

2013

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY CAPITAL PARK
ZA 2013 ROK

Warszawa, marzec 2014 r.

SPIS TREŚCI

LIST ZARZĄDU	4
WPROWADZENIE	6
1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE CAPITAL PARK.....	7
1.1 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ	7
1.2 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST SPÓŁKA	8
1.3 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK.....	9
1.4 INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYM I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH GRUP PRODUKTÓW W SPRZEDAŻY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK, A TAKŻE ZMIANACH W TYM ZAKRESIE W ROKU OBROTOWYM.....	9
1.5 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY.....	12
1.6 INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU ORAZ ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI, ZE WSKAZANIEM UZALEŻNIENIA OD JEDNEGO LUB KILKU ODBIORCÓW I DOSTAWCÓW.....	13
2 DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W 2013 ROKU	13
2.1 DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W 2013 ROKU	13
2.2 ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY W 2013 ROKU.....	14
2.3 UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI	15
2.4 UMOWY WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI	15
2.5 UMOWY UBEZPIECZENIA GRUPY KAPITAŁOWEJ	16
2.6 INFORMACJA O ZAWARTYCH W 2013 ROKU UMOWACH KREDYTÓW I POŻYCZEK.....	16
2.7 W PRZYPADKU EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM - OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI	18
2.8 INFORMACJA O WYEMITOWANYCH W 2013 ROKU DŁUŻNYCH PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH.....	19
2.9 INFORMACJA O UDZIELONYCH W 2013 ROKU POŻYCZKACH.....	19
2.10 INFORMACJA O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W 2013 ROKU PORĘCZENIACH I GWARANCJACH	19
2.11 INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH POMIĘDZY JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH W 2013 ROKU NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE.....	20
2.12 SPORY SĄDOWE	20
2.13 ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU 31 GRUDNIA 2013 ROKU	20
2.14 KIERUNKI I PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY	20
2.15 PLANOWANA STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK	20
2.16 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ	21
3 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ GRUPY CAPITAL PARK	24
3.1 OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY ZA 2013 ROK	24
3.2 PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI	29
3.3 WSKAŹNIKI FINANSOWE	29
3.4 OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI.....	30
3.5 OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH.....	30
4 OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO	32
4.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJONARIUSZE.....	33
4.2 UPRAWNIENIA KONTROLNE	34
4.3 AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	35
4.4 OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI.....	35
4.5 INFORMACJE O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	35
4.6 ZASADY ZMIANY STATUTU	36
4.7 WALNE ZGROMADZENIE	36
4.8 ZARZĄD	36
4.9 RADA NADZORCZA	38
4.10 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	41
4.11 INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	42
4.12 ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM SPÓŁKI I JEJ GRUPĄ KAPITAŁOWĄ..	42
4.13 SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM	42
4.14 AUDYTOR	43

LIST ZARZĄDU

Szanowni Państwo,

W imieniu zarządu spółki Capital Park S.A. mamy przyjemność przekazać na Państwa ręce Raport Roczny zawierający informacje o wynikach finansowych i najważniejszych wydarzeniach Grupy Capital Park w 2013 r. oraz o planach na rok 2014.

Rok 2013 był dla nas bardzo pracowity i obfitował w wiele ważnych wydarzeń. Jesteśmy dumni z naszych osiągnięć, niektórych o charakterze przełomowym w życiu Grupy, które również stały się dla nas inspiracją do dalszych działań ukierunkowanych na wzrost dochodów i aktywów netto oraz kształtowania obecnej strategii. Najważniejsze osiągnięcia to utworzenie funduszu Real Estate Income Assets FIZAN, pierwsza publiczna oferta akcji oraz konsekwentna realizacja strategii dotyczącej głównych projektów nieruchomościowych.

Fundusz Real Estate Income Assets FIZAN to pierwszy w Polsce fundusz nieruchomościowy o charakterze dywidendowym i długoterminowej perspektywie inwestycyjnej. Utworzony został na wzór funduszy REIT funkcjonujących od lat z powodzeniem na dojrzałych rynkach zachodnich. W sierpniu 2013 roku uplasowaliśmy z powodzeniem 85% certyfikatów inwestycyjnych wśród inwestorów poszukujących stabilnego dochodu, a obecnie przygotowujemy fundusz do upublicznienia, co umożliwi inwestorom obrót wtórny certyfikatami na rynku publicznym. Do przełomowych wydarzeń w życiu Grupy należy również zaliczyć pierwszą publiczną ofertę akcji nowej emisji Capital Park S.A. na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, dzięki której wielu nowych inwestorów dołączyło do grona akcjonariuszy Capital Park. Dzięki sukcesowi obu projektów Grupa pozyskała nowe środki o łącznej wartości ok. 200 mln PLN, które będą przeznaczone na dalszą budowę wartości poprzez realizację głównych projektów deweloperskich z obecnego portfolio, jak również na reaktywowaną działalność akwizycyjną.

W 2013 roku realizacje naszych największych projektów przebiegały zgodnie z planem:

- z powodzeniem skomercjalizowaliśmy będącą w trakcie budowy pierwszą fazę projektu Eurocentrum Office Complex w stopniu umożliwiającym uruchomienie przyznanego nam finansowania bankowego – zaufali nam między innymi tacy najemcy, jak: Unilever S.A., Qumak S.A. czy Tebodin Poland sp. z o.o.,
- uruchomiliśmy budowę wielofunkcyjnego obiektu Royal Wilanów, który cieszy się dużym zainteresowaniem najemców,
- poczyniliśmy znaczące postępy w realizacji projektów:

- ART Norblin, który na datę publikacji niniejszego raportu otrzymał nieostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę,
- Neptun House, w przypadku którego uzgodnione zostały główne warunki transakcji z operatorem międzynarodowej sieci hotelowej,
- Street Mall Vis à Vis Łódź, który obecnie jest skomercjalizowany w 59% i w którym rozpoczęliśmy właśnie prace budowlane.

Wszystkie te elementy potwierdzają wzrost, jaki zakładaliśmy dla Capital Park w naszych biznesplanach.

Rok 2013 w otoczeniu makroekonomicznym był w dalszym ciągu pełen niepewności dotyczącej wychodzącej stopniowo z kryzysu zadłużenia strefy euro, stymulowanej środkami programu QE3 gospodarki USA, a na polskim gruncie niepewności związanej z tempem ożywienia, jak również z reformą systemu emerytalnego. Obecnie patrzymy na perspektywę gospodarcze z dużą nadzieją, potwierdzaną przez pozytywne odczyty głównych wskaźników koniunktury zarówno w USA, Europie, jak i w Polsce. Zmiany dotyczące OFE budują coraz większą świadomość problemu emerytur wśród Polaków, którzy coraz bardziej sami muszą myśleć o zabezpieczeniu swojej przyszłości/emerytury i będą poszukiwać alternatywnych rozwiązań oraz bezpiecznych instrumentów finansowych zapewniających stabilny i długoterminowy dochód.

Takich rozwiązań naszym zdaniem zdecydowanie brakuje w Polsce. Nie ma ciągle odpowiednich uregulowań i bodźców prawnych oraz podatkowych, które motywowałyby instytucje finansowe do tworzenia brakujących produktów, a Polaków do aktywnego inwestowania z myślą o swoim przyszłym dochodzie.

Obserwując dojrzałe rynki, widzimy coraz większą koncentrację inwestorów na realnych aktywach, w tym na nieruchomościach generujących stabilne dochody, które to aktywa stanowią doskonałą bazę dla inwestycji o charakterze emerytalnym. Sytuacja ta tworzy naszym zdaniem interesującą szansę rynkową. Capital Park chce wypełnić tę lukę. Patrzymy również szerzej na inne klasy aktywów trwałych - gotowych obiektów generujących stabilne przepływy gotówki. W tym kontekście kryzys OFE otwiera nowe możliwości.

Rok 2014 zaczął się dynamicznie. Nasze budowy idą zgodnie z planem i w ramach założeń budżetowych. Komerccjalizacja powierzchni biurowych pozostaje wyzwaniem, aczkolwiek obserwujemy zwiększoną aktywność najemców i liczbę otrzymywanych zapytań ofertowych dotyczących naszych projektów. Zakończyliśmy negocjacje warunków kluczowych

umów najmu/dzierżawy w projektach Neptun House i Street Mall Vis à Vis Łódź. To pozwala nam z realnym optymizmem zakładać realizację naszych planów biznesowych dotyczących bieżących projektów. Rozwija się również nasza działalność powiernicza związana z zarządzaniem funduszem Real Estate Income Assets – w styczniu zostało zrealizowane kluczowe założenie, czyli pierwsza wypłata dywidendy. Planujemy transakcje, które umożliwią znaczne powiększenie funduszu. Analizujemy wiele nowych projektów i przymierzamy się do kolejnych akwizycji. Liczymy na to, że rok 2014 będzie obfitował w nowe transakcje i ciekawe inicjatywy, o czym będziemy Państwa informować na bieżąco.

Najważniejszym dla nas wskaźnikiem jest wzrost wartości aktywów netto (NAV) przypadającej na akcjonariuszy Capital Park. W 2013 roku aktywa netto wzrosły o 237 mln PLN i wyniosły 974 mln PLN a wartość brutto portfela nieruchomości wyniosła 1,4 mld PLN. Wartość naszego portfela wyrażona w euro nieprzerwanie rośnie od 10 lat. W czerwcu 2014 roku planujemy oddanie do użytku pierwszej fazy Eurocentrum Office Complex, a w sierpniu następnego roku Royal Wilanów.

W projektach inwestycyjnych cechuje nas konserwatywne podejście do wykorzystywania dźwigni finansowej i poziomu zadłużenia. Capital Park na poziomie skonsolidowanym ma jeden z najniższych na rynku wskaźników zadłużenia netto wynoszący 25% (biorąc pod uwagę środki pieniężne pozyskane z publicznej oferty akcji). W tworzonych funduszach priorytetem jest zdolność dywidendowa i konserwatywny poziom zadłużenia dający długoterminową stabilność przy relatywnie wysokiej stopie dochodu wypłacanego.

Biorąc pod uwagę etap rozwoju Grupy i naszych projektów, jesteśmy dobrze upozycjonowani do kontynuowania budowy wartości firmy. Mając wyjątkowy zespół, główne projekty w budowie lub gotowe do startu, przetarte szlaki, unikalne na polskim rynku doświadczenie i kompetencje w zakresie konstruowania nowych produktów oraz solidnego partnera strategicznego Patron Capital Partners, wierzymy, że stanowimy wyjątkową firmę, a nasz model biznesowy stanowić będzie unikalną wartość dla inwestorów i wyróżni nas pozytywnie na rynku.

Mamy ponad 20-letnie doświadczenie w branży nieruchomości i jasny obraz, gdzie możemy wykreować dużą wartość. Jesteśmy zdeterminowani i wierzymy, że uda nam się osiągnąć sukces. Wiemy też, że w branży nieruchomości trzeba mieć perspektywę długoterminową i nasz rozwój

będzie się odbywał stopniowo. Sprzyja nam wiele czynników: sytuacja makroekonomiczna w Polsce, napływ inwestycji zagranicznych, a w szczególności inwestycji realizowanych z funduszy unijnych z budżetu rozpisanego na lata 2014-2020. Ale sprzyja nam również rozwój biznesu opartego na partnerstwie publiczno-prywatnym oraz konieczność ograniczania zadłużenia budżetów miast i gmin. Wszystkie te okoliczności stwarzają szansę na dalszy rozwój Capital Park.

Naszym najważniejszym aktywem jest jednak nasz prawie 60-osobowy zespół utalentowanych menedżerów, którzy zarządzają takimi obszarami, jak: rozwój biznesu, wynajem powierzchni, proces inwestycyjny i budowlany, a także gotowymi nieruchomościami czy finansami Grupy.

Nasz model biznesowy ewoluuje od dotychczasowego modelu develop-to-sell coraz bardziej w kierunku develop-to-manage. Jesteśmy na początku drogi, na rynku, który ma ograniczoną konkurencję. Naszą wizją jest budowa wiodącej na polskim rynku firmy realizującej inwestycje ale też zarządzającej aktywami nieruchomościowymi na rzecz inwestorów poszukujących stabilnego, długoterminowego dochodu.

Jako zespół zarządzający Capital Park po raz pierwszy mamy okazję zwrócić się do Państwa bezpośrednio. Chcemy taką komunikację prowadzić regularnie, usłyszeć głos inwestorów instytucjonalnych oraz indywidualnych i na podstawie informacji zwrotnej poprawiać naszą komunikację. Ten proces już się zaczął. Organizujemy regularne spotkania z przedstawicielami rynku kapitałowego, w tym celu tworzymy również zespół ds. komunikacji z inwestorami. Wielopłaszczyznowa komunikacja z inwestorami jest podstawą naszej strategii.

Dziękujemy Państwu za okazane nam zaufanie i powierzone środki. W imieniu zespołu zarządzającego deklarujemy pełną determinację i zaangażowanie w realizację naszej strategii i rozwój Grupy Capital Park. Bezpieczne pomnażanie wartości zainwestowanego przez Państwa kapitału, jest i zawsze będzie naszym nadrzędnym priorytetem.

Z wyrazami szacunku,

Jan Motz

Jerzy Kowalski

WPROWADZENIE

Grupa Capital Park jest jedną z czołowych i najbardziej dynamicznie rozwijających się firm inwestycyjnych na rynku nieruchomości w Polsce. Od ponad 10 lat zajmuje się realizacją i zarządzaniem projektami nieruchomościowymi, specjalizując się w skomplikowanych projektach deweloperskich i rewitalizacyjnych o ponadprzeciętnych marżach.

Od rozpoczęcia działalności Grupa przeprowadziła ponad 100 transakcji inwestycyjnych i obecnie zarządza portfelem 76 nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 248 tys. m², zlokalizowanych w całej Polsce. Grupa zarządza nieruchomościami własnymi oraz na zlecenie instytucji finansowych (TFI)

Pierwsza spółka w ramach Grupy Kapitałowej została utworzona w 2003 r. pod nazwą Capital Park sp. z o.o. (obecnie CP Management sp. z o.o.) przez Jana Motza i Jerzego Kowalskiego. Od 2005 r. strategicznym inwestorem Grupy są Fundusze Patron, będące częścią grupy Patron Capital Partners, która jest jedną z wiodących w Europie grup funduszy inwestujących w nieruchomości, reprezentującą kapitał o szacunkowej wartości 2,5 mld EUR.

Spółka Capital Park S.A. („Spółka”) rozpoczęła działalność 12 listopada 2010 r. jako spółka holdingowa, konsolidując dotychczasową działalność Grupy Capital Park, polegającą na realizacji projektów inwestycyjnych. Od 28 lipca 2011 r. Spółka jest podmiotem dominującym Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK („Grupa”) i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

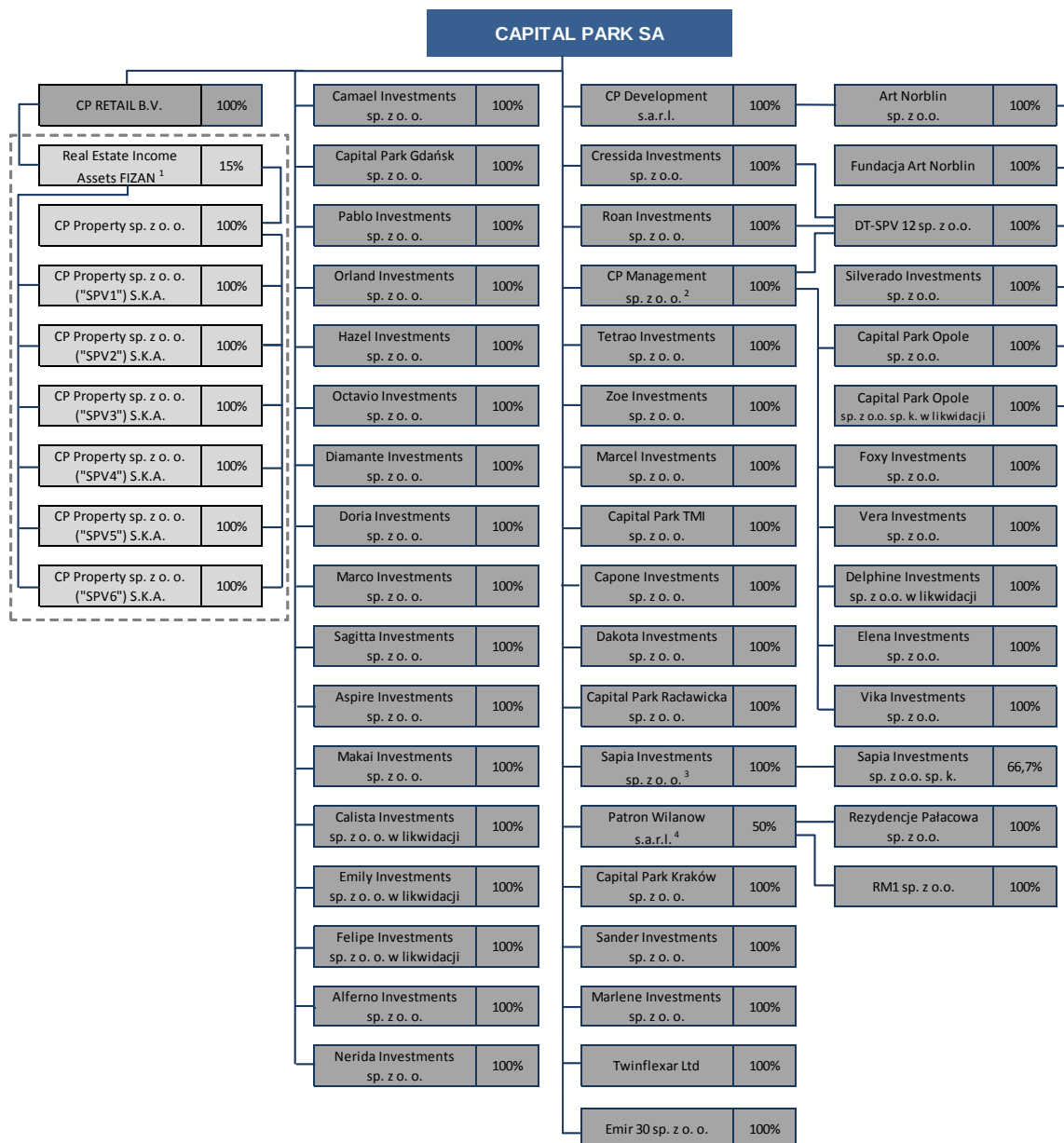
Od 13 grudnia 2013 r. spółka Capital Park S.A. jest notowana na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych a do grona jej inwestorów dołączyły czołowe polskie fundusze emerytalne oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych.

1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE I GRUPIE CAPITAL PARK

1.1 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień 31 grudnia 2013 r. w skład Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK wchodziło 59 podmiotów, w tym spółka Capital Park S.A. jako jednostka dominująca, oraz 58 spółek celowych. Funkcje spółki zarządzającej nieruchomościami i projektami Grupy pełni spółka CP Management sp. z o.o.

Poniżej przedstawiono schemat struktury Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2013 r.



Objaśnienia:

- Grupa posiada pośrednio 15% udziałów w kapitałach spółek wchodzących w skład portfela Real Estate Income Assets FIZAN, tj. CP Property sp. z o.o. ("SPV1") sp. kom.-akcyjna, CP Property sp. z o.o. ("SPV2") sp. kom.-akcyjna, CP Property sp. z o.o. ("SPV3") sp. kom.-akcyjna, CP Property sp. z o.o. ("SPV4") sp. kom.-akcyjna, CP Property sp. z o.o. ("SPV5") sp. kom.-akcyjna, CP Property sp. z o.o. ("SPV6") sp. kom.-akcyjna, jednak na podstawie podpisanych umów o zarządzanie posiada pełną zdolność do kierowania. CP Property sp. z o.o. jest komplementariuszem posiadającym po 1% akcji spółek i 0,1% udziału w zyskach.
- CP Management sp. z o.o. posiada 667 udziałów (20%) w spółce DT-SPV 12 sp. z o.o., Cressida Investments sp. z o.o. - 924 udziały (30%), a Roan Investments - 1.249 udziałów (40%).
- Sapia Investments sp. z o.o. jest komplementariuszem spółki Sapia Investments sp. z o.o. sp. k., komandytariuszem jest osoba fizyczna.
- Capital Park S.A. posiada 50% udziałów w prawach głosu oraz 64% udziału w zysku Patron Wilanów s. à r.l. Pozostałe 50% udziałów w prawach głosu oraz 36% udziału w zysku Patron Wilanów s. à r.l., celowej spółce joint venture, posiada spółka Real Management S.A. Patron Wilanów s. à r.l. posiada 100% udziałów w Rezydencje Pałacowa sp. z o.o. i RM1 sp. z o.o.

1.2 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST SPÓŁKA

W 2013 roku główne zmiany w strukturze Grupy związane były przede wszystkim z przygotowaniem do utworzenia funduszu inwestycyjnego zamkniętego („FIZ”) w celu sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych oraz z rozpoczęciem procesu likwidacji „pustych” spółek. Szczegółowe informacje na temat zmian w strukturze Grupy zostały opisane poniżej.

Nabycie akcji/udziałów w spółkach celowych

W dniu 3 stycznia 2013 r. została zawiązana spółka CP Property sp. z o.o. („SPV6”) sp. komandytowo-akcyjna. Komplementariuszem spółki, posiadającym 490 imiennych akcji serii A o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, została spółka CP Property sp. z o.o. a akcjonariuszem, posiadającym 49.500 imiennych akcji serii B oraz posiadającym 10 imiennych akcji serii A - Capital Park S.A. Rejestracja spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 24 stycznia 2013 r. Kapitał zakładowy spółki został w całości pokryty gotówką. Powyższa spółka została zawiązana w związku z refinansowaniem nieruchomości handlowych znajdujących się w portfelu Grupy.

W dniu 13 maja 2013 r. zawiązana została spółka CP Retail Besloten Vennootschap („CP Retail”) z siedzibą w Amsterdamie, Holandia. Udziałowcem spółki, posiadającym 1 udział o wartości nominalnej 1,00 EUR, stanowiącym 100% w kapitale zakładowym, została spółka Capital Park S.A. Spółka CP Retail została zarejestrowana w rejestrze handlowym prowadzonym przez Izbę Handlową dla Amsterdamu pod numerem 57914133. Powyższa spółka została zawiązana w związku z planowanymi zmianami w strukturze organizacyjnej Grupy.

W dniu 2 kwietnia 2013 r. Spółka nabyła 1.100 udziałów w spółce Emir 30 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o wartości nominalnej 50,00 PLN każdy, stanowiących 100% w kapitale zakładowym za łączną cenę 3.012 tys. PLN. Powyższa spółka została nabyta w związku z zakupem nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w miejscowości Unieście w dniu 22 kwietnia 2013 r.

Utworzenie funduszu inwestycyjnego zamkniętego

W dniu 8 maja 2013 r. spółka Capital Park S.A. objęła 550 certyfikatów inwestycyjnych na okaziciela serii 1 Real Estate Income Assets Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych („Real Estate Income Assets FIZAN”, „Fundusz”) o wartości nominalnej 1.000,00 PLN każdy i łącznej wartości nominalnej 550.000,00 PLN. Oferta nabycia certyfikatów inwestycyjnych została skierowana do Spółki przez Open Finance TFI w dniu 6 maja 2013 r. w drodze Propozycji Nabycia stanowiącej propozycję nabycia certyfikatów w rozumieniu art. 126 ustawy z dnia 27 maja 2004 roku o funduszach inwestycyjnych. Statut Funduszu nadany został w dniu 6 maja 2013 r. przez Open Finance TFI. W dniu 11 maja 2013 r. Fundusz wpisany został do rejestru funduszy inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rejestrowy, pod nr RFI 852. Fundusz zarządzany i reprezentowany jest przez Open Finance TFI, wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 412133, NIP 1080012476, REGON 145975870. Fundusz został nabyty w związku z planowanym wyodrębnieniem portfela nieruchomości typu *high street*, wynajętych i generujących stabilne przepływy pieniężne.

Wniesienie funduszu inwestycyjnego zamkniętego do spółki celowej

W dniu 17 maja 2013 r. spółka Capital Park S.A. wniosła 100% certyfikatów inwestycyjnych Funduszu do nowozawijanej spółki holenderskiej CP Retail B.V. z siedzibą w Amsterdamie, podmiotu zależnego od Spółki. Powyższa transakcja wynikała z planowanych zmian w strukturze organizacyjnej Grupy.

Sprzedaż akcji/udziałów w spółkach celowych do funduszu inwestycyjnego zamkniętego

W dniu 22 maja 2013 r. spółka Capital Park S.A., na mocy umowy sprzedaży akcji zawartej z Real Estate Income Assets FIZAN, podmiotem zależnym od Spółki, sprzedała następujące akcje w kapitałach zakładowych spółek celowych:

- CP Property sp. z o.o. („SPV 1”) sp. kom.-akcyjna – 49.500 akcji imiennych niemych uprzywilejowanych serii B oraz 10 akcji imiennych zwykłych serii A o łącznej wartości nominalnej 49.510 PLN,
- CP Property sp. z o.o. („SPV 2”) sp. kom.-akcyjna – 49.500 akcji imiennych niemych uprzywilejowanych serii B oraz 10 akcji imiennych zwykłych serii A o łącznej wartości nominalnej 49.510 PLN,
- CP Property sp. z o.o. („SPV 3”) sp. kom.-akcyjna – 49.500 akcji imiennych niemych uprzywilejowanych serii B oraz 10 akcji imiennych zwykłych serii A o łącznej wartości nominalnej 49.510 PLN,

- CP Property sp. z o.o. („SPV 4”) sp. kom.-akcyjna – 49.500 akcji imiennych niemych uprzywilejowanych serii B oraz 10 akcji imiennych zwykłych serii A o łącznej wartości nominalnej 49.510 PLN,
- CP Property sp. z o.o. („SPV 5”) sp. kom.-akcyjna – 49.500 akcji imiennych niemych uprzywilejowanych serii B oraz 10 akcji imiennych zwykłych serii A o łącznej wartości nominalnej 49.510 PLN,
- CP Property sp. z o.o. („SPV 6”) sp. kom.-akcyjna – 49.500 akcji imiennych niemych uprzywilejowanych serii B oraz 10 akcji imiennych zwykłych serii A o łącznej wartości nominalnej 49.510 PLN,

za łączną cenę w wysokości 349 tys. PLN.

W dniu 13 sierpnia 2013 r., w związku z ostatnim etapem tworzenia struktury FIZ w Grupie, spółka Capital Park S.A. zawarła z Real Estate Income Assets FIZAN („Fundusz”) przyrzeczoną umowę sprzedaży udziałów, na mocy której sprzedała do Funduszu 100% udziałów w spółce celowej: CP Property Sp. z o. o. za cenę 146 tys. PLN.

Likwidacja spółek celowych

W związku z wyodrębnieniem portfela 39 nieruchomości typu *high street* do funduszu inwestycyjnego zamkniętego i w celu uproszczenia struktury organizacyjnej, Grupa rozpoczęła kolejny etap procesu zmiany struktury polegający na likwidacji „pustych” spółek celowych, tj. spółek które nie prowadzą działalności gospodarczej. W związku z powyższym w dniu 15 maja 2013 r. Nadzwyczajne Zgromadzenia Wspólników następujących spółek celowych: Felipe Investments sp. z o.o., Calista Investments sp. z o.o., Capital Park Opole sp. z o.o. sp. kom., Delphine Investments sp. z o.o., Emily Investments sp. z o.o. podjęły uchwały postanawiające o rozwiązaniu w/w spółek i otwarciu ich likwidacji.

1.3 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest działalność holdingu finansowego. Od 28 lipca 2011 r. Spółka jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej CAPITAL PARK S.A., której działalność związana jest ściśle z rynkiem nieruchomości komercyjnych w Polsce. Spółka realizuje swoje zadania głównie poprzez podmioty zależne i współkontrolowane, w których posiada udziały.

1.4 INFORMACJE O PODSTAWOWYCH PRODUKTACH WRAZ Z ICH OKREŚLENIEM WARTOŚCIOWYM I ILOŚCIOWYM ORAZ UDZIAŁEM POSZCZEGÓLNYCH GRUP PRODUKTÓW W SPRZEDAŻY GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK, A TAKŻE ZMIANACH W TYM ZAKRESIE W ROKU OBROTOWYM

1.4.1 SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Grupa wyodrębnia cztery zaprezentowane poniżej segmenty sprawozdawcze, które stanowią strategiczne wyodrębnione organizacyjnie działy. Działalność operacyjna poszczególnych segmentów sprawozdawczych Grupy jest następująca:

- Segment **Biurowy** – budowa lub przebudowa, rewitalizacja i komercjalizacja oraz zarządzanie projektami biurowymi.
- Segment **Handlowy** – budowa lub przebudowa, rewitalizacja i komercjalizacja oraz zarządzanie obiektami handlowymi.
- Segment **Wielofunkcyjny** – budowa lub przebudowa, rewitalizacja i komercjalizacja oraz zarządzanie obiektami wielofunkcyjnymi.
- Segment **Pozostałych inwestycji** – budowa i sprzedaż projektów mieszkaniowych oraz pozostałych niesklasyfikowanych powyżej.

Poniższa tabela przedstawia wartość nieruchomości Grupy w podziale na podstawowe segmenty:

Typy inwestycji	Ilość projektów	Udział na		
		31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
Biurowe	6	42%	553 069	525 992
Wielofunkcyjne	4	32%	424 813	399 478
Handlowe	46	19%	249 303	205 881
Pozostałe	13	7%	103 681	37 389
	69	100%	1 330 866	1 168 740

W ramach każdego segmentu Grupa nabywa nieruchomości pod budowę lub przebudowę obiektów, przygotowuje projekt, organizuje prace administracyjne oraz finansowanie, prowadzi proces budowlany a jednocześnie poszukuje najemców. Po zakończeniu budowy Grupa zarządza istniejącym budynkiem lub go sprzedaje.

Poniżej zaprezentowane zostało przyporządkowanie poszczególnych nieruchomości inwestycyjnych do segmentów operacyjnych funkcjonujących w ramach Grupy Kapitałowej Capital Park.

Segment Biurowy

Spółka	Inwestycja
Capital Park Raławicka sp. z o. o.	Raławicka Point
Dakota Investments sp. z o. o.	Eurocentrum – budynek Alfa
Dakota Investments sp. z o. o.	Eurocentrum – budynki: Beta, Gamma (Faza I)
Dakota Investments sp. z o. o.	Eurocentrum – budynek Delta (Faza II)
Elena Investments sp. z o. o.	Piano House
Sagitta Investments sp. z o. o.	Kraków, Pawia

W ramach segmentu **Biurowego** Grupa posiada portfel nieruchomości biurowych obejmujący 6 projektów. Największy z nich to kompleks biurowy Eurocentrum, zlokalizowany w Warszawie przy Al. Jerozolimskich, na który składa się istniejący budynek Alfa, budynki Beta i Gamma będące w trakcie budowy, działka pod przyszły budynek Delta i niezabudowana działka pod budynek Crown.

Segment Handlowy

Spółka	Inwestycja
Diamante Investments sp. z o. o.	Street Mall Vis – à – Vis Łódź
Doria Investments sp. z o. o.	Racibórz, Odrzańska
Doria Investments sp. z o. o.	Tarnobrzeg, Sienkiewicza
Marcel Investments sp. z o. o.	Street Mall Vis – à – Vis Radom
Marco Investments sp. z o. o.	Koszalin, Biskupa Domina
Nerida Investments sp. z o. o.	Lidzbark Warmiński, Capitol
CP Property sp. z o. o. („SPV1”) SKA	Szczecin, Hołdu Pruskiego
CP Property sp. z o. o. („SPV1”) SKA	Szczecin, Rayskiego
CP Property sp. z o. o. („SPV1”) SKA	Opole, Galeria Opolanin
CP Property sp. z o. o. („SPV1”) SKA	Warszawa, Grochowska
CP Property sp. z o. o. („SPV1”) SKA	Warszawa, Czerna
CP Property sp. z o. o. („SPV1”) SKA	Radom, Jagiellońska
CP Property sp. z o. o. („SPV1”) SKA	Kielce, Hipoteczna
CP Property sp. z o. o. („SPV1”) SKA i Pablo Investments sp. z o. o.	Łódź, Fabryka Lnu
CP Property sp. z o. o. („SPV1”) SKA	Cristal
CP Property sp. z o. o. („SPV2”) SKA	Chełm, Pl. Kupiecki
CP Property sp. z o. o. („SPV2”) SKA	Łomża, Rynek
CP Property sp. z o. o. („SPV2”) SKA	Słupsk, Tuwima
CP Property sp. z o. o. („SPV2”) SKA	Szczecin, Mickiewicza
CP Property sp. z o. o. („SPV2”) SKA	Warszawa, Świętokrzyska
CP Property sp. z o. o. („SPV3”) SKA	Lublin, Pl. Zamkowy
CP Property sp. z o. o. („SPV3”) SKA	Suwałki, Kościuszki
CP Property sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Tuchola, Sokół, Garbary
CP Property sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Głogów, Al. Wolności 16D
CP Property sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Opole, Ks. Opolskich
CP Property sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Chełm, Lwowska
CP Property sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Głogów, Wolności 32-38/2
CP Property sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Gliwice, Zwycięstwa
CP Property sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Bolesławiec, Prusa
CP Property sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Żyrardów, Okrzei
CP Property sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Kędzierzyn-Koźle, Wojska Polskiego

Spółka	Inwestycja
CP Property sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Wieliczka, Limanowskiego
CP Property sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Wrocław, Ruska
CP Property sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Wrocław, Zaolziańska
CP Property sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Wrocław, Traugutta
CP Property sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Poznań, Garbary I
CP Property sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Wrocław, Rondo Verona 7
CP Property sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Wrocław, Rondo Verona 9
CP Property sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Poznań, Garbary II
CP Property sp. z o. o. („SPV6”) SKA	Białogard, 1 Maja
CP Property sp. z o. o. („SPV6”) SKA	Inowrocław, Solankowa 1, Słońce
CP Property sp. z o. o. („SPV6”) SKA	Tczew, Dąbrowskiego 11, Wisła
CP Property sp. z o. o. („SPV6”) SKA	Mragowo, Warszawska 37, Mazur
CP Property sp. z o. o. („SPV6”) SKA	Gdańsk, Rajska
CP Property sp. z o. o. („SPV6”) SKA	Olsztyn, Polonia
Zoe Investments sp. z o. o.	Warszawa, Leszno

W ramach segmentu **Handlowego** Grupa prowadzi 46 projektów inwestycyjnych. Obiekty znajdujące się w tym portfolio zlokalizowane są w centrach miast w całej Polsce. Segment ten obejmuje głównie ukończone inwestycje.

Segment Wielofunkcyjny

Spółka	Inwestycja
Art Norblin sp. z o. o.	Art Norblin
Capital Park Gdańsk sp. z o. o.	Neptun House
Hazel Investments sp. z o. o.	Royal Wilanów
Orland Investments sp. z o. o.	Warszawa, Sobieskiego

Segment **Wielofunkcyjny** to segment w ramach którego Grupa posiada 4 projekty mieszane. Podobnie, jak w opisanych powyżej segmentach, znajdują się tu zarówno projekty zakończone jak i w trakcie przygotowań. Inwestycje te to projekty integrujące funkcję biurową i handlową, a w niektórych przypadkach również inne funkcje, przy czym każda z funkcji stanowi istotny fragment powierzchni danej nieruchomości.

Segment Pozostałych inwestycji

Spółka	Inwestycja
Alferno Investments sp. z o. o.	Villa Syrena
Capital Park Kraków sp. z o. o.	Apartamenty Stachowicza
CP Management sp. z o. o.	Gdańsk, Al. Słomińskiego 10
CP Management sp. z o. o.	Tuchola, Kościuszki
CP Management sp. z o. o.	Grudziądz, Kopernika
CP Management sp. z o. o.	Bydgoszcz, Pomorzanin
CP Management sp. z o. o.	Włocławek, Polonia
CP Management sp. z o. o.	Grudziądz, Tivoli
CP Management sp. z o. o.	Bartoszyce, Muza
Dakota Investments sp. z o. o.	Eurocentrum – budynek Crown
Emir 30 sp. z o. o.	Unieście
Foxy Investments sp. z o. o.	Gdynia, Marynarz
Marlene Investments sp. z o. o.	Świętajny, Mazury
RM1 Sp. z o. o.	Warszawa, Rezydencje Pałacowa (Szpital/Szkoła)
Rezydencje Pałacowa sp. z o. o.	Warszawa, Rezydencje Pałacowa, Faza I
Rezydencje Pałacowa sp. z o. o.	Warszawa, Rezydencje Pałacowa, Faza II
Sander Investments sp. z o. o.	Rubinowy Dom
Sapia Investments sp. z o. o. sp. kom.	Warszawa, Śmiała
Vika Investments sp. z o. o.	Grudziądz, Chełmińska
Vera Investments sp. z o. o.	Bydgoszcz, Baza

Ostatni segment to segment Pozostałych inwestycji na które składa się 20 projektów. W tym segmencie Grupa posiada projekty mieszkaniowe oraz inne, niesklasyfikowane do pozostałych segmentów.

1.4.2 STRUKTURA PRZYCHODÓW

Struktura osiągniętych przychodów netto z wynajmu nieruchomości (w tys. PLN) w latach 2013-2012 przedstawia poniższa tabela.

Struktura sprzedaży	Udział	2013	2012
	2013	2013	2012
Projekty handlowe	58%	22 572	18 997
Projekty biurowe	36%	14 138	16 174
Projekty wielofunkcyjne	5%	1 961	5 866
Projekty pozostałe	0%	161	426
	100%	38 832	41 463

1.5 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa Kapitałowa CAPITAL PARK zarządza portfelem nieruchomości obejmującym 76 projektów zlokalizowanych w 39 miastach w Polsce, o łącznej powierzchni najmu (GLA) – 247.561 m², składającej się z projektów biurowych, handlowych, wielofunkcyjnych i pozostałych. Na dzień 31 grudnia 2013 r. wartość godziwa portfela wynosi 1,4 mld PLN.

Prawie jedną trzecią wartości portfela stanowią nieruchomości w budowie (386 mln PLN), będące w zaawansowanej komercjalizacji. Trwa budowa biurowca Eurocentrum - Etap I, którego ukończenie zaplanowane jest na czerwiec 2014 r. oraz inwestycji biurowo-handlowej Royal Wilanów, którą planujemy oddać do użytku w sierpniu 2015 r.

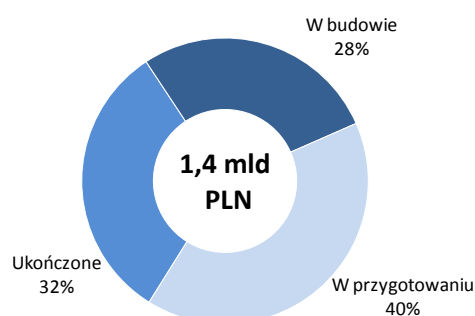
Inwestycje w przygotowaniu stanowią 40% portfela Grupy (565 mln PLN). Do największych projektów, których realizację planujemy rozpocząć w najbliższych latach zaliczają się: Eurocentrum – Etap II oraz Art Norblin, dla którego w lutym 2014 r. otrzymaliśmy nieostateczną decyzję zatwierdzającą projekt i udzielającą pozwolenia na budowę.

Spośród wszystkich inwestycji Grupy, jedynie 10% stanowią grunty i inne projekty, których przewidywany termin realizacji rozpoczyna się po 2014 r.

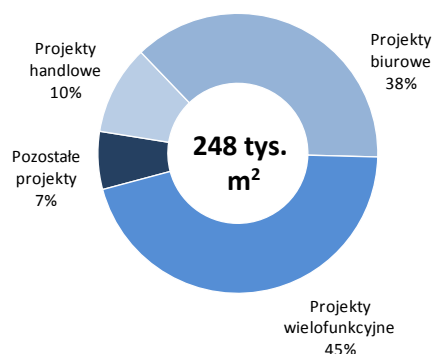
32% wartości portfela stanowią ukończone projekty (444 mln PLN), w tym do największych zaliczają się:

- Eurocentrum Alfa,
- Raclawicka Point,
- Sobieskiego 104,
- Radom Street Mall Vis a Vis,
- oraz 39 lokali typu high-street (FIZ AN).

Struktura portfela na 31.12.2013 r.
wg wartości



Struktura portfela na 31.12.2013 r.
wg powierzchni



1.6 INFORMACJE O RYNKACH ZBYTU ORAZ ŹRÓDŁACH ZAOPATRZENIA W MATERIAŁY DO PRODUKCJI, ZE WSKAZANIEM UZALEŻNIENIA OD JEDNEGO LUB KILKU ODBIORCÓW I DOSTAWCÓW

1.6.1 RYNKI ZBYTU

W 2013 r. Grupa prowadziła działalność w 39 miastach na terenie Polski. Działalność Grupy koncentruje się przede wszystkim na rynku warszawskim, gdzie zlokalizowane są inwestycje stanowiące 78% bieżącej wartości portfela Grupy oraz 83% łącznej powierzchni najmu. Należą do nich przede wszystkim inwestycje, których budowę w 2013 roku Grupa kontynuowała - *Eurocentrum Office Complex* lub rozpoczęła - *Royal Wilanów*, inwestycja będąca w przygotowaniu - *Art Norblin* (wielofunkcyjny projekt rewitalizacji postindustrialnej przestrzeni dawnej Fabryki Norblina) a także inwestycje ukończone, w tym: *Racławicka Point*, *Sobieskiego 104*, inwestycja domów jednorodzinnych w Wilanowie oraz pozostałe obiekty handlowe (Świętokrzyska, Czerska, Grochowska i Leszno).

1.6.2 NAJWIĘKSI KONTRAHENCI

Pod względem zakupu usług w 2013 r. największym kontrahentem Grupy był generalny wykonawca dwóch projektów deweloperskich Grupy, tj. *Eurocentrum Office Complex* i *Royal Wilanów*, niepowiązany kapitałowo z Grupą.

Dostawca	Wartość obrotów [tys. PLN]	Udział w zaopatrzeniu [%]
ERBUD S.A.	73 358	57%

Grupa nie jest uzależniona od żadnego ze swoich odbiorców. Klientami Grupy są najemcy powierzchni komercyjnych (biurowych i handlowych). Branżą o najwyższym udziale procentowym w wynajmie powierzchni jest sektor banków i instytucji finansowych. Portfel najemców jest bardzo zdwersyfikowany, tym samym udział w całości przychodów pojedynczego najemcy jest niewielki i nie przekracza kilku procent.

2 DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W 2013 ROKU

2.1 DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W 2013 ROKU

W 2013 roku spółki z Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK zarówno kontynuowały działalność rozpoczętą w latach poprzednich jak i realizowały nowo rozpoczęte projekty inwestycyjne.

2.1.1 PROJEKTY INWESTYCYJNE ZAKOŃCZONE

W 2013 roku Grupa ukończyła budowę pierwszego etapu inwestycji domów jednorodzinnych pod nazwą *Rezydencje Pałacowa* zlokalizowanej w warszawskiej dzielnicy Wilanów. Inwestycja zrealizowana w ramach przedsięwzięcia *joint venture* prowadzonego wraz ze spółką Real Management S.A. obejmowała budowę 24 wysokiej jakości domów mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5.600 m². Domy, o powierzchni około 237 m², oferowane są w standardzie deweloperskim wraz z dwoma miejscami parkingowymi w garażu podziemnym i ogrodem o powierzchni około 500 m². Na dzień 31 grudnia 2013 r. zawarte zostały umowy sprzedaży 14 z 24 domów, w tym 9 domów zostało opłaconych w całości i przekazanych właścicielom.

2.1.2 PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa realizowała budowę dwóch inwestycji: biurowej i wielofunkcyjnej (biurowo-handlowej).

Eurocentrum Office Complex (Faza I - budynki Beta i Gamma) – inwestycja biurowa zlokalizowana w Warszawie w Al. Jerozolimskich 124/136, której inwestorem jest Dakota Investments sp. z o.o., podmiot zależny od Spółki. Docelowo inwestycja złożona będzie z trzech połączonych ze sobą 15-kondygnacyjnych budynków klasy A (Beta, Gamma, Delta) o łącznej powierzchni najmu brutto ok. 69.578 m² wraz z trzykondygnacyjnym parkingiem podziemnym mieszczącym ok. 600 miejsc postojowych. Budynek został zaprojektowany zgodnie z normami zrównoważonego rozwoju, czego potwierdzeniem jest uzyskany precertyfikat LEED na poziomie Gold. Ukończenie pierwszej fazy inwestycji o łącznej powierzchni najmu brutto ok. 42 tys. m² zaplanowane jest na czerwiec 2014 r.

Royal Wilanów – inwestycja wielofunkcyjna zlokalizowana w warszawskiej dzielnicy Wilanów, stanowiąca 5-kondygnacyjny budynek biurowo-usługowy klasy A o łącznej powierzchni najmu około 37.317 m², w tym 7.539 m² powierzchni handlowej oraz 29.778 m² powierzchni biurowej wraz z 3-kondygnacyjnym parkingiem podziemnym na 921 miejsc parkingowych. Ukończenie inwestycji zaplanowane jest na sierpień 2015 r.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa rozpoczęła budowę inwestycji **Street Mall Vis à Vis Łódź**, stanowiącej kameralne centrum handlowe typu convenience o całkowitej powierzchni najmu 5.646 m². Obiekt powstanie w Łodzi przy ulicy Zgierskiej. Zakończenie budowy przewidziane jest na IV kwartał 2014 r. Inwestorem jest Diamante Investments sp. z o.o., podmiot zależny od Spółki.

2.2 ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY W 2013 ROKU

Pierwsza publiczna oferta akcji Capital Park S.A.

13 grudnia 2013 r. spółka Capital Park S.A. zadebiutowała na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W ramach publicznej emisji, przeprowadzonej na podstawie prospektu emisyjnego zatwierdzonego w dniu 14 listopada 2013 r. przez Komisję Nadzoru Finansowego, spółka Capital Park uplasowała 20.955.314 akcji serii C, z czego 1.600.000 akcji przydzielonych zostało inwestorom indywidualnym a 19.355.314 akcji trafiło do inwestorów instytucjonalnych. Akcje nowej emisji serii C objęte zostały po cenie 6,50 PLN każda, a łączna wartość przeprowadzonej subskrypcji wyniosła 136.210 tys. PLN. Spośród wszystkich 104.744.107 akcji wyemitowanych przez Capital Park, tylko 2.765.240 akcji serii F, należących do Jana Motza, nie trafiło do obrotu na rynku publicznym.

Sprzedaż certyfikatów inwestycyjnych Real Estate Income Assets FIZAN

W wyniku przeprowadzonej oferty sprzedaży certyfikatów inwestycyjnych **Real Estate Income Assets FIZAN** przez CP Retail B.V., podmiot zależny od Spółki, w sierpniu 2013 roku Grupa sprzedała 34.476 certyfikatów inwestycyjnych FIZAN, stanowiących 85% certyfikatów funduszu, uzyskując łączne wpływy ze sprzedaży brutto w wysokości 63,7 mln PLN.

Zawarcie umów związanych z wydzieleniem części portfela inwestycyjnego Grupy do Funduszu

Poniżej przedstawiono opis umów związanych z wydzieleniem części portfela inwestycyjnego Grupy do Funduszu.

Umowa o utworzenie Funduszu

W dniu 6 maja 2013 r. spółka **Capital Park S.A.** zawarła z Open Finance TFI umowę o utworzenie Funduszu, której przedmiotem są w szczególności zasady współpracy w zakresie przeprowadzenia emisji certyfikatów inwestycyjnych Funduszu serii 1, 2 i 3, jak również prowadzenia wtórnego obrotu certyfikatami inwestycyjnymi. Na podstawie umowy uzgodniono treść statutu Funduszu, harmonogram działań zmierzających do utworzenia Funduszu i kolejnych emisji certyfikatów inwestycyjnych, jak również ustalono, że na podstawie art. 46 ust. 3 Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych zarządzanie częścią portfela inwestycyjnego Funduszu zostanie powierzone wyspecjalizowanemu podmiotowi, tj. CP Management sp. z o.o. („CP Management”). Umowa wygasa automatycznie w momencie, w którym stan posiadania certyfikatów inwestycyjnych przez Grupę spadnie poniżej 15%.

Umowa o zarządzanie portfelem Funduszu

Na podstawie art. 46 ust. 3 Ustawy o Funduszach Inwestycyjnych, zarządzanie portfelem podstawowym Funduszu (tj. częścią portfela, na którą składają się akcje lub udziały spółek celowych oraz dłużne papiery wartościowe emitowane przez te spółki i wierzytelności względem nich) zostało powierzone **CP Management**, jednostce zależnej od Spółki, jako wyspecjalizowanemu podmiotowi. Zarządzanie częścią portfela inwestycyjnego Funduszu odbywa się na podstawie umowy o zarządzanie Portfelem Podstawowym Funduszu zawartej w dniu 16 maja 2013 r. pomiędzy CP Management i Open Finance TFI. Z tytułu realizacji powyższej umowy spółce CP Management przysługuje wynagrodzenie liczone jako procent wartości aktywów netto Funduszu, płatne w okresach kwartalnych.

Umowy o zarządzanie nieruchomościami pomiędzy CP Management sp. z o.o. a spółkami celowymi

Sześć spółek celowych, w których udziały posiada Fundusz, zawarły w dniu 1 czerwca 2012 r. z **CP Management** umowy o zarządzanie nieruchomościami, na podstawie których CP Management będzie świadczyć na rzecz tych spółek usługi związane m.in. z administrowaniem nieruchomościami, obsługą techniczną i nadzorem nad inwestycją, negocjacje i renegotjacje umów z najemcami, fakturowanie i re-fakturowanie najemców, monitoring i windykacja należności, rozliczanie kosztów nieruchomości na najemców, współpraca z instytucjami zewnętrznymi (np. spółdzielnie, administratorzy budynku, brokerzy, agenci ds. najmu, inspektorzy nadzoru budowlanego i dostawcy). Za usługi świadczone na podstawie powyższej umowy

CP Management przysługuje wynagrodzenie składające się z elementu zmiennego, uzależnionego od przychodu operacyjnego netto (NOI) w danym roku oraz z elementu stałego (ryczałtowego).

Umowa ograniczająca zbywalność certyfikatów inwestycyjnych Funduszu

W dniu 28 czerwca 2013 r. w związku z transakcją sprzedaży przez CP Retail części posiadanych certyfikatów inwestycyjnych Funduszu za pośrednictwem Noble Securities S.A. („NS”) na rynku wtórnym, poza obrotem zorganizowanym, CP Retail zawarła z NS umowę, w której zobowiązała się, w przypadku dojścia powyższej transakcji do skutku, do niezbywania bez uprzedniej pisemnej zgody NS pozostałych posiadanych przez siebie certyfikatów inwestycyjnych Funduszu w liczbie skutkującej obniżeniem łącznej liczby posiadanych przez CP Retail certyfikatów inwestycyjnych Funduszu poniżej 6.084 certyfikatów inwestycyjnych (stanowiącej na dzień rozpoczęcia powyższej oferty 15% łącznej liczby wyemitowanych certyfikatów inwestycyjnych Funduszu, uprawniającej do 15% głosów na zgromadzeniu inwestorów Funduszu) przez okres 3 lat od dnia rozliczenia powyższej transakcji, tj. od 27 sierpnia 2013 r. CP Retail może zbyć dowolną liczbę posiadanych przez siebie certyfikatów inwestycyjnych Funduszu na rzecz innego podmiotu kontrolowanego przez Spółkę, pod warunkiem, że podmiot ten podpisze z NS umowę ograniczającą zbywalność certyfikatów inwestycyjnych o analogicznej treści. Umowa nie ogranicza ponadto możliwości obciążania posiadanych przez CP Retail certyfikatów inwestycyjnych Funduszu.

Rozpoczęcie budowy inwestycji

W dniu 20 sierpnia 2013 r. weszła w życie umowa zawarta przez **Hazel Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, z Erbud S.A. na generalne wykonawstwo inwestycji wielofunkcyjnego budynku biurowo-usługowego *Royal Wilanów* zlokalizowanego w Warszawie na rogu ulic Klimczaka i Przyczółkowej. Zgodnie z zapisami umowy zakończenie prac budowlanych ma nastąpić w terminie 24 miesięcy od daty rozpoczęcia budowy.

Zawarcie istotnych umów

Zawarcie umowy z Generalnym Wykonawcą

W dniu 18 czerwca 2013 r. spółka Hazel Investments sp. z o.o., podmiot zależny od Spółki, zawarła z ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie, umowę o generalne wykonawstwo inwestycji wielofunkcyjnego budynku biurowo-usługowego *Royal Wilanów* zlokalizowanego w Warszawie na rogu ulic Klimczaka i Przyczółkowej, wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu o powierzchni całkowitej 80.665,22 m², w tym 5 kondygnacji naziemnych i 3 kondygnacje podziemne. Wynagrodzenie z tytułu realizacji przedmiotu ww. umowy wynosi 178.773,7 tys. PLN netto, do którego zostanie doliczony należny podatek VAT. Dodatkowo strony uzgodniły kwotę tymczasową przeznaczoną na prace wykończeniowe w budynku w maksymalnej kwocie 33.703,7 tys. PLN netto. łączny wymiar kar umownych należnych od wykonawcy z tytułu opóźnienia w realizacji inwestycji lub z tytułu odstąpienia od umowy z winy wykonawcy nie przekroczy 10% (dziesięć procent) wartości wynagrodzenia z tytułu realizacji przedmiotu ww. umowy, przy czym Inwestor ma prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych. Rozpoczęcie robót budowlanych nastąpiło 20 sierpnia 2013 r.

Zawarcie innych znaczących umów

W 2013 roku Grupa nie zawierała żadnych innych znaczących umów, których wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Spółki.

2.3 UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI

Grupa Kapitałowa Capital Park S.A. nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w 2013 roku pomiędzy akcjonariuszami.

2.4 UMOWY WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI

Grupa Kapitałowa Capital Park S.A. nie zawierała w 2013 roku żadnych znaczących umów dotyczących współpracy lub kooperacji z innymi podmiotami.

2.5 UMOWY UBEZPIECZENIA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [tys. PLN]
Majątkowe (od utraty lub uszkodzenia)	Generali T.U. S.A., Compensa T.U. S.A.	326 603
Majątkowe (od utraty czynszu)	Generali T.U. S.A., Compensa T.U. S.A.	26 692
Techniczne	Generali T.U. S.A., Compensa T.U. S.A.	4 050
OC	Generali T.U. S.A., Compensa T.U. S.A.	10 000
Tytuł prawny nieruchomości	Stewart Title sp. z o.o.	43 500
Prospekt emisyjny z dn. 14.11.2013 r.	AIG Europe Limited Sp. z o.o. Oddział w Polsce	50 000
D&O	AIG Europe Limited Sp. z o.o. Oddział w Polsce	80 000
Razem		540 845

2.6 INFORMACJA O ZAWARTYCH W 2013 ROKU UMOWACH KREDYTÓW I POŻYCZEK

W 2013 roku Grupa zawarła następujące umowy kredytowe:

W dniu 26 czerwca 2013 r. spółka **Dakota Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, zawarła z Bank Polska Kasa Opieki S.A. aneks nr 6 do umowy kredytowej zawartej w dniu 6 marca 2007 r. (budynek Alfa), na mocy którego zmniejszeniu uległa marża banku od dnia 1 czerwca 2013 r. oraz wydłużony został termin spłaty II transzy (grunt) kredytu inwestycyjnego w wysokości 14.446 tys. PLN do dnia 31 sierpnia 2013 r.

W dniu 26 czerwca 2013 r. spółka **Dakota Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, zawarła z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. aneks nr 1 do umowy kredytowej z 27 czerwca 2012 na finansowanie budowy kompleksu biurowego Eurocentrum zlokalizowanego przy Al. Jerozolimskich w Warszawie (budynek Beta-Gamma), na mocy którego przede wszystkim:

- Zmianie uległa wysokość transzy budowlanej do 295.820 tys. PLN oraz transzy inwestycyjnej do kwoty 72.250 tys. EUR,
- Zmianie uległ termin pierwszego ciągnięcia kredytu na 31 sierpnia 2013 r.,

W dniu 28 czerwca 2013 r. spółka **Capital Park Racławicka sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, zawarła z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytową, na mocy której bank udzielił spółce kredytu w wysokości 6.000 tys. EUR. Kredyt został przeznaczony między innymi na spłatę dotychczasowego zadłużenia w PKO Bank Polska S.A. Termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 20 lipca 2018 r. Oprocentowanie kredytu oparte jest o stopę procentową EURIBOR 1M powiększoną o marżę Banku.

W dniu 31 stycznia 2013 r. spółka **Diamante Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, podpisała aneks nr 1 do umowy kredytu inwestycyjnego zawartej 24 października 2012 r. z Alior Bank S. A., na mocy którego przedłużeniu uległ termin dostępności kredytu do 28 lutego 2014 r. W dniu 22 marca 2013 r. uruchomiona została pierwsza transza kredytu w wysokości 16.637 tys. PLN. Środki przeznaczone zostały w całości na spłatę kredytu budowlano-inwestycyjnego udzielonego spółce przez Bank Zachodni WBK S.A. na mocy umowy zawartej w dniu 26 marca 2008 r.

W dniach od 23 do 29 maja 2013 r. **podmioty zależne od Spółki** zawarły pakiet umów leasingu nieruchomości z Raiffeisen-Leasing Polska S.A. z siedzibą w Warszawie jako Finansującym ("Raiffeisen-Leasing") oraz umów sprzedaży nieruchomości na rzecz Raiffeisen-Leasing, mających na celu sprzedaż a następnie przyjęcie w leasing 30 nieruchomości komercyjnych Grupy o łącznej powierzchni najmu brutto wynoszącej ok. 14,9 tys. m² ("Nieruchomości"). Na opisany powyżej pakiet umów składają się:

i). umowy sprzedaży Nieruchomości, zawarte przez spółki zależne od jednostki dominującej jako Sprzedające odnośnie następujących Nieruchomości:

- spółka Aspire Investments sp. z o.o. - nieruchomość położona w Warszawie przy ul. Świętokrzyskiej 16,
- spółka Camael Investments sp. z o.o. - nieruchomości położone w Białogardzie przy ul. 1 Maja 5, w Olsztynie przy ul. Pieniężnego 16, w Tucholi przy ul. Garbary 22,
- spółka Capital Park TMI sp. z o.o. - nieruchomości położone w Inowrocławiu przy ul. Solankowej 1, w Mrągowie przy ul. Warszawskiej 37, w Tczewie przy ul. Dąbrowskiego 11,
- spółka Capone Investments sp. z o.o. - nieruchomości położone w Szczecinie przy ul. Mickiewicza 138, 140 i 142,

- spółka Cressida Investments sp. z o.o. - nieruchomości położone w Gdańsku przy ul. Rajskiej 4C, w Głogowie przy Al. Wolności 16D, w Lublinie na ul. Plac Zamkowy 10, we Wrocławiu przy ul. Zaolziańskiej 1,
- spółka Doria Investments sp. z o.o. - nieruchomości położone w Opolu przy ul. Książąt Opolskich 32/1B, we Wrocławiu przy ul. Ruskiej 8, we Wrocławiu przy ul. Traugutta 85,
- spółka Makai Investments sp. z o.o. - nieruchomości położone w Bolesławcu przy ul. Bolesława Prusa 1/2 oraz 3, w Chełmie przy ul. Lwowskiej 30, w Chełmie przy ul. Plac Kupiecki 12/13, w Głogowie przy ul. Wolności 32-38, w Żyrardowie przy ul. Okrzei 16,
- spółka Marco Investments sp. z o.o. - nieruchomości położone w Kędzierzynie Koźlu przy ul. Wojska Polskiego 4/II, w Łomży przy ul. Radzieckiej 1, w Suwałkach przy ul. Kościuszki 79,
- spółka Silverado Investments sp. z o.o. - nieruchomości położone w Poznaniu przy ul. Garbary 95 lok. 1, we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 121 i 123,
- spółka Tetrao Investments sp. z o.o. - nieruchomości położone w Gliwicach przy ul. Zwycięstwa 63, w Słupsku przy ul. Tuwima 6-7, w Wieliczce przy ul. Limanowskiego 1a/24,
- spółka Zoe Investments sp. z o.o. - nieruchomość położona w Poznaniu przy ul. Garbary 95 lok. 12 i 13.

Łączna wartość umów sprzedaży Nieruchomości wyniosła 100.041,8 tys. PLN netto.

ii). Umowy leasingu finansowego Nieruchomości, zawarte na okres 120 miesięcy przez spółki zależne od jednostki dominującej jako Korzystające w umowach leasingu, odnośnie następujących Nieruchomości:

- spółka CP Property sp. z o.o. ("SPV 2") sp. komandytowo-akcyjna - nieruchomości położone w Chełmie przy ul. Plac Kupiecki 12/13; w Łomży przy ul. Radzieckiej 1; w Słupsku przy ul. Tuwima 6-7, w Szczecinie przy ul. Mickiewicza 123, 140 i 142; w Warszawie przy ul. Świętokrzyskiej 16;
- spółka CP Property sp. z o.o. ("SPV 3") sp. komandytowo-akcyjna - nieruchomości położone w Lublinie przy Pl. Zamkowym 10; w Suwałkach przy ul. Kościuszki 79;
- spółka CP Property sp. z o.o. ("SPV 4") sp. komandytowo-akcyjna - nieruchomości położone w Bolesławcu przy ul. Bolesława Prusa 1/2 i 3; w Chełmie przy ul. Lwowskiej 30, w Gliwicach przy ul. Zwycięstwa 63; w Głogowie przy ul. Al. Wolności 16D; w Głogowie przy ul. Al. Wolności 32-38/2; w Kędzierzynie Koźlu przy ul. Wojska Polskiego 4/II; w Opolu przy ul. Książąt Opolskich 32/1B; w Tucholi przy ul. Garbary 22; w Wieliczce przy ul. Limanowskiego 1a/24; w Żyrardowie przy ul. Okrzei 16;
- spółka CP Property sp. z o.o. ("SPV 5") sp. komandytowo-akcyjna - nieruchomości położone w Poznaniu przy ul. Garbary 95 lok. 1; w Poznaniu przy ul. Garbary 95 lok. 12 i 13; we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 121; we Wrocławiu przy ul. Powstańców Śląskich 123; we Wrocławiu przy ul. Ruska 8; we Wrocławiu przy ul. Traugutta 85; we Wrocławiu przy ul. Zaolziańskiej 1;
- spółka CP Property sp. z o.o. ("SPV 6") sp. komandytowo-akcyjna - nieruchomości położone w Białogardzie przy ul. 1 Maja 5; w Gdańsku przy ul. Rajskiej 4C; w Inowrocławiu przy ul. Solankowej 1; w Mrągowie przy ul. Warszawskiej 37, w Olsztynie przy ul. Pieniężnego 16, w Tczewie przy ul. Dąbrowskiego 11.

Łączna wartość zobowiązań z umów leasingu jako umowy wieloletniej za okres 5 lat zostanie określona w EUR jako równowartość kwoty 38.452 tys. PLN przeliczona po kursie umownym. Umowy leasingu przewidują zapłatę opłat administracyjnych, wstępnych oraz okresowych opłat leasingowych, które składają się z części kapitałowej i odsetkowej, a część odsetkowa została ustalona w oparciu o zmienną stopę EURIBOR 1M powiększoną o stałą marżę.

iii). Umowy zobowiązujące przeniesienia własności Nieruchomości przez Raiffeisen-Leasing na rzecz spółek zależnych od jednostki dominującej, jako Korzystających w umowach leasingu, po upływie okresu trwania umów leasingu pod warunkiem spłaty wszelkich zobowiązań wynikających z umów leasingu wobec Raiffeisen-Leasing, a także

iv). Umowy i dokumenty zabezpieczenia wierzytelności Finansującego z tytułu umów leasingu Nieruchomości typowe dla tego rodzaju transakcji, w tym: akty notarialne o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par. 1 k.p.c., umowy cesji wierzytelności z umów najmu Nieruchomości, weksle własne in blanco wraz z deklaracjami wekslowymi, akty notarialne o ustanowieniu hipotek na nieruchomościach spółek zależnych od jednostki dominującej położonych w Grudziądzu przy ul. Chełmińskiej oraz Koszalinie przy ul. Ks. Biskupa Czesława Domina, a także porozumienie typu cross collateral pomiędzy Korzystającymi w umowach leasingu. Umowy zawierają postanowienia typowe dla tego rodzaju transakcji.

W dniu 22 lipca 2013 r. spółka **Capital Park S.A.** zawarła umowę kredytu inwestycyjnego z Getin Noble Bank S.A. w wysokości 10 mln EUR. Zgodnie z zapisami umowy środki mają zostać przeznaczone na bieżącą działalność statutową Spółki. Uruchomienie kredytu nastąpiło w dniu 25 lipca 2013 r.

W dniu 12 lipca 2013 r. w **Capital Park Raclawicka sp. z o.o.**, podmiocie zależnym od Spółki, uruchomiony został kredyt w PNB Paribas Bank Polska S. A. na refinansowanie inwestycji w Warszawie przy ul. Raclawickiej w kwocie 6 mln EUR. Z pozyskanych środków został spłacony kredyt budowlany, jaki spółka posiadała w banku PKO BP.

W dniu 26 lipca 2013 r. spółki: **CP Management sp. z o.o.** oraz **Nerida Investments sp. z o.o.**, podmioty zależne od Spółki, zawarły z Raiffeisen-Leasing Polska S.A. pakiet umów leasingu zwrotnego mających na celu sprzedaż a następnie przyjęcie w leasing nieruchomości w Lidzbarku Warmińskim przy ul. Piłsudskiego. CP Management sp. z o.o. zawarła umowę sprzedaży nieruchomości w Lidzbarku Warmińskim przy ul. Piłsudskiego na rzecz Raiffeisen-Leasing. Jednocześnie Nerida Investments sp. z o.o., jako korzystający, zawarła następujące umowy:

- umowę leasingu finansowego wyżej wymienionej nieruchomości,
- umowę użytkowania w/w nieruchomości
- umowę zobowiązującą do przeniesienia własności Nieruchomości przez Raiffeisen-Leasing na jej rzecz po upływie okresu trwania umowy leasingu pod warunkiem spłaty wszelkich zobowiązań wynikających z umów leasingu wobec Raiffeisen-Leasing,
- umowy i dokumenty zabezpieczenia zobowiązań z tytułu umów leasingu Nieruchomości typowe dla tego rodzaju transakcji.

W dniu 3 lipca 2013 r. został podpisany aneks nr 1 do umowy leasingu oraz umowy rachunku escrow pomiędzy **Orland Investments sp. z o.o.**, podmiotem zależnym od Spółki, a Fortis Lease Polska sp. z o.o. dotyczący ustanowienia kaucji w wysokości 700 tys. EUR na zabezpieczenie wskaźnika DSCR.

W dniu 9 stycznia 2013 r. oraz 9 lipca 2013 r. w imieniu **Capital Park S.A.** zostały wypłacone Inwestorom odsetki od obligacji za kolejne okresy odsetkowe w łącznej wysokości 9.600 tys. PLN.

W dniu 30 sierpnia 2013 r. w **Dakota Investments sp. z o.o.**, podmiocie zależnym od Spółki, została uruchomiona pierwsza transza kredytu budowlanego w banku Pekao S.A. na realizację inwestycji *Eurocentrum Office Complex*, Faza I – budynki Betta i Gamma. Pierwsza transza, w wysokości 10.771 tys. PLN oraz w wysokości 8.937 tys. EUR, została wykorzystana na spłatę wierzytelności wobec generalnego wykonawcy i innych podwykonawców oraz refinansowanie kredytu zaciągniętego na zakup gruntu pod tą inwestycję. Zakończenie prac budowlanych planowane jest na czerwiec 2014 r.

W dniu 5 września 2013 r. **Hazel Investments sp. z o.o.**, podmiot zależny od Spółki, podpisała z DZ Bank Polska S.A. aneks nr 6 do umowy kredytowej nr 2008/OT/0069 z dnia 15 lipca 2008 r. wydłużający termin spłaty kredytu do dnia 30 listopada 2013 r. oraz zmieniający oprocentowanie. Spłata kredytu nastąpiła w dniu 30 września 2013 r. oraz 8 listopada 2013 r. w łącznej kwocie 38.306 tys. PLN kredytu.

Szczegółowe zestawienie zobowiązań finansowych Grupy na dzień 31 grudnia 2013 r. zostało przedstawione w nocie 11. („Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe”) Dodatkowych Not i Objasnień do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej.

W 2013 roku Grupa zawarła następującą umowę pożyczki:

W dniu 31 sierpnia 2013 r. spółka **Capital Park S.A.** zawarła z jej ówczesnym akcjonariuszem, tj. CP Realty II s. à r.l. (od dnia 4 października 2013 r. spółka CP Holding s. à r.l. weszła we wszelkie prawa akcjonariusza, które wcześniej przysługiwały CP Realty II s. à r.l. – więcej informacji na ten temat znajduje się w Nocie 9. *Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Capital Park za 2013 rok*) umowę, na mocy której CP Realty II s. à r.l. udzieliła Spółce pożyczki w kwocie 1.747 tys. PLN z terminem spłaty przypadającym na 31 grudnia 2013 r. Oprocentowanie pożyczki wynosiło 7,75% w skali roku. W dniu 4 grudnia 2013 r. w/w pożyczka została skonwertowana na kapitał zakładowy Spółki w zamian za objęcie akcji serii E. Więcej informacji na temat konwersji pożyczek od głównego akcjonariusza znajduje się w pkt. 2.7 niniejszego sprawozdania.

2.7 W PRZYPADKU EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM - OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI

Publiczna Oferta Akcji serii C

W ramach przeprowadzonej w listopadzie 2013 roku Publicznej Oferty 20.955.314 akcji Spółki serii C Grupa pozyskała 136.210 tys. PLN środków pieniężnych, z czego na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wykorzystanych zostało 15.800 tys. PLN na wkład własny w inwestycji wielofunkcyjnej Royal Wilanów zlokalizowanej przy ul. Klimczaka w Warszawie oraz 5.130 tys.

PLN na koszty związane z nabyciem w dniu 21 lutego 2014 r. nieruchomości handlowej zlokalizowanej w Olsztynie przy ul. Piłsudskiego 1.

Emisja akcji serii E poprzez konwersję pożyczek od głównego akcjonariusza Spółki

Na podstawie prywatnej oferty 9.230.252 akcji na okaziciela serii E skierowanej do głównego akcjonariusza Spółki, CP Realty II s. à r.l., na podstawie uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 30 września 2013 r. (z późn. zm.), w dniu 4 grudnia 2013 r. spółka CP Realty II s. à r.l. objęła 9.230.252 akcji na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1 PLN każda za łączną cenę 91.195 tys. PLN. W związku z tym, że akcjonariuszowi przysługiwały wierzytelności względem Spółki w kwocie 91.218 tys. PLN, z tytułu pożyczek udzielonych Spółce: (i) w dniu 14 czerwca 2012 r. oraz (ii) w dniu 31 sierpnia 2013 r., strony postanowiły potrącić wzajemne wierzytelności w kwocie 91.195 tys. PLN.

2.8 INFORMACJA O WYEMITOWANYCH W 2013 ROKU DŁUŻNYCH PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH

W 2013 r. Grupa nie emitowała nowych dłużnych papierów wartościowych.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa posiadała zobowiązanie w wysokości 101.796 tys. PLN z tytułu 1 mln obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100 PLN każda i o łącznej wartości nominalnej 100 mln PLN wyemitowanych przez Spółkę w dniu 9 lipca 2013 r. Termin wykupu obligacji przypada na 9 lipca 2015 roku.

2.9 INFORMACJA O UDZIELONYCH W 2013 ROKU POŻYCZKACH

W 2013 r. Grupa nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej.

2.10 INFORMACJA O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W 2013 ROKU PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

W dniu 15 stycznia 2013 r. spółka **Capital Park S.A.**, w związku z kredytem inwestycyjnym w kwocie 61,1 tys. EUR przyznany przez PKO Bank Polski S.A. spółce **Hazel Investments Sp. z o.o.**, podmiotowi zależnemu od Spółki, zobowiązała się do wsparcia projektu *Royal Wilanów* i pokrycia kwoty przekroczenia kosztów projektu do maksymalnej wysokości 34.070 tys. PLN, stanowiącej 10% kosztów projektu.

W dniu 18 marca 2013 r. spółka **Capital Park S.A.** podpisała umowę poręczenia z Alior Bank S.A. („Bank”), zmienioną aneksem w dniu 31 października 2013 r., udzielając w niej solidarnego poręczenia za zobowiązania z tytułu kredytu udzielonego przez Bank spółce **Diamante Investments sp. z o.o.**, podmiotowi zależnemu od Spółki, w łącznej wysokości 32.366 tys. PLN, z czego na dzień 31 grudnia 2013 r. uruchomiony został kredyt w wysokości 16.636 tys. PLN. Poręczenie obowiązuje nie dłużej niż do czasu uzyskania przez Kredytobiorcę prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, ustanowienia hipoteki na rzecz Banku na działce nr 50/5 (KW LD1M/00118328/9) oraz dostarczenie przez Kredytobiorcę umów najmu na kwotę czynszu w łącznej wysokości min. 335 tys. EUR w okresie rocznym, zgodnie z postanowieniami umowy kredytowej.

W dniu 26 czerwca 2013 r. spółka **Capital Park S. A.** podpisała z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie („Bank”) oraz **Dakota Investments sp. z o.o.**, podmiotem zależnym od Spółki, umowę poręczenia, na podstawie której Spółka udzieliła Bankowi poręczenia do maksymalnej kwoty 1.000 tys. EUR w związku z zawartą pomiędzy Bankiem a spółką zależną umową kredytu inwestycyjnego w kwocie 296 tys. PLN z dnia 27 czerwca 2012 r. na finansowanie budowy kompleksu biurowego *Eurocentrum* zlokalizowanego przy Al. Jerozolimskich w Warszawie. Powyższa umowa poręczenia obowiązuje do czasu, gdy współczynnik DSCR dla budowanej nieruchomości (budynki Beta i Gamma) osiągnie poziom 1.0, nie później niż do 31 grudnia 2016. Ponadto tego samego dnia Spółka zawarła z Bankiem umowę gwarancji pokrycia przekroczenia kosztów projektu, na podstawie której zobowiązała się do udzielenia wsparcia projektu *Eurocentrum* i pokrycia kwoty przekroczenia kosztów projektu do maksymalnej wysokości 24 tys. PLN.

Ponadto na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa posiadała kaucje i gwarancje bankowe z tytułu umów najmu, które standardowo wynoszą trzykrotność miesięcznego czynszu a także kaucje gwarancji dobrego wykonania od generalnych wykonawców poszczególnych projektów budowlanych.

Wartości otrzymanych kaucji przez Grupę, obowiązujących na dzień 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.

	<u>31.12.2013</u>	<u>31.12.2012</u>
Kaucje od najemców	3 208	3 673
Kaucje gwarancyjne od generalnych wykonawców	919	953

W poniższej tabeli przedstawione zostały istotne gwarancje bankowe otrzymane przez Grupę obowiązujące na dzień 31 grudnia 2013 r.

Gwarant	Wartość w tys. PLN	Tytuł	Termin ważności
mBank S.A.	18.647	gwarancja należytego wykonania wszystkich obowiązków pieniężnych i niepieniężnych wynikających z umowy o Generalne Wykonstwo inwestycji Eurocentrum Office Complex (Faza I) zawartej z Erbud S.A. w dniu 9 marca 2012 r. wystawiona dla Dakota Investments sp. z o.o.	18.08.2014 r.
Alior Bank S.A.	17.877	gwarancja należytego wykonania przez Erbud S.A. zobowiązań pieniężnych i niepieniężnych wynikających z umowy o generalne wykonawstwo inwestycji Royal Wilanów z dn. 18 czerwca 2013 r. wystawiona dla spółki Hazel Investments sp. z o.o.	19.11.2015 r.

2.11 INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH POMIĘDZY JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH W 2013 ROKU NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W 2013 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy jednostkami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

2.12 SPORY SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka lub jednostki od niej zależne nie były stroną jednego pojedynczego postępowania ani dwóch lub więcej postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnych, którego lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

2.13 ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU 31 GRUDNIA 2013 ROKU

Wszystkie istotne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2012 r. zostały przedstawione w nocie 34. Dodatkowych Not i Objśnień do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Capital Park za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. („Zdarzenia po dacie bilansu”).

2.14 KIERUNKI I PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY

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

Grupa będzie dążyć do sprzedaży zakończonych projektów osiągających stabilne dochody z ograniczonym potencjałem rozwoju, gdy warunki na rynku będą sprzyjały takiej sprzedaży. Może również zachować część udziałów w projektach, podobnie jak było w przypadku Real Estate Income Assets FIZ AN. Grupa może być zaangażowana w zarządzanie takimi projektami, czerpiąc z tego tytułu dochody.

Strategia biznesowa Grupy obejmuje następujące elementy:

- ukończenie z sukcesem realizowanych projektów,
- aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód i wzrost wartości,
- Identyfikacja nowych produktów oraz nowych segmentów aktywów trwałych.

2.15 PLANOWANA STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Na dzień 31 grudnia 2013 r., w związku z wyodrębnieniem portfela 39 nieruchomości typu high-street do funduszu inwestycyjnego, w celu uproszczenia struktury organizacyjnej, Grupa rozpoczęła kolejny etap procesu zmiany struktury polegający na zmniejszeniu liczby „pustych” spółek celowych, poprzez ich likwidację lub połączenie.

W związku z powyższym, jeszcze w 2013 roku Grupa rozpoczęła proces likwidacji pięciu spółek zależnych, tj. Felipe Investments sp. z o.o., Calista Investments sp. z o.o., Capital Park Opole sp. z o.o. sp. kom., Delphine Investments sp. z o.o. oraz Emily Investments sp. z o.o.

W kolejnym etapie, w dniu 28 stycznia 2014 r., podpisany został plan połączenia następujących spółek celowych Grupy: Roan Investments sp. z o.o., Pablo Investments sp. z o.o., Octavio Investments sp. z o.o., Camael Investments sp. z o.o., Cressida Investments sp. z o.o., Makai Investments sp. z o.o., Capital Park TMI sp. z o.o., Tetrao Investments sp. z o.o., Capone Investments sp. z o.o., Marco Investments sp. z o.o., Doria Investments sp. z o.o., Foxy Investments sp. z o.o., Vika Investments sp. z o.o., Vera Investments sp. z o.o. Połączenie w/w spółek nastąpi przez związanie nowej spółki kapitałowej, tj. Vera Investments – bis sp. z o.o., na którą przejdzie majątek wszystkich łączących się spółek za udziały nowej spółki (łączenie się przez zawiązanie nowej spółki – art. 492 par. 1 pkt. 2) KSH). Stosunek wymiany udziałów spółek łączących się przez zawiązanie nowej spółki na udziały spółki nowo zawiązanej wynosi 1:1, tj. za jeden udział w spółce łączącej się wspólnikowi zostanie przyznany jeden udział w spółce nowo zawiązanej. Nie przewiduje się dopłat. Kapitał zakładowy spółki nowo zawiązanej wynosić będzie 28.255.000 PLN, co stanowi sumę kapitałów własnych spółek łączących się i będzie podzielony na 56.510 udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy. Udziały w spółce nowo zawiązanej będą obejmowane przez strony zgodnie ze stosunkiem wymiany. W dniu 3 lutego 2014 r. uzgodnienie planu połączenia zostało opublikowane w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

W kolejnym etapie zmiany swojej struktury Grupa planuje wniesienie aportem do CP Retail 100% udziałów w wybranych spółkach zależnych, tj.: Art Norblin sp. z o.o., Capital Park Gdańsk sp. z o.o., Capital Park Raławicka sp. z o.o., Dakota Investments sp. z o.o., Diamante Investments sp. z o.o., Elena Investments sp. z o.o., Hazel Investments sp. z o.o., Marlene Investments sp. z o.o., Orland Investments sp. z o.o., RM1 sp. z o.o. oraz Sagitta Investments sp. z o.o.

2.16 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Podejście Grupy do zarządzania ryzykiem jest odzwierciedleniem stosowanego modelu biznesowego oraz bazuje na doświadczeniach i wiedzy zaangażowanego zespołu menedżerskiego. Wszelkie decyzje inwestycyjne oraz postępy prac nad projektami są omawiane na cyklicznych spotkaniach Zarządu. Niżej opisane obszary ryzyka oraz skuteczność zarządzania nimi podlegają również stałej weryfikacji przez Dział Kontroli Wewnętrznej oraz Komitet Audytu. Decyzje inwestycyjne mogące nieść potencjalnie wyższe ryzyko lub związane z zaangażowaniem znacznych nakładów podlegają też weryfikacji Komitetu Inwestycyjnego. 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. Pełna lista czynników ryzyka, które Grupa aktualnie uważa za istotne, została przedstawiona w prospekcie emisyjnym Capital Park S.A., zatwierdzonym w dniu 14 listopada 2013 r.

ZEWNĘTRZNE CZYNNIKI RYZYKA

CZYNNIKI RYZYKA	WPŁYW	DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO
RYZYO ZMIENNEJ SYTUACJI MAKROEKONOMICZNEJ		
- 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		
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		
- 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		
- 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
CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PORTFELEM NIERUCHOMOŚCI		
CZYNNIKI RYZYKA	WPŁYW	DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO
RYZIKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ NAJEMCÓW		
- 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		
- 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		
- Przekroczenie budżetu - Niedotrzymanie przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i terminów - Nieuzyskanie pozwolenia na użytkowanie	- Spadek marży deweloperskiej - Opóźnienie realizacji projektu prowadzące do spadku przychodów z najmu - Naruszenie kowenantów umowy o finansowanie bankowe - Pojawienie się roszczeń - Negatywny wpływ na wizerunek Grupy i możliwość wynajęcia powierzchni	- Współpraca z renomowanymi wykonawcami o stabilnej sytuacji finansowej - Zabezpieczenia zawarte w umowach o generalne wykonawstwo inwestycji - Stały monitoring i nadzór nad realizacją prac budowlanych przez inspektorów lub specjalistyczne firmy zewnętrzne - Zatrudnienie w Grupie doświadczonych specjalistów - Doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich oraz stały monitoring przebiegu prac
RYZIKO PROCEDUR ADMINISTRACYJNYCH		
- Opieszałość działania krajowej administracji i urzędów - Działania organizacji społecznych lub właścicieli nieruchomości sąsiednich oraz okolicznych mieszkańców - Brak lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego	- Nieuzyskanie lub opóźnienie w uzyskaniu pozwoleń i decyzji prowadzące do opóźnienia lub zaniechania realizacji projektu inwestycyjnego - Wydłużenie procesu pozyskania pozwoleń prowadzące do obniżenia rentowności inwestycji - Cofnięcie uzyskanych pozwoleń	- Wykorzystanie doświadczenia w przeprowadzaniu procedur administracyjnych - Zatrudnianie specjalistów w wielu dziedzinach, w tym: w zakresie finansów, prawa, budowy i procedur administracyjnych

3 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ GRUPY CAPITAL PARK

3.1 OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM GRUPY ZA 2013 ROK

3.1.1 WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Poniższa tabela przedstawia roczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej Grupy Capital Park na dzień 31 grudnia 2013 r. Dane porównawcze prezentowane są na dzień 31 grudnia 2012 r.

	31.12.2013	% sumy bilansowej	31.12.2012	% sumy bilansowej
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Nieruchomości inwestycyjne	1 330 866	81,2%	1 168 740	86,9%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 377	0,8%	9 261	0,7%
Pozostałe aktywa finansowe	7 468	0,5%	98	0,0%
Pozostałe aktywa trwałe	787	0,0%	5 072	0,4%
	1 351 498	82,4%	1 183 171	88,0%
Aktywa obrotowe				
Zapasy	63 536	3,9%	72 989	5,4%
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	146 106	8,9%	13 522	1,0%
Należności handlowe	2 698	0,2%	3 960	0,3%
Pozostałe aktywa finansowe	5 618	0,3%	5 385	0,4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	69 779	4,3%	65 767	4,9%
	287 737	17,6%	161 623	12,0%
AKTYWA RAZEM	1 639 235	100,0%	1 344 794	100,0%
PASYWA				
Kapitały własne				
Kapitał zakładowy	74 559	4,5%	74 559	5,5%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	669 809	40,9%	669 809	49,8%
Pozostałe kapitały	9 526	0,6%	14 840	1,1%
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego	217 185	13,2%	0	0,0%
Różnice kursowe z przeliczenia	(1 804)	(0,1%)	(1 851)	(0,1%)
Niepodzielony wynik finansowy	(20 533)	(1,3%)	94 362	7,0%
Wynik finansowy bieżącego okresu	25 551	1,6%	(114 895)	(8,5%)
Udziały mniejszościowe	68 807	4,2%	2 465	0,2%
	1 043 100	63,6%	739 289	55,0%
Pożyczki od podmiotów powiązanych	0	0,0%	86 671	6,4%
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	420 543	25,7%	251 587	18,7%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	98 126	6,0%	96 872	7,2%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	3 883	0,2%	6 338	0,5%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	12 056	0,7%	11 236	0,8%
	534 608	32,6%	366 033	27,2%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe	30 053	1,8%	139 830	10,4%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	3 670	0,2%	4 890	0,4%
Zobowiązania handlowe	15 563	0,9%	3 716	0,3%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	12 241	0,7%	4 365	0,3%
	61 527	3,8%	152 801	11,4%
PASYWA RAZEM	1 639 235	100,0%	1 344 794	100,0%

Wyjaśnienie kluczowych pozycji ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2013 r.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne stanowią wszystkie nieruchomości komercyjne z wyłączeniem nieruchomości mieszkaniowych, które ujęte są w zapasach.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowią przyszłe korzyści podatkowe z tytułu ujemnych różnic przejściowych i obejmują przede wszystkim przyszłe korzyści podatkowe wynikające z różnic kursowych i strat podatkowych do odliczenia.

Pozostałe aktywa finansowe

W pozostałych aktywach finansowych Grupa prezentuje wycenę instrumentów finansowych (forward i opcje CAP) oraz udziały w spółkach nie notowanych na giełdzie.

Pozostałe aktywa trwałe

W pozostałych aktywach trwałych Grupa prezentuje przede wszystkim długoterminowe rozliczenia okresowe obejmujące w szczególności koszty z tytułu adaptacji lokali rozliczanych w czasie oraz prowizji z tytułu pośrednictwa w procesie podpisywania umów najmu. Pozostałe aktywa trwałe obejmują także rzeczowe aktywa trwałe, należności długoterminowe oraz wartości niematerialne i prawne.

Zapasy

Jako zapasy Grupa prezentuje wyłącznie projekty deweloperskie mieszkaniowe.

Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe

Pozostałe należności stanowią przede wszystkim należności z tytułu publicznej emisji akcji, które na dzień bilansowy były w dyspozycji Agenta Oferującego (Dom Maklerski mBanku S.A.) i które po rejestracji wyemitowanych akcji w dniu 14 lutego 2014 r. zostały przekazane Spółce. Pozycja ta obejmuje również należności z tytułu podatku od towarów i usług, które spółki z Grupy odzyskują na bieżąco w toku prowadzonej działalności inwestycyjnej oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Należności handlowe

Należności handlowe dotyczą należności z tytułu dostaw i usług. Należności te ujmowane są i wykazywane według kwot pierwotnie zafakturowanych, z uwzględnieniem odpisu na wątpliwe należności. Odpis na należności oszacowywany jest wtedy, gdy ściąganie pełnej kwoty należności przestało być prawdopodobne. Należności nieściągalne są odpisywane do rachunku zysków i strata w momencie stwierdzenia ich nieściągalności.

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.

Kapitał zakładowy i zapasowy

Kapitał akcyjny oraz kapitał zapasowy wycenia się w wartości nominalnej. Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej. Koszty emisji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy spółki do wysokości nadwyżki emisji nad wartością nominalną akcji.

Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego

W tej pozycji Grupa prezentuje podwyższony kapitał zakładowy jak i zapasowy (agio) Capital Park S.A. wynikający zarówno z emisji akcji w ofercie publicznej jak i prywatnej (oferowanej dotychczasowemu akcjonariuszowi), który na dzień bilansowy nie został zarejestrowany.

Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe

Pozycja ta obejmuje przede wszystkim kredyty bankowe, zobowiązania z tytułu leasingów zwrotnych nieruchomości oraz instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej.

Umowy leasingowe, zgodnie, z którymi leasingobiorca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie pożytki wynikające z posiadania przedmiotu leasingu, zaliczane są do umów leasingu finansowego. Informacje na temat zawartych umów leasingowych przedstawia Nota 11. („Kredyty bankowe i pozostałe zobowiązania finansowe”) Dodatkowych Not i Objasnień do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji

W tej pozycji Grupa prezentuje obligacje wyemitowane przez spółkę dominującą - Capital Park S.A. Obligacje prezentowane są według zamortyzowanego kosztu. Termin wymagalności obligacji przypada w lipcu 2015 r. a oprocentowanie wynosi WIBOR 6M plus 5,5 p.p. marży. Obligacje notowane są na rynku Catalyst. Środki pochodzące z obligacji zostały przeznaczone na finansowanie największej inwestycji w portfelu CP tj. budowę kompleksu Eurocentrum (budynki Beta i Gamma).

Pozostałe zobowiązania i rezerwy

Na pozostałe zobowiązania i rezerwy składają się w głównej mierze rezerwy wynikające z ujęcia zobowiązań na niezafakturowane prace generalnego wykonawcy projektu Royal Wilanów oraz usługi prawnicze dotyczące emisji akcji. Na pozycję składają się również kaucje od najemców, zobowiązania publiczno-prawne oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Zobowiązania handlowe

Zobowiązania handlowe krótkoterminowe dotyczące zobowiązań z tytułu dostaw i usług wykazywane są w kwocie wymagającej zapłaty.

Porównanie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 r. z rokiem zakończonym 31 grudnia 2012 r.

Na dzień 31.12.2013 r. wartość aktywów Grupy wyniosła 1.639.235 tys. PLN, z czego ok. 85,1% stanowiły nieruchomości a 12,6% należności z tytułu publicznej oferty akcji oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych. Pozostałe aktywa stanowiły zaledwie 2,3% sumy bilansowej.

Wartość nieruchomości wzrosła o 152.673 tys. PLN do 1.394.402 tys. PLN, na którą składały się nieruchomości inwestycyjne o wartości 1.330.866 tys. PLN oraz nieruchomości mieszkaniowe prezentowane w zapasach o wartości 63.536 tys. PLN. Wzrost wartości wynikał przede wszystkim z ponoszonych nakładów inwestycyjnych na nieruchomości Eurocentrum Office Complex (faza 1) i Royal Wilanów ze względu na trwające budowy. Pozostałe czynniki, takie jak wzrost wartości kursu EUR/PLN i aktualizacja wyceny, miały mniejszy wpływ.

Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2013 r. wyniósł 69.779 tys. PLN, przy czym saldo to nie uwzględniało środków uzyskanych z emisji akcji w wysokości 136.210 tys. PLN. Środki te wpłynęły na rachunek Spółki 17 lutego 2014 r. i w bilansie pokazane są jako pozostałe należności krótkoterminowe.

Skonsolidowany poziom zadłużenia finansowego wzrósł o 59.212 tys. PLN do 552.392 tys. PLN. Było to spowodowane m.in. zwiększeniem salda kredytu budowlanego w Eurocentrum Office Complex oraz zaciągnięciem nowego kredytu na cele statutowe na poziomie holdingu. Jednocześnie spłacony został m.in. kredyt finansujący grunt w Royal Wilanowie w kwocie 38.306 tys. PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe wyniosły 61.527 tys. PLN, w tym 33.723 tys. PLN to zobowiązania finansowe z tytułu kredytów, leasingu i obligacji, a 27.804 tys. PLN stanowiły zobowiązania handlowe, pozostałe i rezerwy, z czego 17.410 tys. PLN to zobowiązania handlowe do generalnych wykonawców i brokerów, które zostały uregulowane na dzień sporządzenia niniejszego raportu.

Wartość aktywów netto (NAV) należna akcjonariuszom jednostki dominującej wzrosła o 32,2% i wyniosła 974.293 tys. PLN. Wzrost NAV wynikał przede wszystkim z przeprowadzonej pierwszej publicznej oferty akcji Spółki, konwersji pożyczek na kapitał własny oraz osiągniętego zysku za 2013 r.

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

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane finansowe z rocznego skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i całkowitych dochodów Grupy Capital Park za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. Dane porównawcze prezentowane są za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r.

	2013	2012
Przychody z wynajmu podstawowego	38 832	41 463
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	(9 559)	(9 074)
Zysk operacyjny netto	29 273	32 390
Przychody z tytułu usług zarządzania	533	0
Strata (zysk) ze sprzedaży nieruchomości	(155)	402
Pozostałe przychody	1 333	1 708
Koszty funkcjonowania spółek celowych	(8 542)	(8 684)
Koszty ogólnego zarządu	(4 614)	(4 580)
Koszty remontów i napraw nieruchomości	(1 382)	(828)
Koszty sprzedaży	(307)	0
Zyski (straty) z aktualizacji wyceny nieruchomości	24 290	(108 395)
Zysk (Strata) z działalności operacyjnej	40 429	(87 988)
Przychody z tytułu odsetek	1 324	3 264
Koszty odsetek	(16 943)	(25 696)
Zyski z wyceny zobowiązań finansowych	3 273	10 183
Zysk (Strata) przed opodatkowaniem	28 083	(100 237)
Podatek dochodowy	(635)	(14 797)
Zysk (Strata) netto	27 448	(115 034)
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	47	(1 851)
Suma dochodów całkowitych	27 495	(116 885)
Zysk (Strata) netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	25 551	(114 895)
Zysk (Strata) netto przypadający na udziałowców nie sprawujących kontroli	1 897	(139)

Wyjaśnienie kluczowych pozycji ze skonsolidowanego sprawozdania z zysków lub strat i całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

Przychody z operacyjnej wynajmu podstawowego

Pozycja ta obejmuje przychody z wynajmu nieruchomości biurowych i handlowych oraz przychody z opłat eksploatacyjnych, które obejmują opłaty na pokrycie kosztów związanych z użytkowaniem nieruchomości oraz usług świadczonych przez spółki z Grupy w związku z umowami najmu.

Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami

Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami to koszty wynajmu nieruchomości biurowych i handlowych oraz usług świadczonych dla najemców w związku z umowami najmu.

Przychody z tytułu usług zarządzania

Przychody ze sprzedaży usług zarządzania obejmują przychody z zarządzania portfelem podstawowym funduszu inwestycyjnego zamkniętego Real Estate Income Assets FIZ AN.

Strata (zysk) ze sprzedaży nieruchomości

Zyski i straty ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych obejmują przychody ze sprzedaży pomniejszone o wartości sprzedanych nieruchomości.

Pozostałe przychody

Pozycja ta obejmuje przychody z pozostałej sprzedaży, niezwiązanej z podstawową działalnością operacyjną Grupy.

Koszty funkcjonowania spółek celowych

Koszty te obejmują przede wszystkim koszty związane z administrowaniem spółkami, takie jak: wydatki biurowe, koszty prawne i bankowe i koszty podatków, które to koszty nie dotyczą usług świadczonych dla najemców w związku z umowami najmu.

Koszty ogólnego zarządu

Koszty ogólnego zarządu obejmują koszty wynagrodzeń, w tym koszty wyceny programu motywacyjnego, koszty konsultantów, wydatki biurowe, koszty prawne i bankowe i koszty podatków, które dotyczą jednostki dominującej Capital Park S.A. oraz jej podmiotu zależnego CP Management Sp. z o.o., która świadczy pozostałym jednostkom usługi zarządzania.

Koszty remontów i napraw

Pozycja ta obejmuje koszty i remonty napraw w nieruchomościach biurowych i handlowych Grupy.

Koszty sprzedaży

Koszty sprzedaży obejmują koszty prowizji dotyczących sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych, mieszkań i domów jak również prowizji dotyczących sprzedaży akcji i udziałów.

Zyski (straty) z aktualizacji wyceny nieruchomości

Pozycja ta obejmuje zyski i straty z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych, które odzwierciedlają zmiany wartości godziwych tych nieruchomości w danym okresie.

Przychody z tytułu odsetek

Pozycja ta obejmuje przede wszystkim odsetki od lokat i depozytów.

Koszty odsetek

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

Zyski z wyceny zobowiązań finansowych

Pozycja ta obejmuje przede wszystkim dodatnią wycenę kontraktu terminowego zabezpieczającego kurs konwersji kredytu na budowę inwestycji Eurocentrum Office Complex - Etap I skompensowaną o poniesioną stratę z wyceny kredytów walutowych

Porównanie wyników finansowych za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2013 r. z tym samym okresem 2012 r.

Przychody Grupy spadły o 2.632 tys. PLN (-6%) w wyniku zmniejszenia przychodów z najmu. Największe spadki przychodów z najmu Grupa odnotowała w dwóch nieruchomościach (i) *Eurocentrum Alfa* oraz (ii) *Warszawa, Sobieskiego*, co było spowodowane zakończeniem się niektórych umów najmu. Grupa systematycznie pracuje nad odbudową przychodów, czego dowodem jest podpisanie nowej umowy najmu na ponad 2,8 tys. m², w tym największą na 2,1 tys. m². W 2013 roku Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży domów jednorodzinnych w inwestycji *Rezydencje Pałacowa* w wysokości 11.911 tys. PLN. Przychody te wykazywane są po potrąceniu kosztów jako zysk lub strata ze sprzedaży nieruchomości. Zysk z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem aktualizacji wyceny nieruchomości (EBITDA) wyniósł 16.139 tys. PLN, natomiast po uwzględnieniu aktualizacji wyceny w kwocie 24.290 tys. PLN wyniósł 40.429 tys. PLN. Wzrost kosztów operacyjnych Grupy spowodowany był głównie kosztami sprzedaży oraz kosztami remontów i napraw nieruchomości. Koszty finansowe w wysokości 16.943 tys. PLN obejmowały głównie odsetki od kredytów. Spadek w stosunku do poprzedniego roku spowodowany był w głównej mierze malejącymi stopami procentowymi oraz konwersją pożyczek od głównego akcjonariusza. Z kolei osiągnięte zyski finansowe w kwocie 3.272 tys. PLN wynikały głównie z dodatniej wyceny kontraktu terminowego

zabezpieczającego kurs konwersji kredytu na budowę inwestycji Eurocentrum Office Complex - Etap I (7,5 mln PLN) skompensowanej o poniesione straty z wyceny kredytów walutowych (4,7 mln PLN).

3.1.3 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 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

	2013	2012	Zmiana	Zmiana %
Środki pieniężne na początek okresu	65 767	35 529	30 238	85%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	10 807	18 356	(7 549)	(41%)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(44 764)	(176 417)	131 653	(75%)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	37 969	188 299	(150 330)	(80%)
Środki pieniężne na koniec okresu	69 779	65 767	4 012	6%

Rok 2013 r. rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 65.767 tys. PLN a zamknął się saldem w kwocie 69.779 tys. PLN. W tym okresie bilansowy stan środków pieniężnych zwiększył się o 4.012 tys. PLN.

Na działalności operacyjnej Grupa odnotowała wpływ netto środków pieniężnych w kwocie 10.807 tys. PLN.

Na działalności inwestycyjnej Grupa odnotowała ujemne przepływy środków pieniężnych w kwocie 44.764 tys. PLN. Wydatki inwestycyjne Grupy w 2013 roku w kwocie 118.375 tys. PLN wynikały przede wszystkim z poniesionych nakładów na inwestycje w nieruchomości w kwocie 114.324 tys. PLN, podczas gdy wpływy inwestycyjne, które łącznie wyniosły 73.611 tys. PLN, to przede wszystkim wpływy netto ze sprzedaży 85% certyfikatów Real Estate Income Assets FIZ AN w kwocie 60.861 tys. PLN oraz wpływy ze sprzedaży domów jednorodzinnych w inwestycji *Rezydencje Pałacowa* w kwocie 11.656 tys. PLN.

Dodatknie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej w kwocie 37.969 tys. PLN wynikały przede wszystkim z nadwyżki wpływów z tytułu uruchomienia nowych umów kredytowych nad wydatkami poniesionymi na spłatę zobowiązań z tytułu kredytów, umów leasingowych i obligacji.

3.2 PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI

Grupa nie publikowała prognoz na 2013 r.

3.3 WSKAŹNIKI FINANSOWE

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki finansowe Grupy:

WSKAŹNIKI RENTOWNOŚCI GRUPY

	31.12.2013	31.12.2012
Rentowność aktywów (ROA)	1,7%	wartość ujemna
Rentowność kapitału własnego (ROE)	2,6%	wartość ujemna
Rentowność sprzedaży netto (ROS)	41,6%	49,2%

Rentowność aktywów ROA (zysk netto/aktywa ogółem) – niski wskaźnik rentowności aktywów spowodowanym jest znacznym wzrostem aktywów Grupy wynikającym ze wzrostu wartości nieruchomości będących w budowie. Jednocześnie należy zaznaczyć, że aż 55% wartości portfela Grupy stanowią trzy największe inwestycje będące obecnie w trakcie realizacji lub w przygotowaniu, tj. *Eurocentrum Office Complex* (Etap I i II), *Royal Wilanów* oraz *Art Norblin*.

Rentowność kapitału własnego ROE (zysk netto/kapitały własne) – wartość wskaźnika wynika ze znacznego wzrostu wartości kapitałów własnych (+41%), w związku publiczną emisją akcji Spółki oraz konwersją pożyczek od akcjonariusza w stosunku do zmniejszenia przychodów ze sprzedaży Grupy (-6%),

Rentowność sprzedaży netto ROS (wynik na sprzedaży/przychody netto) – Wartość wskaźnika zmniejszyła się w stosunku do zeszłego roku, co było spowodowane zmniejszeniem przychodów z wynajmu. Pomimo spadku wskaźnika, rentowności sprzedaży Grupy utrzymuje się na dobrym poziomie.

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI GRUPY

	31.12.2013	31.12.2012
Wskaźnik bieżący	4,7	1,1
Wskaźnik natychmiastowy	1,1	0,4
Wskaźnik natychmiastowy pro forma*	3,3	-

Wskaźnik bieżący (aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe) – Widoczna poprawa wskaźnika w porównaniu do roku poprzedniego wynika ze zwiększenia wartości aktywów obrotowych dzięki należnościom z tytułu z publicznej oferty akcji Spółki, w relacji do zmniejszenia zobowiązań krótkoterminowych, wynikających z refinansowania zobowiązań Grupy nowymi kredytami.

Wskaźnik natychmiastowy (środki pieniężne/zobowiązania krótkoterminowe) – Wzrost wskaźnika wynika ze zmniejszenia salda zobowiązań krótkoterminowych o 91.274 tys. PLN, spowodowanego przede wszystkim spłatą kredytu finansującego grunt w inwestycji *Royal Wilanów* w kwocie 38.306 mln PLN oraz spłatą kredytu finansującego grunt w inwestycji *Eurocentrum Office Complex (Etap I)* w kwocie 37.602 tys. PLN

*Po powiększeniu salda środków pieniężnych o wpływy z IPO (136 mln PLN)

Grupa na bieżąco monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności 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 dostępne ze sprzedaży ustabilizowanych aktywów, przychodów z czynszów z tytułu najmu oraz refinansowania dotychczasowych zobowiązań kredytami inwestycyjnymi.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA GRUPY

	31.12.2013	31.12.2012
Wskaźnik zadłużenia netto	31,6%	41,0%
Wskaźnik zadłużenia netto pro forma*	24,9%	-
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	36,4%	45,0%

Wskaźnik zadłużenia netto (zadłużenie netto, tj. oprocentowane kredyty i pożyczki pomniejszone o środki pieniężne/(kapitał własny + zadłużenie netto) – Zmniejszenie wskaźnika wynika z większego wzrostu kapitałów własnych w stosunku do wzrostu zadłużenia wynikającego z emisji nowych akcji oraz konwersji pożyczek od głównego udziałowca.

*Po powiększeniu salda środków pieniężnych o wpływy z IPO (136 mln PLN)

Wskaźnik zadłużenia (zobowiązania ogółem/aktywa ogółem) – Zmniejszenie wskaźnika spowodowane jest większym wzrostem aktywów Grupy w stosunku do wzrostu zadłużenia. Wartość wskaźnika wskazuje na 36,4%. udział kapitałów obcych w strukturze finansowania majątku Grupy, co świadczy o relatywnie niskim zadłużeniu Grupy i daje przestrzeń do emisji nowego długu.

3.4 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, o czym świadczą bezpieczne wskaźniki płynności i zadłużenia Grupy. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie odnotowano zdarzeń negatywnie wpływających na dalszą działalność Grupy.

3.5 OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Obecnie cała działalność operacyjna Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK prowadzona jest bezpośrednio przez podmioty zależne i współkontrolowane przez Spółkę. Kluczowym założeniem finansowania Grupy jest pozyskiwanie finansowania bankowego

w ramach spółek celowych realizujących osobne projekty inwestycyjne. Taka strategia umożliwia Grupie ograniczenie do minimum wpływu ryzyka na inne projekty, a jednocześnie niweluje ogólne ryzyko związane z działalnością gospodarczą Grupy w związku z potencjalnymi ryzykami dotyczącymi pojedynczej inwestycji.

Celem Grupy jest zapewnienie wystarczających środków pieniężnych oraz gotowych do wykorzystania kredytów bankowych. Grupa stara się wypracować sytuację, dzięki której ma dostęp do finansowania na najlepszych możliwych do uzyskania w danej chwili warunkach. Zgodnie z przyjętą strategią, realizacja projektów deweloperskich nie jest rozpoczynana dopóki nie zostanie zapewnione finansowanie, co oznacza z reguły alokowanie odpowiedniej ilości środków pieniężnych oraz podpisanie umowy kredytowej z bankiem.

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. Obecnie Grupa współpracuje z 14 bankami w Polsce, mając 40 umów kredytowych oraz leasingowych.

W 2014 roku Grupa Capital Park będzie ponosiła w dalszym ciągu nakłady inwestycyjne na Eurocentrum Office Complex, Royal Wilanów oraz nowy projekt Street Mall Vis à Vis w Łodzi. Wydatki inwestycyjne na te trzy projekty powinny zamknąć się w kwocie 452 mln PLN w ciągu 3 najbliższych lat. Finansowanie jest już zabezpieczone podpisanymi umowami kredytowymi oraz środkami pieniężnymi na rachunkach. Łączna kwota środków pieniężnych zdeponowanych na rachunkach na 31 grudnia 2013 r. oraz środków pochodzących z publicznej oferty akcji, które na dzień bilansowy były w dyspozycji Agenta Oferującego (Dom Maklerski mBanku S.A.) i które po rejestracji wyemitowanych akcji zostały w dniu 17 lutego przekazane Spółce, wynosiła 206 mln PLN. Kwota finansowania bankowego dostępna z już podpisanych umów z bankami Pekao S.A., PKO BP S.A. oraz Alior Bank S.A. wynosi zaś 523 mln PLN. Razem stanowi to 729 mln PLN środków do wykorzystania w stosunku do 452 mln PLN potrzebnych na inwestycje. Świadczy to o tym, że Grupa dysponuje sporą nadwyżką środków finansowych, które będą mogły być wykorzystane na nową działalność inwestycyjną oraz na pokrycie kosztów operacyjnych i obsługi długu.

Ponadto Spółka Capital Park S.A., jako jednostka dominująca Grupy, od 2012 roku finansuje realizację projektów deweloperskich także poprzez emisję obligacji korporacyjnych. Spółka wyemitowała obligacje na łączną kwotę 100 mln PLN. Są to obligacje 3-letnie, zabezpieczone, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR6M + 5% z terminem zapadalności w lipcu 2015 r. Spółka posiada także kredyt na cele statutowe, zaciągnięty na poziomie holdingu w 2013 roku, w wysokości 10 mln EUR.

Zasilanie spółek zależnych i współkontrolowanych środkami pozyskanymi przez jednostkę dominującą odbywa się w ramach udzielania pożyczek długoterminowych, obejmowania obligacji lub wniesienia dodatkowego kapitału. Wszelkie transakcje między podmiotami w Grupie odbywają się na zasadach rynkowych.

4 OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Capital Park S.A., zawarty jest w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” stanowiącym załącznik do Uchwały Rady Giełdy nr 12/1170/2007 z dnia 4 lipca 2007 roku w sprawie uchwalenia „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” w brzmieniu ustalonym uchwałą Rady Giełdy nr 17/1249/2010 z dnia 19 maja 2010 roku, zmienionym Uchwałą Rady Giełdy nr 20/1287/2011 z dnia 19 października 2011 roku oraz Uchwałą Rady Giełdy nr 19/1307/2012 z dnia 21 listopada 2012 roku.

Tekst jednolity obowiązujących Spółkę w 2013 roku „Dobrych Praktyki Spółek Notowanych na GPW” stanowi załącznik do Uchwały Rady Giełdy nr 19/1307/2012 z dnia 21 listopada 2012 roku. Zbiór ten dostępny jest na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem <http://www.corp-gov.gpw.pl>.

Od chwili dopuszczenia akcji do obrotu na rynku podstawowym GPW, Zarząd stosuje wszystkie zasady ładu korporacyjnego zgodnie z dokumentem Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW, z zastrzeżeniem następujących:

- i). **Rekomendacja I.5** – w zakresie, w jakim odnosi się do posiadania przez Spółkę polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania.

Spółka nie posiada polityki wynagrodzeń oraz zasad jej ustalania odnośnie członków Rady Nadzorczej i Zarządu. Spółka rozważa możliwość stworzenia takiej polityki i zasad w przyszłości.

- ii). **Rekomendacja I.9** – w zakresie, w jakim odnosi się do zapewnienia przez Spółkę zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru.

Spółka na moment złożenia niniejszego oświadczenia nie zapewnia zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn w Zarządzie i Radzie Nadzorczej. W skład czteroosobowego Zarządu nie wchodzi żadna kobieta, natomiast w sześciuosobowej Radzie Nadzorczej są dwie kobiety, przy czym Spółka nie może zapewnić, że tę proporcję utrzyma w przyszłości. Spółka wyraża poparcie dla powyższej rekomendacji, jednakże decyzja o składzie Rady Nadzorczej podejmowana jest przez akcjonariuszy na Walnym Zgromadzeniu. Spółka prowadzi politykę, zgodnie z którą w Spółce zatrudniane są osoby kompetentne, kreatywne oraz posiadające odpowiednie doświadczenie zawodowe i wykształcenie.

- iii). **Rekomendacja I.12** – w zakresie, w jakim odnosi się do zapewnienia akcjonariuszom przez Spółkę możliwości wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem odbywania walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej

Spółka wyjaśnia, iż obecnie 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. 406⁵ 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. Przyczyną odstąpienia od stosowania w Spółce powyższej zasady są również zbyt wysokie koszty zapewnienia odpowiedniego sprzętu i możliwości technicznych, pozwalających na realizowanie wynikających z niej zadań, niewspółmierne do potencjalnych korzyści wynikających dla akcjonariuszy

- iv). **Rekomendacja II.1.9a** – w zakresie w jakim odnosi się do zamieszczania na swojej stronie internetowej zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia, w formie audio lub video.

Spółka nie przewiduje zamieszczania na swojej stronie internetowej zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia z uwagi na znaczne koszty, które wiązałyby się z zapewnieniem odpowiedniego sprzętu do rejestracji nagrań z przebiegu Walnego Zgromadzenia, jak również koszty zabezpieczenia, przechowywania oraz udostępniania na stronie internetowej takich nagrań. W ocenie Spółki zapewnienie równego dostępu do informacji oraz transparentności Spółki nie wymaga rejestrowania przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w postaci nagrań audio lub video. Brak takich nagrań nie spowoduje ograniczenia dostępu do informacji dla akcjonariuszy Spółki. Wszelkie istotne informacje będą przez Spółkę publikowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, co zapewnia akcjonariuszom (oraz potencjalnym akcjonariuszom) dostęp do informacji o przebiegu Walnych Zgromadzeń Spółki, niezależnie od uczestniczenia w ich obradach.

- v). **Rekomendacja IV.10** – w zakresie w jakim odnosi się do zapewnienia akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającego na:

- 1) transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,

- 2) dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.”

Przyczyną odstąpienia od stosowania przez Spółkę powyższej zasady są zbyt wysokie koszty zapewnienia odpowiedniego sprzętu i możliwości technicznych, pozwalających na realizowanie wynikających z niej zadań, niewspółmierne do potencjalnych korzyści wynikających dla akcjonariuszy.

Statut przewiduje obowiązek składania Spółce przez osobę kandydującą do Rady Nadzorczej lub członka Rady Nadzorczej, niezwłocznie po ich powołaniu, pisemnego oświadczenia o spełnieniu kryteriów niezależności określonych w Załączniku II do Zalecenia Komisji Europejskiej z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (Nadzorczej) oraz niezwłocznego informowania Spółki w przypadku, gdyby w trakcie kadencji sytuacja w tym zakresie uległa zmianie.

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 zainicjuje niezbędne działania w tym kierunku. Zarząd zamierza także rekomendować Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu przestrzeganie wszystkich zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW z wyjątkami wskazanymi powyżej.

Należy podkreślić, iż decyzja, co do przestrzegania części zasad określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW należeć będzie do akcjonariuszy Spółki oraz do Rady Nadzorczej.

4.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJONARIUSZE

Na dzień 31 grudnia 2013 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 74.558.541 PLN i dzielił się na 74.558.541 akcji o wartości nominalnej 1,00 PLN każda, w tym:

- 1) 100.000 akcji zwykłych imiennych serii A,
- 2) 71.693.301 akcji zwykłych imiennych serii B,
- 3) 2.765.240 akcji imiennych serii F, uprzywilejowanych w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy posiadających znaczne pakiety akcji na dzień 31 grudnia 2013 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings s. à r. l.	68 529 584	91,91%	68 529 584	91,91%
Jan Motz	2 765 241	3,71%	5 530 481	7,42%
Pozostali	3 263 716	4,38%	3 263 716	4,38%
Razem	74 558 541	100,00%	77 323 781	100,00%

W dniu 14 lutego 2014 r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego z kwoty 74.558.541 PLN do kwoty 104.744.107 PLN w drodze emisji 20.955.314 akcji zwykłych na okaziciela serii C oferowanych w ofercie publicznej oraz 9.230.252 akcji zwykłych na okaziciela serii E oferowanych w ofercie prywatnej z tytułu konwersji pożyczek od głównego akcjonariusza.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 104.744.107 akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda, w tym:

- 1) 100.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- 2) 71.693.301 akcji zwykłych na okaziciela serii B,
- 3) 20.955.314 akcji zwykłych na okaziciela serii C,
- 4) 9.230.252 akcje zwykłe na okaziciela serii E,
- 5) 2.765.240 akcji imiennych serii F, uprzywilejowanych w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Poniższa tabela przedstawia akcjonariuszy posiadających znaczne pakiety akcji na dzień sporządzenia niniejszego raportu.

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings s. à r. l.	77 759 836	74,24%	77 759 836	72,33%
Jan Motz	2 765 241	2,64%	5 530 481	5,14%
Pozostali	24 219 030	23,12%	24 219 030	22,53%
Razem	104 744 107	100,00%	107 509 347	100,00%

4.2 UPRAWNIENIA KONTROLNE

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

Zgodnie z art. 19 pkt 3 Statutu Spółki, tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Pierwszej Uprawnionej Grupy posiadają łącznie co najmniej 5% głosów w Spółce, przysługują im uprawnienia osobiste do powoływania i odwoływania jednego członka Rady Nadzorczej.

Zgodnie z art. 19 pkt 4 Statutu Spółki, tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Pierwszej Uprawnionej Grupy posiadają łącznie posiadają łącznie co najmniej 2,1% lecz poniżej 5% głosów w Spółce, przysługują im uprawnienia do:

- wskazania co najmniej dwóch kandydatów na członków Rady Nadzorczej, spośród których WZA wybierze jednego. W takiej sytuacji, w przypadku, gdy WZA nie powoła członka Rady Nadzorczej spośród kandydatów zgłoszonych przez Pierwszą Uprawnioną Grupę, przysługiwać jej będzie uprawnienie osobiste do powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów. W przypadku, gdy WZA powoła członków Rady Nadzorczej wyłącznie spoza grona kandydatów zgłoszonych przez Pierwszą Uprawnioną Grupę, przysługiwać jej będzie uprawnienie osobiste do odwołania jednego z członków Rady Nadzorczej powołanych przez WZA i powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów.
- żądania odwołania przez WZA członka Rady Nadzorczej powołanego w trybie określonym w punkcie powyżej, pod warunkiem jednoczesnego przedstawienia nowych kandydatów. W sytuacji gdy WZA nie odwoła takiego członka Rady Nadzorczej, Pierwszej Uprawnionej Grupy przysługiwać będzie uprawnienie osobiste do odwołania takiego członka Rady Nadzorczej i powołania członka Rady Nadzorczej spośród zgłoszonych przez siebie uprzednio kandydatów.

Zgodnie z art. 19 pkt 5 Statutu Spółki, tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Drugiej Uprawnionej Grupy posiadać będą co najmniej 5% głosów w Spółce, lecz mniej niż 10% głosów w Spółce, przysługuje jej uprawnienie osobiste do powołania i odwołania jednego członka Rady Nadzorczej, będącego jednocześnie Przewodniczącym Rady Nadzorczej.

Ponadto, zgodnie z art. 19 pkt 6 Statutu Spółki, tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Drugiej Uprawnionej Grupy posiadać będą co najmniej 10% głosów w Spółce, lecz mniej niż 25% (dwadzieścia pięć procent) głosów w Spółce, przysługuje jej uprawnienie osobiste do powołania i odwołania dwóch członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej łącznie.

Ponadto, zgodnie z art. 19 pkt 7, tak długo, jak akcjonariusze wchodzący w skład Drugiej Uprawnionej Grupy posiadać będą co najmniej 25% głosów w Spółce, przysługuje jej uprawnienie osobiste do powołania i odwołania trzech członków Rady Nadzorczej z Przewodniczącym Rady Nadzorczej łącznie.

Powyższe uprawnienia wykonuje się w drodze doręczenia Spółce pisemnego oświadczenia, odpowiednio, o powołaniu lub odwołaniu danego członka lub danych członków Rady Nadzorczej, podpisanego zgodnie z reprezentacją przez wszystkich członków odpowiedniej Uprawnionej Grupy.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Jan Motz i Jerzy Kowalski, stanowiący Pierwszą Uprawnioną Grupę posiadają łącznie 7,72% głosów na WZA Spółki, natomiast CP Holdings s. à r.l., stanowiący Drugą Uprawnioną Grupę, posiada 72,33% głosów na WZA Spółki.

4.3 AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień 31 grudnia 2013 r. łączna liczba i wartość nominalna akcji, będących w posiadaniu osób zarządzających przedstawiała się następująco:

	Liczba akcji [szt.]	Wartość nominalna [tys. PLN]
Jan Motz	2 765 241	2 765
Jerzy Kowalski	2 765 241	2 765
Marcin Juszczuk	-	-
Michał Koślacz	-	-

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, na podstawie uchwały nr 1/12/2013 Rady Nadzorczej z dnia 19 grudnia 2013 r., w dniu 3 stycznia 2014 r. wydanych zostało Marcinowi Juszczukowi oraz Michałowi Koślaczowi, w ramach Programu Motywacyjnego obowiązującego w Spółce (o którym mowa w Nocie 4.6.1 niniejszego sprawozdania „Wynagrodzenie i zasady wynagradzania członków Zarządu”), po 302.012 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do nabycia tyle samo akcji Spółki serii D za cenę 1 PLN. Przyznane warranty subskrypcyjne mogą zostać zamienione na akcje Spółki nie wcześniej niż po upływie roku od dnia ich wydania, tj. 3 stycznia 2015 r.

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji w Spółce ani udziałów w innych podmiotach Grupy.

4.4 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

1.813.123 akcje należące do Jana Motza oraz 1.813.123 akcje należące do Jerzego Kowalskiego podlegają ograniczeniom zbywalności (tzw. lock-up) w ten sposób, że:

- 906.562 akcje należące do Jana Motza oraz 906.562 akcje należące do Jerzego Kowalskiego - do czasu wystąpienia wcześniejszego z poniższych zdarzeń:
 - i). upływu trzech lat od daty nabycia wymienionych powyżej akcji przez Jana Motza i Jerzego Kowalskiego, tj. do 5 grudnia 2016 r., oraz
 - ii). osiągnięcia przez CP Holdings określonego minimalnego progu zwrotu z inwestycji w Spółkę.
- 906.561 akcji należących do Jana Motza oraz 906.561 należących do Jerzego Kowalskiego - do chwili osiągnięcia przez Patron zwrotu minimalnego ustalonego zgodnie z Umową Inwestycyjną.

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

W dniu 3 grudnia 2013 roku pomiędzy akcjonariuszami CP Holdings s. à r.l. i Janem Motzem została podpisana umowa, w wyniku której Jan Motz jest warunkowo zobowiązany do zwrotnego przeniesienia na rzecz CP Holdings s. à r.l. 906.562 akcji Capital Park S.A. uprzywilejowanych co do głosu w przypadku nie osiągnięcia przez CP Holdings s. à r.l. założonej w umowie stopy zwrotu. Jednocześnie w sytuacji osiągnięcia przez CP Holdings s. à r.l. określonych w umowie „stóp zwrotu” Jan Motz uzyska prawo do otrzymania maksymalnie do 3.142.323 akcji zwykłych Capital Park S.A.

W dniu 3 grudnia 2013 roku pomiędzy akcjonariuszami CP Holdings s. à r.l. i Jerzym Kowalskim została podpisana umowa, w wyniku której Jerzy Kowalski jest warunkowo zobowiązany do zwrotnego przeniesienia na rzecz CP Holdings s. à r.l. 906.562 akcji zwykłych Capital Park S.A. w przypadku nie osiągnięcia przez CP Holdings założonej w umowie stopy zwrotu. Jednocześnie w sytuacji osiągnięcia przez CP Holdings s. à r.l. określonych w umowie „stóp zwrotu” Jerzy Kowalski uzyska prawo do otrzymania maksymalnie do 3.142.323 akcji zwykłych Capital Park S.A.

4.6 ZASADY ZMIANY STATUTU

Zmiana statutu Spółki wymaga uchwały Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki Capital Park S.A. oraz wpisu do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

4.7 WALNE ZGROMADZENIE

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

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

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

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

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

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

Walne Zgromadzenie może zostać zwołane przez akcjonariuszy Spółki w drodze wykonania uprawnień osobistych, o których mowa w pkt. 4.1.2 niniejszego sprawozdania

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

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia należą m.in.:

- rozpatrywanie i zatwierdzanie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- podział zysku albo pokrycie straty,
- udzielanie członkom Zarządu oraz członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- zmiany Statutu,
- podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- połączenie, podział lub przekształcenie Spółki,
- rozwiązanie Spółki i otwarcie jej likwidacji,
- uchwalanie Regulaminu Walnego Zgromadzenia oraz Regulaminu Rady Nadzorczej,
- rozpatrywanie i rozstrzyganie wniosków przedstawionych przez Radę Nadzorczą,
- inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia przepisami prawa lub postanowieniami Statutu.

Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego nie wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia.

4.8 ZARZĄD

4.8.1 ZASADY POWOŁYWANIA, ODWOŁYWANIA ZARZĄDU

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

4.8.2 SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU

Na dzień 31 grudnia 2013 r. w skład Zarządu wchodził:

Jan Motz - Prezes Zarządu

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

Jerzy Kowalski - Członek Zarządu

Jest współzałożycielem Grupy oraz Członkiem Zarządu Capital Park S.A. od momentu jej zawiązania. W latach 1996-2006 Jerzy Kowalski pełnił funkcję członka zarządu oraz był udziałowcem spółki Kinoplex sp. z o.o. (od roku 2002 Kinoplex S.A.), zarządzającej siecią Multiplexów w Polsce. Od 2007 r. Jerzy Kowalski sprawuje funkcję członka zarządu wielu spółek zależnych. Od roku 2008 Jerzy Kowalski jest członkiem Polskiej Rady Biznesu, stowarzyszenia zrzeszającego prezesów i właścicieli największych polskich i działających w Polsce firm międzynarodowych. Studiował na Uniwersytecie Warszawskim w Instytucie Stosowanych Nauk Społecznych.

Marcin Juszczyk - Członek Zarządu, Dyrektor Inwestycyjny

Od ponad 10 lat związany z Grupą Capital Park, Członek Zarządu Capital Park S.A. od momentu jej zawiązania. W latach 1995-1997 pracował w Agencji Doradztwa Gospodarczego AM Jesiołowsky jako konsultant, zajmując się wycenami przedsiębiorstw. W latach 1997-2001 pracował jako lider projektów w Normax sp. z o.o. (należącej do międzynarodowej grupy doradczej Hogart). W latach 2001-2006 pełnił funkcję dyrektora finansowego w Call Center Poland S.A. W latach 2004-2005 pełnił funkcję dyrektora finansowego w Grupie, a od roku 2005 jest dyrektorem inwestycyjnym Grupy. Studiował w Akademii Ekonomicznej w Krakowie na kierunku Informatyka i Ekonometria. Uzyskał członkostwo w międzynarodowym stowarzyszeniu ACCA (Association of Chartered Certified Accountants), a od 2010 roku posługuje się tytułem FCCA.

Michał Kościak - Członek Zarządu, Dyrektor Finansowy

Od 9 lat związany z Grupą Capital Park, Członek Zarządu Capital Park S.A. od momentu jej zawiązania. W latach 2000-2001 pracował w spółce Zakłady Chemiczne Hajduki S.A. jako analityk finansowy. W okresie od 2001 do 2005 był audytorem w Salustro Reydel Polska (w Warszawie i Paryżu), gdzie specjalizował się w wycenie przedsiębiorstw. Od 2005 roku pełni funkcję dyrektora finansowego Grupy. Studiował na Politechnice Śląskiej oraz w Śląskiej Międzynarodowej Szkole Handlowej w Katowicach.

Zmiany w składzie Zarządu Grupy

W okresie od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

4.8.3 ZASADY DZIAŁANIA ZARZĄDU

Zarząd kieruje działalnością Spółki, zarządza jej majątkiem oraz reprezentuje Spółkę na zewnątrz przed sądami, organami władzy i wobec osób trzecich. Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach, niezastrzeżonych przez postanowienia Statutu lub przepisy prawa do wyłącznej kompetencji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

Zarząd działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych, postanowień Statutu Spółki oraz Regulaminu Zarządu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w dniu 18 listopada 2013 r.

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W razie równej liczby głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Prezes Zarządu kieruje pracami Zarządu, określa wewnętrzny podział zadań i kompetencji pomiędzy członków Zarządu, zwołuje i przewodniczy posiedzeniom Zarządu, wydaje zarządzenia wewnętrzne Spółki. Prezes Zarządu może upoważnić inne osoby do zwoływania i przewodniczenia posiedzeniom Zarządu oraz do wydawania zarządzeń wewnętrznych Spółki.

Zgodnie ze Statutem posiedzenia Zarządu mogą się odbywać, a uchwały Zarządu mogą być podejmowane przy użyciu bezpośrednich środków komunikacji na odległość, szczególnie w formie wideo lub telekonferencji.

Do reprezentacji Spółki upoważniony jest każdy członek Zarządu jednoosobowo.

Zgodnie ze Statutem, Zarząd zobowiązany jest do składania Radzie Nadzorczej co najmniej kwartalnych sprawozdań, dotyczących wszystkich istotnych zdarzeń jakie wystąpiły w stosunku do działalności Spółki. Sprawozdanie to obejmować będzie również raport o przychodach, kosztach i wynikach finansowych Spółki, a w szczególności kwartalne, półroczne lub, odpowiednio, roczne jednostkowe i skonsolidowane sprawozdania finansowe Spółki i Grupy.

4.9 RADA NADZORCZA

4.9.1 ZASADY POWOŁYWANIA, ODWOŁYWANIA RADY NADZORCZEJ

Zgodnie ze Statutem Rada Nadzorcza składa się z sześciu członków powoływanych na wspólną pięcioletnią kadencję. Dwóch członków Rady Nadzorczej powołuje i odwołuje Walne Zgromadzenie, natomiast czterech członków Rady Nadzorczej powołują i odwołują akcjonariusze Spółki w drodze wykonania uprawnień osobistych, o których mowa w pkt. 4.1.2 niniejszego sprawozdania.

4.9.2 SKŁAD OSOBOWY RADY NADZORCZEJ

Na dzień 31 grudnia 2013 r. w skład Rady Nadzorczej wchodził:

Keith Breslauer – Przewodniczący Rady Nadzorczej

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

Jacek Kseń – Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Od kilkudziesięciu lat związany z rynkami finansowymi. Posiada wieloletnie doświadczenie w radach nadzorczych podmiotów gospodarczych, w tym m.in.: Wydawnictwa Szkolne i Pedagogiczne S.A., Polimex-Mostostal S.A., AmRest Holdings S.E., a obecnie zasiada w radach nadzorczych Sygnity S.A., NWA Dom Maklerski S.A., ORBIS S.A. oraz Caspar Asset Management S.A. Ponadto jest doradcą operacyjnym w Polsce jednego z największych funduszy typu private equity – Advent International. W latach 2001-2007 był prezesem Banku Zachodniego WBK S.A. Ukończył Wydział Handlu Zagranicznego Akademii Ekonomicznej w Poznaniu oraz studia doktoranckie z zakresu międzynarodowych rynków finansowych w Szkole Głównej Planowania i Statystyki w Warszawie (obecnie SGH).

Shane Law – Członek Rady Nadzorczej

Jest dyrektorem operacyjnym w Patron Capital Advisers LLP należącej do Grupy Funduszy Patron Capital Partners, do której dołączył w 2003 r. Oprócz swojej funkcji dyrektora ds. operacyjnych Shane Law koncentruje się na inwestycjach korporacyjnych i kapitałowych grupy Patron. Przed przejściem do Patron Capital Partners spędził 6 lat w sektorze bankowości inwestycyjnej, koncentrując się na europejskich połączeniach, przejęciach oraz ofertach publicznych, a wcześniej przez 3 lata pracował w Ernst & Young. Posiada tytuł Bachelor of Science na Uniwersytecie w Durham, a od 1997 r. roku posługuje się tytułem Chartered Accountant (FCCA).

Matthew Edward Utting – Członek Rady Nadzorczej

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

Anna Frankowska – Niezależny Członek Rady Nadzorczej

Jest adwokatem amerykańskim i partnerem w kancelarii Weil, Gotshal & Manges – Paweł Rymarz sp. k. Ukończyła St. Louis University, gdzie uzyskała tytuł magistra, oraz University of Illinois, Champaign-Urbana, gdzie w 1990 r. otrzymała tytuł Juris

Doctor. W lipcu 1990 r. złożyła egzamin adwokacki i została członkiem Rady Adwokackiej stanu Illinois. Po ukończeniu studiów pracowała dla Sidley & Austin, jednej z czołowych amerykańskich firm prawniczych, w departamencie bankowości i finansów. W lipcu 1991 r. podjęła pracę w Altheimer & Gray w Chicago w departamencie spółek handlowych i transakcji międzynarodowych. Od 1996 r. współpracuje z kancelarią Weil, Gotshal & Manges. Specjalizuje się w transakcjach na rynku kapitałowym.

Katarzyna Ishikawa – Członek Rady Nadzorczej

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

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Grupy

W dniu 17 lipca 2013 r. Pani Kinga Nowakowska złożyła oświadczenie o rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej w Spółce, a w dniu 30 września 2013 r. z funkcji członka Rady Nadzorczej została odwołana Pani Andrea Kendall Langford.

W dniu 30 września 2013 r. uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na stanowisko niezależnych członków Rady Nadzorczej powołana została Pani Anna Frankowska oraz Pan Jacek Kseń.

W dniu 22 października 2013 r. na stanowisko Przewodniczącego Rady Nadzorczej powołany został Pan Keith Breslauer a na stanowiska Członków Rady Nadzorczej - Pan Shane Law, Pana Matthew Utting

W dniu 23 października 2013 r. na stanowisko Członka Rady Nadzorczej powołana została Pani Katarzyna Ishikawa.

4.9.3 ZASADY DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ

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

Zgodnie ze Statutem, do ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest zaproszenie wszystkich i obecność na posiedzeniu, na którym uchwały mają zostać podjęte, co najmniej czterech jej członków.

Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równej liczby głosów za i przeciw decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Uchwały Rady Nadzorczej dotyczące zawieszania lub odwoływania członków Zarządu podejmowane są przynajmniej większością czterech z sześciu głosów.

Uchwały Rady Nadzorczej mogą być podejmowane w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Oprócz spraw zastrzeżonych przepisami Kodeksu Spółek Handlowych do kompetencji Rady Nadzorczej należy m.in:

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

4.9.4 KOMITETY RADY NADZORCZEJ

W ramach Rady Nadzorczej zostały powołane: Komitet Inwestycyjny, Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń. Skład komitetów w 2013 roku kształtował się jak poniżej:

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

Komitet Audytu

Rada Nadzorcza powołuje komitet audytu, w skład którego wchodzi co najmniej trzech jej członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki niezależności i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej, a przynajmniej jeden członek powinien być powołany przez Drugą Uprawnioną Grupę.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

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

Komitet Inwestycyjny

Do zadań Komitetu Inwestycyjnego należy przede wszystkim konsultowanie i rozpatrywanie:

- proponowanych inwestycji i nabycia mienia Grupy,
- wszelkiej dokumentacji finansowej i prawnej związanej z inwestycjami Grupy,
- wyboru osób na stanowiska wykonawcze wyższego szczebla,
- nadzoru nad wydatkami kapitałowymi Grupy.
- Komitet Inwestycyjny odbywa posiedzenia z członkami Zarządu co najmniej raz w miesiącu oraz ma prawo do żądania odbycia posiedzenia z członkami Zarządu według własnego uznania. Komitet Inwestycyjny otrzymuje miesięczne sprawozdania z zarządzania oraz projekty sprawozdań dotyczących istotnych zdarzeń, które zaszły w działalności Spółki. Ponadto Komitet Inwestycyjny otrzymuje projekty biznesplanów.

Komitet Wynagrodzeń

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

W Spółce istnieje też komórka Audytu Wewnętrznego, która na bieżąco monitoruje przestrzeganie zasad ładu korporacyjnego.

4.10 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

4.10.1 WYNAGRODZENIE I ZASADY WYNAGRADZANIA CZŁONKÓW ZARZĄDU

W tabeli poniżej przedstawiono wysokość wynagrodzenia otrzymanego przez poszczególnych członków Zarządu od Spółki oraz jej podmiotów zależnych w 2013 roku.

	W Spółce (w tys. PLN)	W innych podmiotach Grupy (w tys. PLN)
Jan Motz	11	1 544
Jerzy Kowalski	11	1 489
Marcin Juszczak	11	491
Michał Kościak	11	420

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

Umowy o pracę zawarte przez członków Zarządu przewidują również świadczenia wypłacane w chwili rozwiązania stosunku pracy (odprawy), wynoszące 1.482 tys. PLN w odniesieniu do Jana Motza i Jerzego Kowalskiego, 522 tys. PLN w odniesieniu do Marcina Juszczaka i 462 tys. PLN w odniesieniu do Michała Kościaka. Członkowie Zarządu zawarli również umowy o zakazie konkurencji ze Spółką. Umowy te zawierają postanowienia dotyczące zakazu zajmowania się przez członka Zarządu, bez uzyskania pisemnej zgody Spółki, bezpośrednio lub pośrednio działalnością konkurencyjną w stosunku do Spółki, w okresie trwania umowy, jak również w ciągu osiemnastu miesięcy od dnia jej rozwiązania, za co przewidziane jest – po rozwiązaniu stosunku pracy – wynagrodzenie w wysokości: 31 tys. PLN miesięcznie w odniesieniu do Jana Motza i Jerzego Kowalskiego, 11 tys. PLN miesięcznie w odniesieniu do Marcina Juszczaka oraz 10 tys. PLN miesięcznie w odniesieniu do Michała Kościaka.

Program motywacyjny dla Członków Zarządu

System motywacyjny dla Zarządu oparty jest na emisji warrantów subskrypcyjnych zakładający emisję do 7.218.738 warrantów uprawniających do objęcia takiej samej liczby akcji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej równej 1 PLN każda, wyemitowanej po cenie emisyjnej stanowiącej równowartość jej wartości nominalnej na warunkach określonych w Programie Motywacyjnym przyjętym uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki z dnia 30 września 2013 r. Maksymalna liczba akcji wyemitowanych w ramach tego systemu może więc wynieść do 6,45% kapitału akcyjnego (po IPO i systemie motywacyjnym). Najważniejszymi kryteriami przydziału warrantów jest wzrost kursu akcji oraz wzrost wartości Grupy Capital Park.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, na podstawie uchwały nr 1/12/2013 Rady Nadzorczej z dnia 19 grudnia 2013 r., w dniu 3 stycznia 2014 r. wydanych zostało Marcinowi Juszczakowi oraz Michałowi Kościakowi, w ramach Programu Motywacyjnego obowiązującego w Spółce, po 302.012 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do nabycia tyle samo akcji Spółki serii D za cenę 1 PLN. Przyznane warrantów subskrypcyjne mogą zostać zamienione na akcje Spółki nie wcześniej niż po upływie roku od dnia ich wydania, tj. 3 stycznia 2015 r.

4.10.2 WYNAGRODZENIE I ZASADY WYNAGRADZANIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

	W Spółce (w tys. PLN)	W innych podmiotach Grupy (w tys. PLN)
Keith Breslauer	-	-
Shane Law	-	-
Matthew Utting	-	-
Katarzyna Ishikawa	24	-
Anna Frankowska	30	-
Jacek Kserń	30	-
Kinga Nowakowska*	-	271

*Pani Kinga Nowakowska pełniła funkcję Członka Rady Nadzorczej do dnia 17 lipca 2013 r.

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.

4.11 INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych.

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

W 2013 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 Kapitałowej CAPITAL PARK istnieje system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w postaci wyodrębnionej komórki organizacyjnej, który 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 ryzyk 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. Raporty z kontroli przedstawiane są Zarządowi Spółki przynajmniej raz w miesiącu.

Regularną ocenę działalności Spółek w oparciu o okresowe raporty finansowe

Pod koniec każdego roku w Grupie przygotowywany jest szczegółowy budżet operacyjny i finansowy na kolejny rok, w którego proces tworzenia zaangażowane jest całe kierownictwo Grupy. Coroczny budżet podlega akceptacji przez Zarząd i co kwartał monitorowane jest jego wykonanie.

W trakcie roku w spółkach Grupy Capital Park przygotowywane są szczegółowe raporty finansowe umożliwiające Zarządom spółek analizę i ocenę wyników ich bieżącej działalności. Raporty finansowe przygotowywane są co najmniej raz na kwartał przez dział finansowy.

Sforymalizowany 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 pracowników 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 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.

Weryfikację sprawozdań finansowych przez niezależnego biegłego rewidenta

Roczne sprawozdanie finansowe spółki Capital Park S.A. jak i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK podlegają badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Badaniu podlegają również roczne sprawozdania finansowe wybranych jednostek zależnych od Spółki. Pozostałe spółki z Grupy w celu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK podlegają przeglądowi biegłego rewidenta.

4.14 AUDYTOR

Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 9 sierpnia 2013 r., podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego Capital Park S.A. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r. oraz badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r. jest firma PKF Consult sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Orzyckiej 6 lok. 1B, wpisana na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 477.

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	2013	2012
Za badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	200	88
Za inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	233	292
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
Pozostałe usługi	0	0
	433	380

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU CAPITAL PARK S.A.

Jan Motz

Prezes Zarządu

Jerzy Kowalski

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

Michał Kościacz

Członek Zarządu

Warszawa, dnia 19 marca 2014 r.

