2 041	2 977	(31%)
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych	134 982	-	n/a
- zysk ze sprzedaży jednostek zależnych	130 540	-	n/a
- zysk z utraty kontroli nad jednostkami zależnymi w inny sposób	4 442	-	n/a
Zysk (Strata) z działalności operacyjnej	367 302	171 951	114%
Przychody z tytułu dywidend	599	-	-
Przychody z tytułu odsetek	3 272	2 645	24%
Koszty odsetek	(34 357)	(40 954)	(16%)
Pozostałe przychody i koszty finansowe	(11 112)	(37 099)	(70%)
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem	325 703	96 544	237%
Podatek dochodowy	(62 765)	(5 466)	1048%
Zysk (Strata) netto	262 938	91 078	189%
Pozostałe całkowite dochody netto	(12)	2 725	(100%)
- pozycje, które nie zostaną przeklasyfikowane do rachunku zysków i strat - różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	(12)	2 725	(100%)
Suma dochodów całkowitych	262 926	93 803	180%
Zysk (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	262 938	85 339	208%
Zysk (Strata) netto przypadający na udziałowców nie sprawujących kontroli	-	5 739	-100%
Zysk/Strata netto na jedną akcję (w PLN)			
Podstawowy za okres obrotowy	2,44	0,80	205%
Rozwodniony za okres obrotowy	2,44	0,79	208%

Wyjaśnienie kluczowych pozycji ze skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i całkowitych dochodów za okres za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 roku oraz porównanie wyników finansowych z tym samym okresem 2018 roku.

Przychody z wynajmu podstawowego

Przychody Grupy z wynajmu podstawowego spadły o 15% z kwoty 146 mln zł do kwoty 124 mln zł, co wynikało przede wszystkim z utraty kontroli nad jednostkami zależnymi funduszy REIA FIZAN i REIA II FIZAN w wyniku zmian zarządów spółek. W minionym

okresie nie nastąpiła zmiana zasad rachunkowości dlatego też dane porównawcze za 2018 rok nie zostały przekształcone. Należy jednocześnie zauważyć, że wyłączając za 2018 rok spółki celowe funduszy inwestycyjnych, Grupa odnotowała 6% wzrost przychodów r/r oraz 8% wzrost zysku operacyjnego netto (NOI) r/r.



*Dane historyczne po wyłączeniu REIA FIZAN i REIA II FIZAN

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.

Spadek kosztów bezpośrednio związanych z nieruchomościami, poza dekonsolidacją funduszy omówioną wyżej, wynikała przede wszystkim ze sprzedaży kompleksu Eurocentrum.

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.

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 2018 roku wynikał przede wszystkim z jednorazowych kosztów związanych z pozyskaniem nowego inwestora (due diligence, koszty prawne, zamknięcia programu motywacyjnego) a także koszty sprzedaży projektu Eurocentrum Office Complex.

Zysk z aktualizacji wyceny nieruchomości

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

Zysk z aktualizacji wartości nieruchomości wynika przede wszystkim z postępów na budowie i w komercjalizacji Fabryki Norblina oraz wzrostu wartości projektu Eurocentrum Hotel i Rezydencje, na który wpływ miało uzyskanie pozwolenia na budowę.

Zyski ze sprzedaży jednostek zależnych obejmują:

- Wynik na sprzedaży udziałów w spółce Dakota Investments sp. z o.o., posiadającej kompleks biurowy Eurocentrum w kwocie 127 mln zł,
- Wynik na sprzedaży certyfikatów w funduszu Ipopema 141 FIZAN, będący właścicielem gruntu na Mazurach, w kwocie 4 mln zł,

- Wynik na utracie kontroli w jednostkach zależnych od REIA FIZAN i REIA II FIZAN w związku ze zmianami w zarządach spółek, w kwocie 4 mln zł.

Koszty odsetek

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

Na spadek wartości odsetek w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku wpływ miało wyłączenie z konsolidacji jednostek zależnych REIA FIZAN i REIA II FIZAN.

Pozostałe przychody i koszty finansowe

Pozostałe przychody i koszty finansowe obejmują przed wszystkim nadwyżkę ujemnych/dodatnich różnic kursowych. Spadek salda ujemnych/dodatnich różnic kursowych w 2019 roku wynikał z niedużej różnicy między kursem wymiany walut (EUR/PLN) na koniec 2018 roku, tj. 4,3000 a kursem z końca 2019 r., tj. 4,2585.

3.2.2 WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane ze skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych Grupy Capital Park za okres od 1 stycznia do

31 grudnia 2019 roku oraz okres porównywalny od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

Dane w tys. zł	2019	2018	Zmiana	Zmiana %
Środki pieniężne na początek okresu	110 338	193 326	(82 988)	(43%)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	85 788	106 249	(20 461)	(19%)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	385 645	(115 089)	500 734	(435%)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	22 479	(74 148)	96 627	(130%)
Środki pieniężne na koniec okresu	604 250	110 338	493 912	448%

Saldo środków pieniężnych w 2019 roku wzrosło o 494 mln zł i na koniec roku wyniosło 604 mln zł, w tym środki na rachunkach bankowych aktywów przeznaczonych do sprzedaży wynosiły 13 mln zł.

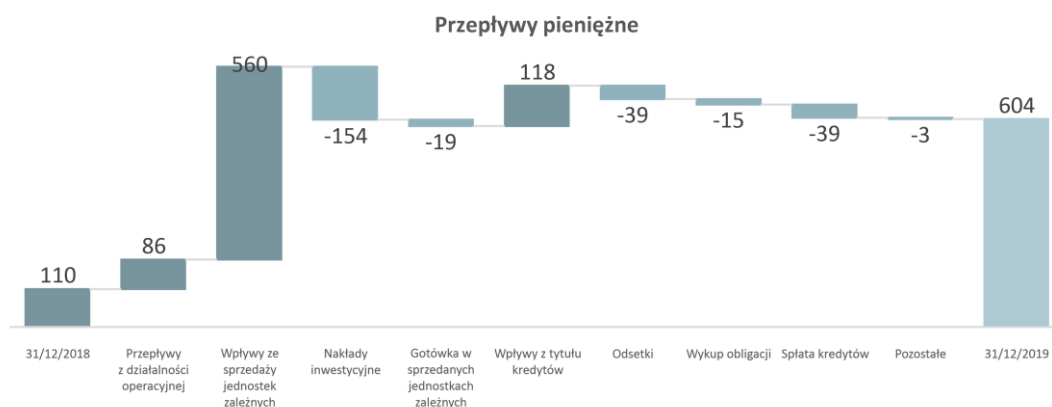
Grupa odnotowała wpływy z działalności operacyjnej w wysokości 86 mln PLN w roku 2019. Spadek o ponad 19% rok do roku wynikał z wydatków poniesionych w związku z pozyskaniem strategicznego inwestora a także sprzedażą projektu Eurocentrum Office Complex.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej dotyczyły przede wszystkim wpływów ze sprzedaży Eurocentrum Office Complex i gruntu na Mazurach (570 mln zł). Wydatki na działalność inwestycyjną w 2019 roku wyniosły 154 mln zł, z czego największą część stanowiły nakłady inwestycyjne poniesione w związku z realizacją budowy Fabryki Norblina (z terminem realizacji w II

kwartale 2021 roku), jak również w związku z urządzaniem powierzchni dla najemców w budynkach Eurocentrum i Royal Wilanów.

W minionym roku wpływy z działalności finansowej obejmowały przede wszystkim wpływy z tytułu kredytu budowlanego dot. projektu Fabryka Norblina a także zwiększenie korporacyjnej linii kredytowej o 5 mln euro.

Saldo środków pieniężnych na 31 grudnia 2019 roku zawierało środki o ograniczonej możliwości dysponowania, które wynosiły 33 mln zł (odpowiednio na 31 grudnia 2018 r. 46 mln zł). 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 WYNIKI FINANSOWE SPÓŁKI

3.3.1 WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁKI

Poniższa tabela przedstawia roczne sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki Capital Park na dzień 31 grudnia 2019 roku. Dane porównawcze prezentowane są na dzień 31 grudnia 2018 roku.

<i>Dane w tys. zł</i>	<i>31.12.2019 /badane/</i>	<i>% sumy bilansowej</i>	<i>31.12.2018 /badane/</i>	<i>% sumy bilansowej</i>
AKTYWA	1 622 606	100%	1 302 520	100%
AKTYWA TRWAŁE	923 561	57%	1 145 279	88%
Inwestycje w jednostkach zależnych	447 363	28%	622 964	48%
Inwestycje w jednostkach współkontrolowanych	31 627	2%	33 720	3%
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	430 092	27%	475 368	36%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0%	0	0%
Pozostałe aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	13 338	1%	12 554	1%
Pozostałe aktywa trwałe	0	0%	0	0%
Pozostałe należności długoterminowe	1 141	0%	673	0%
AKTYWA OBROTOWE	699 045	43%	157 241	12%
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym wyceniane w zamortyzowanym koszcie	128 987	8%	127 636	10%
Należności handlowe i pozostałe	440 512	27%	463	0%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8	0%	8	0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	129 538	8%	29 135	2%

<i>Dane w tys. zł</i>	<i>31.12.2019 /badane/</i>	<i>% sumy bilansowej</i>	<i>31.12.2018 /badane/</i>	<i>% sumy bilansowej</i>
PASYWA	1 622 606	100%	1 302 520	100%
KAPITAŁY WŁASNE	1 245 159	77%	968 961	74%
Kapitał zakładowy	108 334	7%	107 495	8%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	778 139	48%	797 655	61%
Kapitał zapasowy pozostały	40 620	3%	40 620	3%
Kapitał rezerwowy z emisji akcji niezarejestrowanych	0	0%	0	0%
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	16 178	1%	14 014	1%
Niepodzielony wynik finansowy	28 691	2%	27 786	2%
Wynik finansowy bieżącego okresu	273 197	17%	(18 610)	(1%)
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	136 296	8%	260 770	20%
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	36 958	2%	5 353	0%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	29 361	2%	196 435	15%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	42 452	3%	42 513	3%
Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27 525	2%	16 469	1%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	241 151	15%	72 790	6%
Krótkoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	59 294	4%	57 992	4%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji wyceniane w zamortyzowanym koszcie	163 428	10%	12 395	1%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wyceniane w zamortyzowanym koszcie	14 464	1%	169	0%
Zobowiązania handlowe	3 391	0%	115	0%

Pozostałe zobowiązania i rezerwy	575	0%	2 121	0%
----------------------------------	-----	----	-------	----

Wyjaśnienie kluczowych pozycji ze sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz porównanie z rokiem zakończonym 31 grudnia 2018 roku.

Inwestycje w jednostkach zależnych

Spółka, zgodnie z regulacjami MSR 27, ujmuje inwestycje w jednostkach zależnych wg zasad opisanych w MSSF 9. Udziały i akcje w jednostkach zależnych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy. Nie rzadziej niż na dzień raportowy Spółka wycenia inwestycje w jednostki zależne w wartości godziwej przy zastosowaniu założeń opisanych poniżej:

- dla każdej kategorii inwestycji jednostka stosuje ten sam sposób ujmowania,
- zmiany wartości godziwej ujmuje się w zysku lub stracie bieżącego okresu,
- zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży (bądź wchodzące w skład grupy do zbycia zaklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży) zgodnie z MSSF 5, ujmuje się zgodnie z tym MSSF w zakresie prezentacji i ujawnień, w zakresie wyceny zastosowanie znajduję konsekwentnie MSSF 9.

Ponieważ jednostki zależne są spółkami celowymi z jedynym aktywem w postaci nieruchomości inwestycyjnej oraz zobowiązaniami finansowymi związanymi z finansowaniem inwestycji, w szacowaniu wartości godziwej jednostek zależnych Spółka bazuje na wartości aktywów netto jednostek zależnych. Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej według operatorów szacunkowych, natomiast zobowiązania finansowe z tytułu kredytów i pożyczek wyceniane są w zamortyzowanym koszcie. Model wyceny inwestycji w jednostki zależne bazuje na danych z jednostkowych sprawozdań finansowych jednostek zależnych i jest sporządzony z poziomu Capital Park S.A. Udziały jednostek kontrolowanych bezpośrednio przez Capital Park S.A. w wartości księgowej (historycznej) są porównywane z wartością aktywów netto kontrolowanych jednostek. W przypadku, gdy kontrolowana spółka posiada jednostki zależne niższego szczebla, udziały tych jednostek są wyceniane do wartości godziwej zgodnie z powyższą metodologią. Efekt tej wyceny jest ujęty w skorygowanych aktywach netto ujętych w ostatecznej wycenie.

Aktualizacja wartości inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej ujmowana jest w sprawozdaniu z zysków lub strat oraz innych całkowitych dochodów w wyniku finansowym w linii „Wycena inwestycji w jednostki zależne do wartości godziwej”.

W 2019 roku zmiana polityki w zakresie wyceny udziałów w jednostkach zależnych do wartości godziwej wpłynęła na wynik spółki w następujący sposób:

- wpływ na zyski zatrzymane +29 mln zł,
- Wpływ na wynik bieżącego okresu +131 mln zł.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku zmniejszenie wartości inwestycji w jednostki zależne w porównaniu do końca 2018 roku wynikało przede wszystkim ze sprzedaży jednostek zależnych, tj.:

- Dakota Investments sp. z o.o. w dniu 27 listopada 2019 r. posiadającej kompleks nieruchomości pod nazwą Eurocentrum Office Complex o łącznej powierzchni najmu 85.100 m²,
- Fundusz inwestycyjny Ipopema 141 FIZAN, będący właścicielem gruntów na Mazurach,
- Oraz utraty kontroli nad jednostkami zależnymi od REIA FIZAN i REIA FIZAN II, w wyniku zmian w zarządach tych jednostkach, które miały miejsce w I kwartale 2019 r.

Inwestycje w jednostki współkontrolowane

Spółka prezentuje w tej pozycji udziały we wspólnych przedsięwzięciach, wyceniane metodą praw własności. Na wartość bilansową wspólnych przedsięwzięć składają się wartość udziałów w tych jednostkach, jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem skutków wyceny bilansowej.

Pożyczki udzielone jednostkom zależnym

Spółka pozyskuje finansowanie zewnętrzne i transferuje je do swoich jednostek zależnych w postaci pożyczek. Spadek salda udzielonych pożyczek w porównaniu do stanu na koniec 2018 wynikało ze spłat pożyczek.

Należności handlowe i pozostałe należności

Na kwotę 440 mln zł prezentowaną w „Należnościach handlowych i pozostałych” składa się należność z tytułu dywidendy zadeklarowanej przez jednostkę zależną od Spółki, CP Retail BV, z siedzibą w Holandii w kwocie 125 mln PLN oraz wynagrodzenie z tytułu umorzenia udziałów CP Retail BV w kwocie 315 mln zł. Na dzień raportowy kwoty te nie zostały przez Spółkę otrzymane. Kwoty zostały przez Spółkę otrzymane w 2020 roku.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy. Spadek salda środków pieniężnych wynikał głównie ze spłaty obligacji

oraz wzrostu pożyczek udzielonych do jednostek zależnych.

Rezerwy na zobowiązania oraz z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Na 31 grudnia 2019 r. Spółka rozpoznała rezerwę z tytułu podatku odroczonego w kwocie 10 mln zł wynikającą z dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycjami w spółki zależne. Spółka tworzy rezerwę na podatek odroczony związany z inwestycjami w jednostki zależne, jeśli wg planów Zarządu w dającej się przewidzieć przyszłości Spółka dokona zbycia udziałów w jednostkę zależną i transakcja ta skutkować będzie koniecznością zapłaty podatku dochodowego.

Więcej informacji na temat rezerwy na podatek odroczony znajduje się w notce 15 do jednostkowego sprawozdania finansowego.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji

W tej pozycji Spółka prezentuje obligacje serii od J do N, z czego 163 mln zł stanowią obligacje z terminem wymagalności przypadającym w ciągu 12 miesięcy. Grupa zabezpieczyła już środki pieniężne na spłatę czterech serii obligacji (J-M) przypadających w 2020 roku. Zmniejszenie wartości zobowiązań z tytułu obligacji w porównaniu do końca 2018 roku wynikało ze spłaty obligacji serii H o wartości nominalnej 15 mln zł.

Kredyty bankowe

Pozycja ta obejmuje zobowiązanie z tytułu korporacyjnej linii kredytowej udzielonej przez Getin Noble Bank SA, która wyceniana jest metodą zamortyzowanego kosztu. 19 kwietnia 2019 r. został zawarty aneks nr 2 zwiększający kredyt z kwoty 10 mln EUR do wysokości 15 mln EUR. Na dzień raportowy saldo kredytu wynosiło 13 mln EUR.

3.3.2 WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SPRAWOZDANIA Z ZYSKÓW LUB STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW SPÓŁKI

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane finansowe z rocznego sprawozdania z zysków lub strat i całkowitych dochodów Spółki Capital Park za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku. Dane porównawcze prezentowane są za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku.

<i>Dane w tys. zł</i>	12 miesięcy 2019 /badane/	12 miesięcy 2018 /badane/	Zmiana	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży	100	152	(52)	(34%)
Przychody z tytułu dywidend	125 000	0	125 000	
Wycena inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej	131 147	(7 303)	138 450	(1896%)
Przychody z tytułu odsetek	52 834	24 236	28 598	118%
Koszty z tytułu odsetek	(15 670)	(12 454)	(3 216)	26%
Koszty osobowe	(2 935)	(744)	(2 191)	294%
Pozostałe przychody/koszty operacyjne	(5 784)	(2 265)	(3 519)	155%
Koszty z tytułu wyceny programu motywacyjnego	(2 228)	(5 609)	3 381	(60%)
Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych	3 802	3 997	(195)	(5%)
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	286 266	10	286 255	2787160%
Pozostałe przychody finansowe	2 237	5 977	(3 740)	(63%)
Pozostałe koszty finansowe	(4 251)	(5 279)	1 029	(19%)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	284 093	1 479	282 614	19108%
Podatek dochodowy	(11 055)	(19 317)	8 262	(43%)
Zysk (strata) netto	273 197	(18 610)	291 807	(1568%)
Suma dochodów całkowitych	273 197	(18 610)	291 807	(1568%)
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł)				
Podstawowy za okres obrotowy	2,53	(0,17)	2,70	(1588%)

Rozwodniony za okres obrotowy	2,53	(0,17)	2,70	(1588%)
-------------------------------	------	--------	------	---------

Wyjaśnienie kluczowych pozycji ze sprawozdania z zysków lub strat i całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku oraz porównanie wyników finansowych za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 roku z tym samym okresem 2018 roku

Przychody z tytułu dywidend

Przychody z tytułu dywidendy obejmują dywidendę zadeklarowaną przez jednostkę zależną od Spółki, tj. CP Retail BV, z siedzibą w Holandii w kwocie 125 mln PLN.

Jednostka dominująca nabyła prawa do otrzymania dywidendy w 2019 roku, natomiast wypłata dywidendy nastąpiła już w 2020 roku.

Wycena inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej

Wynik na wycenie inwestycji w jednostkach zależnych do wartości godziwej wynika ze wzrostu wyceny na poziomie 139 mln zł skorygowanej o kwoty podwyższenia kapitału na poziomie 8,5 mln zł.

Przychody z tytułu odsetek

Przychody z tytułu odsetek stanowią w głównej mierze odsetki od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Przychody z tytułu odsetek wyniosły 53 mln zł w 2019 roku w porównaniu do 24 mln zł zrealizowanych w 2018 roku. Zmiana wynikała przede wszystkim ze spłaty odsetek od pożyczki udzielonej spółce Dakota Investments sp. z o.o. w związku z jej sprzedażą.

Koszty z tytułu odsetek

Wzrost na tej pozycji wynika ze wzrostu salda pożyczek otrzymanych od jednostek zależnych.

Udział w zysku/stracie jednostek współkontrolowanych

Spółka prezentuje udziały we wspólnych przedsięwzięciach, wyceniane metodą praw własności.

Na wartość bilansową tych wspólnych przedsięwzięć składają się wartość udziałów w tych jednostkach, jak również udzielone tym podmiotom pożyczki wraz z naliczonymi odsetkami z uwzględnieniem skutków wyceny bilansowej.

Pozostałe przychody finansowe

W pozycji pozostałych przychodów finansowych Spółka wykazuje przede wszystkim przychody z tytułu prowizji za pozyskiwanie finansowania, z tytułu poręczeń kredytów bankowych w spółkach zależnych oraz nadwyżkę dodatnich różnic kursowych.

Spadek tej pozycji w 2019 roku w porównaniu do 2018 roku wynikał z rozwiązania w 2018 roku odpisu aktualizującego wartość pożyczki udzielonej spółce Wilanów Investments w wysokości 4 mln zł.

Pozostałe koszty finansowe

Pozycja pozostałych kosztów finansowych obejmuje głównie zrealizowane i niezrealizowane różnice kursowe powstające w związku ze spłatą oraz wyceną zobowiązań finansowych oraz odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych ustalone zgodnie z MSR 36.

3.3.3 WYBRANE DANE ZE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH SPÓŁKI

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane ze sprawozdania z przepływów pieniężnych Spółki Capital Park za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku.

Dane w tys. zł	2019	2018	Zmiana	Zmiana %
Środki pieniężne na początek okresu	29.135	107.270	(78.135)	(73%)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(7 279)	(1 220)	(6 059)	497%
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	90 994	(56 683)	147 677	(261%)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	16 689	(20 232)	36 921	(182%)
Środki pieniężne na koniec okresu	129 538	29 135	100 403	345%

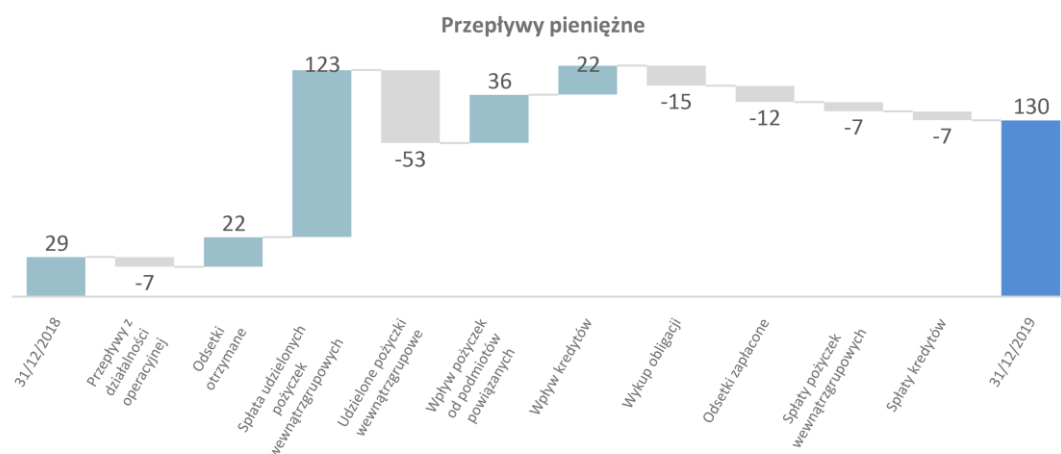
Saldo środków pieniężnych w 2019 roku zwiększyło się o 100 mln zł i na koniec roku wyniosło 129 mln zł, przede wszystkim w wyniku spłaty udzielonych pożyczek wewnątrzgrupowych.

Saldo środków pieniężnych na 31 grudnia 2019 roku zawiera środki o ograniczonej możliwości dysponowania.,

które wyniosły 1,3 mln zł (1,3 mln zł odpowiednio na dzień 31 grudnia 2018 roku). Środki o ograniczonej możliwości dysponowania związane są z zabezpieczeniem obsługi długu oraz spłatą raty kapitałowej przypadającej zgodnie z harmonogramem na dzień 31 grudnia 2022 r.

Przepływy z działalności finansowej pokazują przede wszystkim wpływy pożyczek od podmiotów powiązanych 36 mln zł, wpływ dodatkowej transzy korporacyjnej linii kredytowej o wartości 22 mln zł a także spłatę obligacji

serii H o wartości nominalnej 15 mln zł oraz spłaty kredytu i pożyczek od jednostek powiązanych zgodnie z harmonogramem.



3.4 PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI

Spółka ani Grupa nie publikowały prognoz na 2019 r.

3.5 WSKAŹNIKI FINANSOWE SPÓŁKI I GRUPY

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki finansowe Grupy:

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI GRUPY

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI GRUPY*	31.12.2019	31.12.2018
Wskaźnik bieżący	2,5	2,4
Wskaźnik natychmiastowy	1,3	1,8

Wskaźnik bieżący (aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe) – Utrzymanie się wskaźnika na podobnym poziomie jak przed rokiem pomimo znacznych wpływów ze sprzedaży nieruchomości (Eurocentrum Office Complex i gruntu na Mazurach) wynika z reklasyfikacji do krótkoterminowych zobowiązań (i) kredytów projektów przeznaczonych do sprzedaży w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego oraz (ii) obligacji serii J-M zapadających do wykupu w 2020 roku w łącznej wysokości 38.5 mln EUR. Grupa posiada zabezpieczone środki pieniężne na wykup ww. obligacji.

Wskaźnik natychmiastowy (środki pieniężne/zobowiązania krótkoterminowe) – Spadek wskaźnika wynika z większej dynamiki wzrostu zobowiązań krótkoterminowych w stosunku do wzrostu środków pieniężnych. Należy jednocześnie zauważyć, że na wartość zobowiązań krótkoterminowych składa się kredyt dla projektu Royal Wilanów, przeznaczonego do sprzedaży w okresie 12 miesięcy.

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.

*W kalkulacji wskaźników uwzględniono również środki na rachunkach bankowych aktywów przeznaczonych do sprzedaży, zaprezentowane w bilansie w pozycji „Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży”.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY	31.12.2019	31.12.2018
Zadłużenie netto/aktywa	5%	47%
Zadłużenie netto/kapitały własne	0,08	1,12

Zadłużenie netto do aktywów - (zadłużenie netto, tj. oprocentowane kredyty i pożyczki pomniejszone o środki pieniężne/aktywa razem) – Rekordowy spadek wskaźnika wynika ze wzrostu poziomu gotówki oraz spadku zobowiązań z tytułu kredytów w wyniku sprzedaży kompleksu biurowego Eurocentrum.

Zadłużenie netto do kapitałów własnych - (zadłużenie netto, tj. oprocentowane kredyty i pożyczki pomniejszone o środki pieniężne/aktywa własne) – Wskaźnik poprawił się w stosunku do poprzedniego roku w wyniku tych samych czynników co dla zadłużenia netto do aktywów.

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki finansowe Spółki:

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI SPÓŁKI

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI SPÓŁKI	31.12.2019	31.12.2018
Wskaźnik bieżący	2,9	2,2
Wskaźnik natychmiastowy	0,5	0,4

Wskaźnik bieżący (aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe) – Wzrost wskaźnika w porównaniu do roku poprzedniego wynika ze zwiększenia salda gotówki (+100 mln zł w 2019 roku) oraz pozostałych należności z tytułu dywidendy zadeklarowanej przez jednostkę zależną od Spółki, CP Retail BV (125 mln zł) oraz wynagrodzenia za umorzenie udziałów CP Retail BV w kwocie 315 mln zł. Wskaźnik oznacza, że sytuacja płynnościowa Spółki jest bardzo dobra a jej aktywa bieżące blisko 3-krotnie pokrywają zobowiązania krótkoterminowe.

Wskaźnik natychmiastowy (środki pieniężne/zobowiązania krótkoterminowe) – Nieznaczny wzrost wskaźnika wynika z większej dynamiki wzrostu salda środków pieniężnych niż dynamiki wzrostu zobowiązań krótkoterminowych. Spółka, jako jednostka dominująca Grupy posiada zabezpieczone środki pieniężne na spłatę obligacji zapadających w 2020 roku w łącznej kwocie 38,5

mln EUR (tj. 163 mln zł z uwzględnieniem wyceny według zamortyzowanego kosztu).

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, sprzedaży nieruchomości czy też refinansowania dotychczasowych zobowiązań kredytami inwestycyjnymi.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA SPÓŁKI

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA SPÓŁKI	31.12.2019	31.12.2018
Zadłużenie netto/aktywa	13%	22%
Zadłużenie netto/kapitały własne	0,1	0,2

Zadłużenie netto do aktywów - (zadłużenie netto, tj. oprocentowane kredyty i pożyczki pomniejszone o środki pieniężne/aktywa razem) – Pomimo utrzymania się zadłużenia finansowego na tym samym poziomie co w poprzednim roku, spadek wskaźnika wynikał ze zwiększenia salda środków pieniężnych z 29 mln zł na koniec 2018 roku do 129 mln zł na koniec 2019 roku.

Zadłużenie netto do kapitałów własnych - (zadłużenie netto, tj. oprocentowane kredyty i pożyczki pomniejszone o środki pieniężne/aktywa własne) – Spadek wskaźnika wynikał ze zwiększenia wartości kapitałów własnych w 2019 roku względem 2018 roku przy jednoczesnym utrzymaniu się zadłużenia finansowego na poziomie jak przed rokiem.

3.6 ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI

3.6.1 STRATEGIA FINANSOWANIA

Nasze podejście do finansowania opiera się na trzech głównych filarach:

ZAPEWNIENIE FINANSOWANIA	• Zapewnienie wkładu własnego w budowanych obiektach oraz na nowe projekty. • Zarządzanie zapadalnością długu. • Minimalizowanie kosztu zadłużenia.	Grupa zabezpieczyła środki pieniężne na spłatę 38,5 mln EUR obligacji zapadających w 2020 roku
DYWERSYFIKACJA FINANSOWANIA	• Finansowanie bankowe na poszczególne projekty, w ramach spółek celowych (bez regresu do spółki holdingowej). • Obligacje korporacyjne niezabezpieczone. • Kredyty wielocelowe na poziomie holdingu.	• Współpraca z 13 bankami • Bogate doświadczenie na rynku długu • Bardzo dobre relacje z rynkiem kapitałowym i rynkiem długu
ZDROWY BILANS	Do oceny zadłużenia stosujemy dwa wskaźniki: • wskaźnik zadłużenia do wartości projektu (LTV, loan to value) na poziomie pojedynczych inwestycji w ramach spółek celowych, • wskaźnik zadłużenia netto na poziomie skonsolidowanym.	Na koniec 2019 r. wskaźnik zadłużenia netto do aktywów spadł do rekordowo niskiego poziomu 5% a zadłużenie netto wyniosło 102 mln zł

3.6.2 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.

Podsumowanie sytuacji finansowej Grupy:

- Bezpieczna sytuacja pieniężna i zabezpieczone fundusze zarówno na obligacje zapadające w 2020 roku jak i na przyszłe inwestycje

- Znaczny wzrost NAV o 27% r/r i potencjał wzrostu wartości portfela nieruchomości
- Bezpieczna struktura i poziom zapadalności długu
- Zmiana struktury NOI po sprzedaży projektu biurowego Eurocentrum Office Complex
- Wrażliwość przychodów Grupy na kryzys związany z Covid-19 (spodziewany spadek NOI w II kwartale 2020 roku).

3.7 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 umożliwia 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.

Celem Grupy jest zapewnienie wystarczających środków pieniężnych oraz gotowych do wykorzystania kredytów bankowych.

Na koniec 2019 roku Grupa dysponowała 604 mln zł gotówki, z czego środki o ograniczonej możliwości dysponowania wynosiły 33 mln zł. Grupa posiada stabilną sytuację finansową oraz zabezpieczone środki zarówno

na spłatę obligacji, których termin spłaty przypada w latach 2020-2021, jak i na realizację przyszłych inwestycji.

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 umożliwia Grupie dostęp do dużej liczby instytucji finansowych oraz zdywersyfikowanych źródeł finansowania.

Fabryka Norblina – inwestycja w trakcie realizacji

Grupa w listopadzie 2017 roku pozyskała w Banku Pekao SA finansowanie budowy obiektu Fabryka Norblina w łącznej kwocie 159,3 mln Euro i rozpoczęła realizację flagowej inwestycji, stanowiącej wielofunkcyjny postindustrialny projekt rewitalizacji Dawnej Fabryki Norblina zlokalizowany przy ulicy Żelaznej w Warszawie,

która dostarczy 65 tys. m² (GLA) powierzchni biurowo-handlowo-rozrywkowo-kulturalnej.

W 2019 roku kontynuowane były prace m.in. fundamentowania specjalistycznego obiektu a także prace renowacyjne i zabezpieczające historyczne budynki, maszyny i urządzenia. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu budowa zaawansowana jest w 40% a aktualnie realizowane są prace przy części naziemnej pierwszego z dwóch nowych budynków biurowych. Jego konstrukcja osiągnęła 10 metrów wysokości, czyli drugie z ośmiu planowanych pięter nowoczesnej nadbudowy projektu.

Po dniu 31 grudnia 2019 roku nakłady inwestycyjne pozostałe do poniesienia przez Grupę na budowę projektu wyniosą 565 mln zł i finansowane będą w całości kredytami bankowymi. Planowany termin oddania inwestycji do użytku to drugi kwartał 2021 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Grupa podpisała umowy przednamu budynku stanowiące 47% całkowitej powierzchni najmu.

3.8 PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI

W 2020 roku Grupa będzie dążyć do dalszego wzrostu wartości. Działalność Grupy będzie się koncentrowała na kontynuacji budowy i komercjalizacji inwestycji Fabryka Norblina oraz finalizacji rozpoczętych procesów sprzedaży projektów nieruchomościowych.

Ponadto Grupa będzie kładła nacisk na ustabilizowanie projektów ukończonych i ich sprzedaż, kiedy warunki rynkowe pozwolą na realizację założonych zwrotów.

Grupa będzie również dążyła do zwiększenia skali zarządzanych aktywów poprzez kolejne akwizycje i dalszą rozbudowę portfela nieruchomości.

3.9 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Podejście Spółki i 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.

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.

3.9.1 ZEWNĘTRZNE CZYNNIKI RYZYKA

RYZYOI ZWIĄZANE Z ROZPRZESTRZENIANIEM SIĘ COVID-19

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
• Zakaz wykonywania określonych rodzajów działalności, • Ograniczenie mobilności społecznej, • Spowolnienie wzrostu gospodarczego • Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych na świecie oraz w Polsce. • Niepewność związana z czasem trwania pandemii i skalą działań administracji rządowej. • Pogorszenie sytuacji finansowej najemców i /lub potencjalne bankructwa najemców.	• Spadek wpływów z wynajmu nieruchomości. • Brak możliwości ukończenia projektów zgodnie z ustalonym harmonogramem i / lub budżetem z powodu przestojów w działalności kontrahentów, niedoborów siły roboczej, zakłóceń łańcucha dostaw, przedłużenia terminów uzyskania pozwoleń i innych procedur administracyjnych, • Utrudniony dostęp do finansowania i / lub żądanie przez banki dodatkowych zabezpieczeń umów kredytowych, • Spadek aktywności najemców i partnerów biznesowych na rynku nieruchomości w Polsce skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu czy realizacji procesu inwestycyjnego. • Negatywny wpływ renegocjacji warunków umów najmu, restrukturyzacji najemców na zawarte umowy najmu, dochód z wynajmu i wartość nieruchomości.	• Podejmowanie działań umożliwiających prowadzenie regularnej działalności operacyjnej Grupy oraz realizację budowy Fabryki Norblina z jak najmniejszymi zakłóceniami, • Zabezpieczanie aktywów oraz minimalizacja ekspozycji pracowników na wpływ Covid-19 (praca zdalna), • Utrzymywanie płynności Grupy na bezpiecznym poziomie. • Prowadzenie negocjacji z bankami w zakresie zawieszenia spłaty kapitału i odsetek, tam gdzie jest to konieczne i możliwe, w celu ograniczenia skutków zmniejszonych wpływów czynszów z najmu (kluczowym celem jest utrzymanie samofinansowania wszystkich zakończonych projektów, bez potrzeby dalszych dopłat kapitałowych)

RYZYO ZMIENNEJ SYTUACJI MAKROEKONOMICZNEJ

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
• 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. •	• 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.	• 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
Wahania kursów walut, w szczególności EUR/PLN.	- Mniejsze wpływy ze sprzedaży nieruchomości wyrażone w PLN. - Mniejsze przychody z najmu. - Spadek kursu EUR/PLN prowadzi z kolei do spadku wycen bilansowych nieruchomości.	- 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
- Wzrost stóp procentowych. - Spadek stóp procentowych.	- 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 rosnąć wraz ze wzrostem stóp procentowych. - Odwrotna sytuacja: spadek stóp kapitalizacji w wyniku spadku stóp procentowych powodujący wzrost cen nieruchomości, które Grupa chce nabywać.	- 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
- Działania firm konkurencyjnych. - Działania lokalnych inwestorów indywidualnych.	- Spadek czynszów i cen sprzedaży nieruchomości. - Wzrost poziomu pustostanów. - Wzrost cen i kosztów zakupu nieruchomości. - Utrudnienie i wydłużenie procesu inwestycyjnego.	- 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. - Aktywne zarządzanie nieruchomościami. - Opracowanie unikalnych koncepcji wyróżniających projekty Capital Park na rynku, m.in. „Biuro Plus” czy „The place to be, the place to work”.

RYZIKO KLIMATYCZNE

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
- Zagrożenia fizyczne spowodowane zmianami klimatu, w tym wzrost emisji gazów cieplarnianych, wzrost temperatury, pogorszenie jakości powietrza itp. - Rosnąca świadomość zmian klimatu w społeczeństwie, powodująca wzrost presji na firmy by dbały o związki między klimatem, zrównoważonym rozwojem i społeczeństwem. - Przejsięcie na technologie i modele niskoemisyjne, odporność na zmiany klimatu. - Wprowadzenie regulacji prawnych wymagających dostosowanie działalności biznesowej do wymagań zrównoważonego rozwoju i zarządzania ryzykiem klimatycznym. - Działania UE zmierzające do stworzenia systemu finansowego wspierającego zrównoważony rozwój.	- Wzrost kosztów realizacji inwestycji i / lub konieczność poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych w istniejących budynkach. - Ograniczenia w pozyskiwaniu finansowania. - Ograniczenia w nabywaniu nowych gruntów inwestycyjnych.	- Zielona” certyfikacja budynków jako potwierdzenie działania zgodnie z zasadami zrównoważonego budownictwa na wszystkich etapach inwestycji, tj. projektowania, budowy i eksploatacji. Eurocentrum Office Complex otrzymał najwyższą ocenę „zielonej” Leed Platinum, a Royal Wilanów i Norblin Factory otrzymały certyfikaty BREEAM z oceną „Very Good”. - Promowanie odpowiedzialnych postaw wśród pracowników, najemców i mieszkańców (tj. skuteczne zarządzanie odpadami). - Opracowanie Programu Edukacji Ekologicznej oraz specjalnego „zielonego” przewodnika dla najemców w kluczowych budynkach Grupy, w celu promocji angażowanie się w inicjatywy na rzecz ochrony środowiska i rozwijania ekologicznych nawyków w ich codziennym życiu. - Bieżąca ocena ryzyka związanego z klimatem w toku działalności Grupy, jej dostawców, partnerów biznesowych i we wszystkich społecznościach, w których działa.

3.9.2 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PORTEFEM NIERUCHOMOŚCI

RYZIKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ NAJEMCÓW

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
- 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”)	- Utrata przychodów i płynności poprzez m.in.: - Spadek przychodu z najmu, - Brak możliwości sprzedaży nieruchomości, - Brak możliwości uruchomienia finansowania bankowego.	- 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
- Spadek wartości nieruchomości rozpoznawany jako strata z aktualizacji wyceny. - Przyjęcie błędnych założeń prowadzących do błędów w wycenie nieruchomości i wdrożenie błędnych strategii dla danego projektu.	- Niższe od zakładanych wpływy z czynszów i ze sprzedaży nieruchomości. - Wartość bilansowa nieruchomości nieodzwierciedlająca wartości godziwej.	- Współpraca z niezależnymi rzeczoznawcami majątkowymi. - Staranny dobór metod wyceny. - Stosowanie kilkuetapowej procedury akceptacji wyceny. - Systematyczny przegląd nieruchomości i monitoring głównych założeń.

RYZIKO ZWIĄZANE Z PROJEKTAMI W BUDOWIE

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
- Przekroczenie budżetu. - Niedotrzymanie przez generalnych wykonawców	- Spadek marży deweloperskiej. - Opóźnienie realizacji projektu prowadzące do spadku przychodów z najmu.	Współpraca z renomowanymi wykonawcami o stabilnej sytuacji finansowej.

przyjętych standardów jakości i terminów.	• Naruszenie kowenantów umowy o finansowanie bankowe.	• Zabezpieczenia zawarte w umowach o generalne wykonawstwo inwestycji.
• Nieuzyskanie pozwolenia na użytkowanie.	• Pojawienie się roszczeń.	• Stały monitoring i nadzór nad realizacją prac budowlanych przez inspektorów lub specjalistyczne firmy zewnętrzne.
	• Negatywny wpływ na wizerunek Grupy i możliwość wynajęcia powierzchni.	• Zatrudnienie w Grupie doświadczonych specjalistów.
		• Doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich oraz stały monitoring przebiegu prac.

RYZYO PROCEDUR ADMINISTRACYJNYCH

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
• Opieszałość działania krajowej administracji i urzędów.	• Nieuzyskanie lub opóźnienie w uzyskaniu pozwoleń i decyzji prowadzące do opóźnienia lub zaniechania realizacji projektu inwestycyjnego.	• Wykorzystanie doświadczenia w przeprowadzaniu procedur administracyjnych.
• Działania organizacji społecznych lub właścicieli nieruchomości sąsiednich oraz okolicznych mieszkańców.	• Wydłużenie procesu pozyskania pozwoleń prowadzące do obniżenia rentowności inwestycji.	• Zatrudnianie specjalistów w wielu dziedzinach, w tym: w zakresie finansów, prawa, budowy i procedur administracyjnych.
• Brak lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego.	• Cofnięcie uzyskanych pozwoleń.	

3.10 STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH NA DANY ROK

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

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

Zmiany kursu EUR/PLN

Grupa jest eksponowana na ryzyko kursowe, głównie PLN/EUR. Wynika ono głównie z różnic między walutą raportowania sprawozdań finansowych (złoty) a walutą

wyceny nieruchomości, zobowiązań oraz umów z najemcami (euro).

3 KLUCZOWE MIEJSCA WPŁYWU ZMIAN PLN/EUR NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE

PRZYCHODY	AKTYWA	ZOBOWIĄZANIA
• 99% przychodów z najmu Grupy oparta jest o czynsze w euro, a wyniki sprzedaży raportowane są w PLN.	• 93% nieruchomości Grupy wycenianych jest w euro. Wynik na rewaluacji projektów (aktywów w bilansie) wynika z oszacowania wartości projektów w euro, a następnie przeliczenia ich na PLN.	• Zadłużenie bilansowe jest w większości (99%) w euro. Wartość kredytów jest przeliczana na datę bilansową na PLN, a różnica pokazywana w RZIS.

Utrzymanie się wysokiego kursu EUR/PLN lub jego dalszy wzrost/spadek może przyczynić się istotnie do wzrostu/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 99% kredytów bankowych i obligacji na dzień 31 grudnia 2019 r. była denominowana w euro.

Niemniej jednak, Grupa dzięki finansowaniu w euro oraz wycenie nieruchomości w euro w naturalny sposób ogranicza skutki wyceny wynikające z niezrealizowanych różnic kursowych na wynik Grupy.

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.

4 ŁĄD KORPORACYJNY

4.1 OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁĄDU 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 2019 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:

Zasady nie stosowane w Spółce	Wyjaśnienie
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.	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.	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.	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 należytym rozeznaniem. W przypadku, gdy umieszczenie danej	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

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 przekaże uzasadnienie, chyba że w inny sposób przedstawi akcjonariuszom informacje, które zapewnią podjęcie uchwały z należytym rozeznaniem.

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.

4.2 UPRAWNIENIA KONTROLNE

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 akcjonariusze posiadali następujące uprawnienia kontrolne:

Uprawniony akcjonariusz	Rodzaj uprawnienia	Podstawa prawna
Jan Motz oraz Townsend Holding B.V.	Żądanie zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy („WZA”) nie później niż na dzień przypadający pięć tygodni po złożeniu takiego żądania oraz do żądania umieszczenia konkretnych spraw w porządku obrad takiego WZA	art. 13 pkt 1 i 2 Statutu Spółki
Jan Motz (tak długo, jak posiada co najmniej 2.307.274 akcji)	Powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej	art. 19 pkt 3 w związku z § 26 Statutu Spółki
Townsend Holding B.V. (tak długo jak posiadać będzie co najmniej 5% głosów w Spółce, lecz mniej niż 10% głosów w Spółce)	Powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej, będącego jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej.	art. 19 pkt 4 Statutu Spółki
Townsend Holding B.V. (tak długo jak posiadać będzie co najmniej 10% głosów w Spółce, lecz mniej niż 25% głosów w Spółce)	Powołanie i odwołanie dwóch członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej łącznie.	art. 19 pkt 5 Statutu Spółki
Townsend Holding B.V. (tak długo jak posiadać będzie co najmniej 25% głosów w Spółce)	Powołanie i odwołanie trzech członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej łącznie.	art. 19 pkt 6 Statutu Spółki

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania:

- MIRELF VI BV, który połączył się z Townsend Holding BV (o czym Spółka informowała raportem bieżącym

nr 46/2019 z dnia 12 grudnia 2019 r.) posiada 66,43% głosów na WZA Spółki,

- Jan Motz posiada 2,52% głosów na WZA Spółki.

4.3 ZASADY ZMIANY STATUTU

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

wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

4.4 ZASADY DZIAŁANIA ORGANÓW SPÓŁKI

WALNE ZGROMADZENIE AKCJONARIUSZY	RADA NADZORCZA	ZARZĄD
- WZA obraduje raz w roku jako zwyczajne Walne Zgromadzenie („ZWZ”) lub w szczególnych sprawach jako nadzwyczajne Walne Zgromadzenie („NWZ”) - WZA może zostać zwołane przez akcjonariuszy Spółki (Jana Motza i Townsend Holding B.V.) w drodze wykonania uprawnień osobistych - WZA może zostać zwołane przez akcjonariuszy posiadających więcej niż 1/20 kapitałów	6 członków 5-letnia kadencja 2 członków powołuje i odwołuje WZA, natomiast 4 członków powołują i odwołują akcjonariusze Spółki (Jan Motz – 1 członek, Townsend Holding B.V. – 3 członków z Przewodniczącym włącznie) w drodze wykonania uprawnień osobistych, - do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagana jest obecność na posiedzeniu co najmniej czterech jej członków za wyjątkiem bezwzględnej większości głosów Członków Rady Nadzorczej wymaganej w kwestiach dotyczących zawieszenia i odwoływania	1- 4 członków 5-letnia kadencja - kieruje działalnością Spółki, zarządza jej majątkiem oraz reprezentuje Spółkę na zewnątrz przed sądami, organami władzy i wobec osób trzecich - Jednoosobowa reprezentacja - Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W razie równej liczby głosów decyduje głos Prezesa Zarządu
Do kompetencji WZA należy m.in. – zatwierdzanie sprawozdań Spółki, – udzielanie członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej absolutorium, – zmiany Statutu, – uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej,	Do kompetencji RN 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 audytora,	Po Podział kompetencji Członków Zarządu: Jan Motz – Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny, nadzoruje w szczególności: przygotowanie, budowę i komercjalizację projektów inwestycyjnych, IR. Marcin Juszczyk - Członek Zarządu, Dyrektor ds. Inwestycyjnych i Finansowych sprawuje nadzór nad obszarami: planowanie i przygotowanie inwestycji, dezinwestycje, finanse, treasury, controlling i księgowość, IR. Kinga Nowakowska - Członek Zarządu, Dyrektor Operacyjna sprawuje nadzór nad: zarządzaniem i komercjalizacją nieruchomości handlowych, IR, marketingiem, rozwijaniem unikalnej koncepcji „Biuro +”.

Komitety Rady Nadzorczej

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

KOMITET INWESTYCYJNY	KOMITET AUDYTU	KOMITET WYNAGRODZEŃ
- posiedzenia co najmniej raz w miesiącu - otrzymuje miesięczne sprawozdania z zarządzania oraz projekty sprawozdań dotyczących istotnych zdarzeń, które zaszły w działalności Spółki. - otrzymuje projekty biznesplanów.	- Posiedzenia komitetu odbywają się co najmniej raz na kwartał - Otrzymuje kwartalne raporty finansowe i z działalności oraz projekty sprawozdań finansowych	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.

KOMITET INWESTYCYJNY	KOMITET AUDYTU	KOMITET WYNAGRODZEŃ
Do zadań komitetu należy przede wszystkim konsultowanie i rozpatrywanie: • Proponowanych inwestycji i nabycia mienia Grupy, • Wszelkiej dokumentacji finansowej i prawnej związanej z inwestycjami Grupy, • Wyboru osób na stanowiska wykonawcze wyższego szczebla, • Nadzoru nad wydatkami kapitałowymi Grupy.	Do zadań komitetu należy w szczególności: • 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. • dokonywanie przeglądu sprawozdań finansowych Spółki oraz przedstawianie Radzie Nadzorczej opinii na ich temat.	Do zadań komitetu należy m.in.: • Przedstawienie RN propozycji dotyczących wynagrodzenia dyrektorów wykonawczych lub zarządzających oraz ocena wyników ich pracy, • Monitorowanie poziomu struktury wynagrodzeń kadry kierowniczej wysokiego szczebla, • Omawianie ogólnych zasad realizowania systemów wynagrodzeń, w szczególności opcji na akcje i przedstawianie RN propozycji w tym zakresie.
Skład: Derek Jacobson (Przewodniczący) Matthias Oliver Cordier Kimberly Adamek Cholewa	Skład: Jacek Kseń (Przewodniczący, niezależny członek) Kimberly Adamek Cholewa Anna Frankowska – Gzyra (Niezależny członek)	Skład: Kimberly Adamek Cholewa Jacek Kseń Anna Frankowska – Gzyra (Niezależny Członek)

Działalność Komitetu Audytu w 2019 roku

W 2019 roku Członkowie Komitetu Audytu spełniali kryteria niezależności w rozumieniu art. 129 ust. 3 i 4 Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, a także w rozumieniu zasady II.Z.4. „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016”.

W przypadku Spółki wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości posiadają wszyscy członkowie Komitetu Audytu w Spółce. Wiedzę i umiejętności w powyższym zakresie członkowie Komitetu Audytu nabyli poprzez uzyskanie wykształcenia w zakresie nauk ekonomicznych i pokrewnych w ramach studiów wyższych, studiów podyplomowych, specjalistycznych kursów i szkoleń oraz poprzez doświadczenie zawodowe związane z pełnieniem funkcji w organach zarządzających i nadzorczych spółek kapitałowych (w tym także pełnienie funkcji członka Komitetu Audytu tych organów). W szczególności w odniesieniu do posiadanego wykształcenia członków Komitetu Audytu można wskazać, iż:

- Pan Jacek Kseń skończył studia na Wydziale Handlu Zagranicznego Akademii Ekonomicznej w Poznaniu. Następnie obronił doktorat z tematyki

międzynarodowych rynków finansowych na dawnej SGPIŚ (obecnie SGH) w Warszawie.

- Pani Kimberly Adamek Cholewa ukończyła studia MBA na New York University oraz uzyskała stopień BS w dziedzinie finansów na Northern Arizona University.
- Pani Anna Frankowska – Gzyra jest adwokatem amerykańskim, w 1987 roku ukończyła St. Louis University, a następnie 1990 roku uzyskała tytuł Juris Doctor na wydziale prawa University of Illinois, Champaign-Urbana. W lipcu 1990 Pani Anna Frankowska – Gzyra zdała egzamin zawodowy i została przyjęta do the Illinois State Bar Association.

Wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka posiadają członkowie Rady Nadzorczej w osobie Pani Kimberly Adamek Cholewa oraz Pana Jacka Ksenia. Pani Kimberly Adamek wiedzę z zakresu branży uzyskała m.in. pełniąc funkcję zarządzającego portfelem w Madison International Realty LLC, będąc odpowiedzialną za zarządzanie aktywami krajowego i zagranicznego portfela inwestycyjnego Madison. Przed dołączeniem do Madison w 2014 roku, p. Adamek pracowała przez siedem lat w CBRE Global Investors, gdzie pełniła funkcję dyrektora ds. nabyć, będąc odpowiedzialną za

identyfikowanie możliwości inwestycyjnych, ocenę ryzyka i nabycie aktywów komercyjnych. Pan Jacek Kseń uzyskał wiedzę z zakresu branży, w której działa Spółka będąc m.in. w latach 2009-2015 doradcą operacyjnym w Polsce jednego z największych funduszy typu Private Equity Advent International.

W roku 2019 Komitet Audytu odbył 4 posiedzenia, których głównym tematem były: wyniki finansowe i operacyjne Grupy, zakres, przebieg i metodologia prac audytora związanych z przeglądem i badaniem jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki, przeglądów systemu kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem pod kątem zapewnienia, iż główne ryzyka strategiczne, operacyjne i finansowe są prawidłowo identyfikowane i zarządzane, szczegółowa analiza projektów jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych, uzyskiwanie dodatkowych informacji i wyjaśnień na ich temat od Zarządu Spółki oraz wskazywanie konieczności wprowadzenia ewentualnych sprostowań, dodatkowych wyjaśnień lub komentarzy.

W 2018 roku Komitet Audytu przedstawił Radzie Nadzorczej Spółki rekomendację dotyczącą wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia przeglądu i badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki w roku 2018 sporządzoną w następstwie zorganizowanej przez emitenta procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria, na podstawie analizy ofert, które wpłynęły do Spółki od poszczególnych firm audytorskich. Rekomendacja obejmowała wybór firmy audytorskiej PricewaterhouseCoopers Polska Audyt Sp. K (dawniej: PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie. Spółka nie korzystała wcześniej z usług wyżej wskazanego biegłego rewidenta. Wybór firmy audytorskiej został dokonany przez Radę Nadzorczą Spółki na podstawie uchwały z dnia 10 lipca 2018 roku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym;

Ponadto w 2018 roku Komitetu Audytu w związku z (i) przyjętą na mocy uchwały nr 02/11/2017 Rady Nadzorczej Spółki z dnia 23 listopada 2017 roku „Polityką świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem (usług dodatkowych)” (dalej: „Polityka”), i (ii) faktem, że firma audytorska PricewaterhouseCoopers Polska Audyt Sp. K (dawniej: PricewaterhouseCoopers sp. z o.o.) nie świadczyła dla Spółki żadnych usług dodatkowych – ocenił, że nie wystąpiło zagrożenie lub ryzyko dla zabezpieczeń niezależności, o której mowa w art. 69-73 Ustawy o biegłych rewidentach.

W Spółce są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji.

Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Główne założenia opracowanej przez Komitet Audytu i przyjętej do stosowania w Spółce polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych obejmują:

Spółka zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa poddaje swoje jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe przeglądowi oraz badaniom przeprowadzanym przez firmę audytorską.

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki powinien być realizowany w oparciu o następujące zasady:

- Firma audytorska uprawniona do badania oraz przeglądu jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki wybierana jest przez Radę Nadzorczą Spółki po przedstawieniu rekomendacji komitetu audytu. Decyzja o wyborze firmy audytorskiej podejmowana jest w formie uchwały Rady Nadzorczej.
- Dokonując wyboru firmy audytorskiej, Rada Nadzorcza Spółki zwraca uwagę na:
 - Posiadane doświadczenie, kwalifikacje i umiejętności zespołu audytowego, w szczególności w badaniu sprawozdań finansowych spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
 - Doświadczenie w obszarze rynku nieruchomości inwestycyjnych, zarządzania ryzykiem, kontroli wewnętrznej i ładu korporacyjnego.
 - Dostęp firmy audytorskiej do ekspertów z zakresu podatków, finansów przedsiębiorstw, systemów informatycznych i kontroli wewnętrznej, z których pomocy będzie mogła skorzystać w razie potrzeby przy badaniu Spółki.
 - Kryterium kosztowe, które nie ma charakteru decydującego w wyborze firmy audytorskiej.
- Wybór jest dokonywany z uwzględnieniem zasad bezstronności i niezależności firmy audytorskiej

oraz analizy prac realizowanych przez nią na rzecz Spółki, a wykraczających poza zakres badania sprawozdań finansowych celem uniknięcia konfliktu interesów (zachowanie bezstronności i niezależności).

- Podstawą prowadzonego badania i przeglądu przez firmę audytorską są obowiązujące przepisy prawa, w szczególności ustawa o rachunkowości, Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz wymogi Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
- Rada Nadzorcza Spółki kieruje się zasadą rotacji firmy audytorskiej zgodnie z Ustawą oraz Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylające decyzję Komisji 2005/909/WE („Rozporządzenie”).
- Firma audytorska rozpoczyna badanie lub przegląd po podpisaniu umowy ze Spółką. Umowa z firmą audytorską zawierana jest na okresy oraz na warunkach zgodnych z ustawą z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym i Rozporządzeniem.

Główne założenia opracowanej przez Komitet Audytu i przyjętej do stosowania w Spółce polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej (dalej: „Podmioty Objęte Procedurą”) dozwolonych usług niebędących badaniem (usług dodatkowych) obejmują:

- Spółka zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa poddaje swoje jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe przeglądom oraz badaniom przeprowadzanym przez firmę audytorską.
- Świadczenie przez Podmiot Objęty Procedurą dozwolonych usług niebędących badaniem (usług dodatkowych), powinno być realizowane w oparciu o przepisy wynikające z ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym i innych przepisów prawa, standardy zawodowe biegłego rewidenta oraz powinno uwzględniać następujące zasady:

- Podmioty Objęte Procedurą nie mogą świadczyć bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Spółki ani jednostek powiązanych żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych ani czynnościami rewizji finansowej (dalej: „Usługi Zabronione”).
- Usługami Zabronionymi niebędącymi badaniem sprawozdań finansowych są usługi wskazane w art. 5 ust. 1 Rozporządzenia,
- Usługami Zabronionymi nie są usługi wskazane w art. 136 ust. 2 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym,
- Spółka może zlecić świadczenie usług wskazanych w art. 136 ust. 2 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, Podmiotom Objętym Procedurą jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową Spółki, po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, o której mowa w art. 69-73 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym,
- Przed zleceniem Podmiotom Objętym Procedurą świadczenia usług wskazanych w art. 136 ust. 2 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, Spółka zwraca się do biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej z pytaniem, czy nie są to Usługi Zabronione w rozumieniu Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym;
- Komitet Audytu dokonuje oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, o której mowa w art. 69-73 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym na wniosek Zarządu Spółki, zawierający: wskazanie usług dodatkowych jakie mają być świadczone, a także informację o tym czy biegły rewident lub firma audytorska potwierdziła, że wskazana usługa dodatkowa nie jest Usługą Zabronioną.

4.5 WALNE ZGROMADZERNIA AKCJONARIUSZY W 2019 ROKU

Data	Rodzaj zgromadzenia	Opis
8 kwietnia 2019	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie	- Zmiana definicji Drugiego Uprawnionego Akcjonariusza z CP Holdings Sarl z siedzibą w Luksemburgu na Townsend Holding BV z siedzibą w Amsterdamie, Holandia. - Drugiemu Uprawnionemu Akcjonariuszowi przysługuje uprawnienie osobiste do odwołania trzech członków Rady Nadzorczej powołanych do Rady Nadzorczej przez CP Holdings S.à.r.l. z siedzibą w Luksemburgu w wykonaniu uprawnienia osobistego przysługującego CP Holdings S.à.r.l. w okresie, kiedy CP Holdings S.à.r.l. pozostawał akcjonariuszem Spółki. Cel zmiany: zmiany zostały zaproponowane w związku ze zmianą akcjonariusza, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2019 z dnia 8 marca 2019 roku.
20 czerwca 2019	Zwyczajne Walne Zgromadzenie	- Zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego Spółki i Grupy za 2018 rok oraz rocznego sprawozdania z działalności Spółki i Grupy w 2018 roku, udzielenie absolutorium wszystkim Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu. Walne Zgromadzenie zdecydowało o: - Pokryciu straty Spółki Capital Park S.A. za rok obrotowy 2018 w kwocie 19 516 483,95 zł z kapitału zapasowego Spółki, - Zmiany statutu spółki Capital Park S.A. wprowadzone na mocy uchwały nr 17/06/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 czerwca 2019 roku są związane z zamknięciem transakcji, w ramach której spółka CP Holdings S.à.r.l. z siedzibą w Luksemburgu zbyła na rzecz MIRELF VI B.V. z siedzibą w Amsterdamie 100% udziałów w spółce Townsend Holding B.V. z siedzibą w Amsterdamie będącej właścicielem 65,997% akcji w kapitale zakładowym Spółki („Transakcja”). Najważniejsze zmiany statutu spółki Capital Park S.A. wprowadzone na mocy uchwały nr 17/06/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 czerwca 2019 roku obejmują: - Zmiany § 5 oraz § 11 ust. 2 Statutu Spółki – wprowadzone w celu odzwierciedlenia zmian w strukturze i wysokości kapitału zakładowego Spółki; - Zmiany § 12 ust. 2 – 4, § 13, § 14, § 20, § 20 ust. 3 – 9, § 26 Statutu Spółki – wprowadzone w celu dostosowania obszaru ładu korporacyjnego Spółki (<i>corporate governance</i>) w związku ze zmianą pośredniej kontroli nad Spółką w wyniku zamknięcia Transakcji, tj. zmianą podmiotu kontrolującego głównego akcjonariusza Spółki, tj. Townsend Holding B.V. Pozostałe zmiany statutu spółki Capital Park S.A. wprowadzone na mocy uchwały nr 17/06/2019 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 20 czerwca 2019 roku mają charakter porządkujący i redakcyjny. Jednocześnie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 20 czerwca 2019 roku przyjęło tekst jednolity statutu Spółki.

4.6 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

4.6.1 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 2019 roku.

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2019	31.12.2018
Zarząd	11 495	5 710

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2019
Jan Motz	4 708
Marcin Juszczyk	3 410
Kinga Nowakowska	3 377

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

Umowy zawarte przez członków Zarządu przewidują również świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy bez istotnej przyczyny (odprawy). 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 dwunastu miesięcy od dnia jej rozwiązania, za co przewidziane jest – po rozwiązaniu stosunku pracy wynagrodzenie.

4.6.2 Wynagrodzenie i zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2019	31.12.2018
Rada Nadzorcza	404	403

WYNAGRODZENIE BRUTTO	31.12.2019
Anna Frankowska-Gzyra	140
Katarzyna Ishikawa	138
Jacek Kseń	126

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 PROGRAM MOTYWACYJNY DLA CZŁONKÓW ZARZĄDU I PRACOWNIKÓW

W związku z wystąpieniem Zmiany w Zakresie Kontroli, tj. zmniejszeniem bezpośredniego i pośredniego udziału Grupy Patron Capital poniżej 25% głosów w Spółce, na podstawie punktu 8.3 Regulaminu Programu Motywacyjnego, wszystkie Warranty wydane do czasu zaistnienia Zmiany w Zakresie Kontroli stały się wykonalne w trybie natychmiastowym. Tym samym Program Motywacyjny dla członków Zarządu i Wtórnych Osób Uprzywilejowanych został zamknięty.

Zgodnie z uchwałą 16/06/2019 z 20 czerwca 2019 roku Program Motywacyjny dla członków Zarządu i Wtórnych

Osób Uprzywilejowanych został zamknięty, zaś warranty serii L-M nie zostaną wypłacone.

W 2019 roku nie były wydawane nowe warranty uprawniające do objęcia akcji w kapitale zakładowym Capital Park SA.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Członkowie Zarządu, Rady Nadzorczej ani Wtórne Osoby Uprawnione nie posiadają uprawnień (warrantów) do objęcia akcji w kapitale zakładowym Spółki.

Warranty zrealizowane

Seria	Data przydziału warrantów	Data realizacji praw	Jan Motz	Marcin Juszczyk	Kinga Nowakowska	Wtórne Osoby Uprawnione
I	2017-11-21	2019-05-27	37 056	24 704	24 704	37 055
J	2018-04-19 2018-05-12	2019-05-27	37 056	24 704	24 704	37 055
K	2018-12-29	2019-05-27	177 546	118 363	118 363	177 546

Szczegółowe informacje na temat akcji Spółki posiadanych przez Członków Zarządu w znajdują się w punkcie 1.10 niniejszego sprawozdania.

4.8 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	2 728 911	2 729
Marcin Juszczyk	926 479	926
Kinga Nowakowska	343 346	343

Zmiany stanu posiadania akcji

W okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego stan posiadania akcji przez Jana Motza, Marcina Juszczyka oraz Kingę Nowakowską zmniejszył się odpowiednio o 732 000, 248 000 oraz 92 000 sztuk akcji.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania stan posiadania akcji przez Członków Zarządu był następujący:

- Jan Motz posiadał 2 728 911 akcji stanowiących 2,52% kapitału zakładowego Spółki reprezentujących 2,52% głosów na WZA spółki,

- Marcin Juszczyk posiadał 926 476 akcji stanowiących 0,86% kapitału zakładowego Spółki reprezentujących 0,86% głosów na WZA Spółki,
- Kinga Nowakowska posiadała 343 346 akcji stanowiących 0,32% kapitału zakładowego reprezentujących 0,32% głosów na WZA Spółki.

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.

4.9 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

Nie wystąpiły.

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

13 maja 2019 roku pomiędzy MIRELF VI B.V. („MIRELF VI”) z siedzibą w Amsterdamie, posiadającą 100% udziału w spółce Townsend Holding B.V. z siedzibą w Amsterdamie, podmiocie kontrolującym Spółkę, a CP Holdings Sarl z siedzibą w Luksemburgu („CPH”) została zawarta umowa opcji („Umowa Opcji”), na mocy której CPH udzielił MIRELF VI opcji wykupu („opcja wykupu”) przez MIRELF VI udziałów od CPH reprezentujących cały kapitał zakładowy będący w posiadaniu Patron Townsend Sarl z siedzibą w Luksemburgu, który na dzień 13 maja 2019

roku wynosił 5 980 993 udziałów w Capital Park S.A, co stanowiło 5,564% wszystkich udziałów w Capital Park S.A. oraz 5,644% wszystkich głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Capital Park S.A. Udzielenie opcji, o której mowa powyżej polega na pośrednim nabyciu powyższych udziałów w Capital Park S.A. posiadanych przez Patron Townsend Sarl. MIRELF VI może zawiadomić o wykonaniu opcji wykupu w dowolnym czasie od 13 maja 2019 roku włącznie do dnia

13 maja 2023 roku. Na dzień publikacji niniejszego raportu opcja wykupu nie została zrealizowana.

Ponadto, zgodnie z Umową Opcji, MIRELF VI udzielił CPH opcji na mocy której CPH jest uprawniony do sprzedaży MIRELF VI udziałów reprezentujących cały kapitał

zakładowy Patron Townsend Sarl („opcja sprzedaży”). CPH może zawiadomić o wykonaniu opcji sprzedaży w dowolnym czasie od 13 maja 2021 roku włącznie do dnia 13 maja 2023 roku. Na dzień publikacji niniejszego raportu opcja sprzedaży nie została zrealizowana.

4.11 INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie funkcjonuje system kontroli programu akcji pracowniczych.

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

W 2019 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową.

4.13 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:

PROCEDURY WEWNĘTRZNE I ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

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

4.14 INTERESARIUSZE

Jako Grupa Capital Park dążymy do systematycznego dialogu ze wszystkimi grupami interesariuszy. Dbamy o to, by nasza bieżąca działalność była transparentna i jasna dla naszych grup docelowych. Wierzymy, że jedynie otwarta i dwustronna komunikacja z naszymi

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 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.

partnerami jest w stanie zbudować długofalowe relacje, które przekładają się na sukces biznesowy. Za relacje z poszczególnymi interesariuszami odpowiedzialne są dedykowane osoby, które na bieżąco reagują na wszelkie potrzeby informacyjne i oczekiwania konkretnych grup.

Grupy interesariuszy	Formy dialogu
Akcjonariusze i rynek kapitałowy	• Biuro Relacji Inwestorskich • Dedykowana strona www http://inwestor.capitalpark.pl/ • Raporty bieżące i okresowe • Kwartalne konferencje wyników finansowych • Prezentacje kwartalne podsumowujące wyniki finansowe i operacyjne • Bezpośredni dialog na spotkaniach i konferencjach • Kontakty mailowe i telefoniczne • Roadshow, study tour
Instytucje finansowe	• Spotkania indywidualne • Raportowanie cykliczne • Stały kontakt mailowy i telefoniczny
Najemcy	• Stały kontakt mailowy i telefoniczny • Budżety partycypacyjne • Ankiety satysfakcji najemców • Media społecznościowe • Newslettery • Organizacja wydarzeń • Przewodniki dla najemców • Strony internetowe dedykowane poszczególnym inwestycjom
Pracownicy i konsultanci	• Stały dialog • Szkolenia i warsztaty • Ankiety satysfakcji • Spotkania integracyjne • Intranet
Partnerzy biznesowi, strategiczne, brokerzy	• Spotkania indywidualne • Kontakt telefoniczny i mailowy • Konferencje branżowe
Dostawcy	• Regularny dialog • Kontakt telefoniczny i mailowy • Strona korporacyjna
Regulatorzy i władze samorządowe	• Proces uzyskiwania pozwoleń i zarządzania nimi • Współpraca przy lokalnych wydarzeniach • Spotkania • Proces konsultacji • Kontakt telefoniczny i mailowy
Społeczności lokalne	• Konsultacje społeczne • Strony internetowe dedykowane poszczególnym inwestycjom • Media społecznościowe poszczególnych inwestycji • Sponsoring wydarzeń • Organizacja wydarzeń promujących sport i zdrowy tryb życia • Organizacja wydarzeń kulturalnych i społecznych
Otoczenie biznesowe i konkurenci	• Konferencje i targi • Media społecznościowe • Sponsoring wydarzeń branżowych • Udział w stowarzyszeniach nieruchomości • Udział w grupach roboczych
Liderzy opinii, stowarzyszenia, organizacje pozarządowe	• Prezentacje i wykłady • Wizje lokalne • Bezpośredni dialog • Organizacja wspólnych wydarzeń
Media	• Konferencje i targi • Wydarzenia związane z procesem inwestycyjnym danego projektu • Wywiady • Spotkania prasowe na terenie realizowanych inwestycji • Współpraca marketingowa i reklamowa • Media społecznościowe • Strona korporacyjna • Biuro prasowe

4.15 POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI

Różnorodność, otwartość, wzajemny szacunek i zaufanie to wartości niezwykle bliskie działalności biznesowej Grupy Capital Park. Grupa kieruje się zasadą równego traktowania wszystkich pracowników oraz wspiera przeciwdziałanie wszelkiego rodzaju dyskryminacji, aktywnie podchodząc do zwiększania różnorodności i zapewnienia równych szans rozwoju zawodowego wśród pracowników, co przekłada się na efektywność pracy i rozwój Grupy. Zarząd Grupy kładzie szczególny nacisk na stworzenie takiego środowiska pracy, w którym pracownicy, niezależnie od różnic pomiędzy sobą, mają szanse na pełne wykorzystanie swojego potencjału. Podejmując decyzje o nawiązaniu współpracy z kandydatami, Grupa kieruje się doświadczeniem zawodowym, stażem pracy w zawodzie, posiadanym wykształceniem stosownie do zakresu powierzanych zadań.

Grupa 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 2019 roku w skład Zarządu wchodziła jedna kobieta i dwóch mężczyzn a w skład Rady Nadzorczej wchodziły trzy kobiety i trzech mężczyzn.

Kluczowa kadra menedżerska, obejmująca dyrektorów poszczególnych departamentów tj. inwestycyjnego, finansowego, księgowego, prawnego, budowlanego, wynajmu handlowego, wynajmu biurowego, zarządzania nieruchomościami i relacji inwestorskich, składa się z 6 kobiet i 3 mężczyzn.

Na 31 grudnia 2019 roku 60% wszystkich pracowników i konsultantów Grupy stanowiły kobiety.

4.16 SPOŁECZNA ODPOWIEDZIALNOŚĆ BIZNESU

Społeczna odpowiedzialność biznesu leży w DNA Grupy Capital Park. Aktywności z zakresu CSR są nierozłączną częścią naszej codziennej działalności. Stoimy na stanowisku, że sukces biznesowy i rozwój firmy w długiej perspektywie jest możliwy tylko dzięki współdziałaniu z wszystkimi grupami interesariuszy oraz w poszanowaniu środowiska naturalnego. Staramy się, aby każdy realizowany przez nas projekt tworzył dodatkową wartość dla miejsca, w którym powstaje, dla osób będących jego użytkownikami oraz dla lokalnej społeczności - w myśl zasady dobrego sąsiedztwa.

Działania na rzecz środowiska naturalnego

W standardzie naszych działań jest tworzenie budynków, które są przyjazne dla środowiska naturalnego. W dzisiejszych czasach zaangażowanie w tematykę zrównoważonego budownictwa, ograniczanie emisji CO2 i zużycia nieodnawialnych zasobów oraz przyczynianie się do poprawy jakości powietrza, a także zdrowia i samopoczucia ludzi powinno być priorytetem. Wdrażamy te idee w życie każdego dnia m.in. poprzez:

- ekologiczną certyfikację naszych inwestycji zgodnie z międzynarodowymi standardami (Royal Wilanów i Fabryka Norblina – BREEAM Vero Good)
- wykorzystywanie wody deszczowej do spłukiwania toalet i podlewania roślin w atriach (w 2019 roku w Eurocentrum Office Complex wykorzystaliśmy 2,3 miliona litrów wody deszczowej!)
- optymalizację zużycia energii elektrycznej i ciepła przy jednoczesnym zachowaniu komfortu odczuwalnego przez ludzi; zastosowanie technologii firmy Virtual Power Plant w

Eurocentrum Office Complex oraz Royal Wilanów przyniosło nam w 2019 roku blisko 800 tys. zł oszczędności

- promocję zrównoważonego transportu – nasze projekty posiadają rozbudowaną infrastrukturę dla rowerzystów: boxy rowerowe, szatnie, prysznice, stacje naprawy rowerów, stawiamy także na rozwój udogodnień dla kierowców aut elektrycznych i promujemy ideę car sharingu
- minimalizację betonowych powierzchni, wprowadzanie zielonych dachów i tarasów budynków, a także przyjazną roślinność w częściach ogólnodostępnych i zewnętrznych, która zapobiega przegrzewaniu się budynków i podnosi komfort przebywania w nich
- promocję miejskich pasiek – jesteśmy jedną z pierwszych firm w Polsce, która na dachach swoich budynków wprowadziła podniebne ule, funkcjonujące one w naszych kluczowych projektach - Eurocentrum Office Complex i Royal Wilanów, nie zabraknie ich także w Fabryce Norblina
- prowadzenie proekologicznych inicjatyw, np. zasianie łąki antysmogowej w Royal Wilanów wspólnie z Fundacją Łąka, stworzenie szklarni ze świeżymi ziołami na potrzeby restauracji funkcjonujących w Royal Wilanów
- kształtowanie ekologicznych postaw wśród najemców budynków i pracowników – dbamy o to, by byli oni świadomi rozwiązań jakie funkcjonują w naszych budynkach, dlatego stworzyliśmy specjalne eko przewodniki ze wskazówkami pomagającymi na

co dzień zmniejszać negatywny wpływ na środowisko

Zaangażowanie społeczne i rozwój społeczności lokalnych

Naszym założeniem jest, by wszystkie inwestycje Grupy były czymś więcej niż tylko miejscem pracy czy zakupów. Tworzymy przestrzeń dla ludzi i z myślą o ich potrzebach. Wokół naszych projektów integrujemy lokalną społeczność, staramy się ją edukować i popularyzować postawy prospołeczne i proekologiczne, a także dostarczać rozrywkę na wysokim poziomie kulturalnym. Na terenie naszych inwestycji organizujemy m.in.:

- wydarzenia sportowe: zajęcia jogi, biegi charytatywne, eventy poświęcone profilaktyce zdrowotnej, akcje zachęcające do korzystania z alternatywnych środków komunikacji
- projekty kulturalne: koncerty, pokazy teatralne, seanse kina plenerowego
- akcje krwiodawstwa
- zbiórki dla fundacji, instytucji, schronisk dla zwierząt
- licytacje na rzecz Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy

Każdego roku współpracujemy z urzędami miast i dzielnic, w których powstają lub funkcjonują obiekty Capital Park. Udostępniamy nasze tereny na organizację lokalnych eventów, jesteśmy sponsorem wydarzeń regionalnych, dni miast i dzielnic. Współpracujemy z organizacjami pozarządowymi, instytucjami i fundacjami. Pod koniec 2019 roku nawiązaliśmy kontakt z Domem Wsparcia dla Powstańców Warszawskich znajdującym się w sąsiedztwie naszego flagowego projektu – Fabryki

Norblina i tym samym zainicjowaliśmy współpracę, którą będziemy kontynuować w kolejnych latach.

Ponadto w 2019 roku staliśmy się jednym z głównych partnerów akcji „28 marzeń – niepełnosprawni w drodze na szczyt” (<https://28marzen.pl/>), w ramach której 9 wychowanków i 7 opiekunów z Ośrodka Rehabilitacyjno-Edukacyjno-Wychowawczego oraz Niepublicznej Szkoły Przysposabiającej w Działdowie wyruszyło na podbój 28 najwyższych szczytów polskich pasm górskich zwanych Koroną Gór Polski. W ciągu 12 miesięcy będą zdobywać szczyty w Sudetach, Beskidach, Karpatach i Górach Świętokrzyskich, a także pokonywać własne lęki, ograniczenia oraz zdobywać nowe umiejętności. Idea akcji jest nam bardzo bliska – wszyscy jesteśmy równi - nie ma podziału na my i oni, każdy ma prawo do marzeń, ich realizacji i każdy może pomóc osobie z niepełnosprawnością.

Mentoring, promocja równouprawnienia w biznesie

Jednym z działań Grupy Capital Park jest wspieranie kobiet w branży nieruchomości oraz promocja równouprawnienia w biznesie. W 2019 roku wspólnie z organizatorem konkursu Top Woman in Real Estate zaangażowaliśmy się w program mentoringowo-inspiracyjny dla młodych kobiet, które swoją karierę wiążą z rynkiem nieruchomości. Wśród mentorów znalazła się Kinga Nowakowska, dyrektor operacyjna i członek zarządu w Grupie Capital Park oraz laureatka konkursu w kategorii Business Management z 2018 roku. Kinga dzieliła się swoją wiedzą i doświadczeniem z uczestniczkami programu, które zaczynają swoją drogę zawodową w branży nieruchomości.

4.17 AUDYTOR

Firmą audytorską uprawnioną do badania sprawozdań finansowych Spółki Capital Park S.A. i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Capital Park S.A. za lata 2018-2019 jest PricewaterhouseCoopers Polska. Audyt

Sp. K (dawniej: PricewaterhouseCoopers Polska Sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Capital Park S.A. z dnia 9 lipca 2018 r. oraz umowy zawartej w dniu 23 lipca 2018 r.

WYNAGRODZENIE WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK OBROTOWY	31.12.2019	31.12.2018
Badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	130	130
Przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	80	80
Badanie jednostek zależnych	180	329
Za inne usługi poświadczające	-	-
Razem	390	539

Warszawa, dnia 16 kwietnia 2020 roku

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU CAPITAL PARK S.A.

Jan Motz

Prezes Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

Kinga Nowakowska

Członek Zarządu
