

Klimczaka 1, 02-797 Warszawa  
+48 22 318 88 88  
biuro@capitalpark.pl

[www.capitalpark.pl](http://www.capitalpark.pl)  
[www.inwestor.capitalpark.pl](http://www.inwestor.capitalpark.pl)

2020

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI CAPITAL PARK S.A. I GRUPY CAPITAL PARK ZA 6 MIESIECY 2020 ROKU



## SPIS TREŚCI

1	GRUPA CAPITAL PARK .....	4
1.1	PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK.....	4
1.2	OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY.....	4
1.3	KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W I PÓŁROCZU 2020 ROKU .....	9
1.4	STRUKTURA GRUPY, W KTÓREJ SPÓŁKA JEST JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ .....	9
1.5	WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY.....	10
1.6	WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI .....	11
1.7	ZARZĄD I RADA NADZORCZA.....	12
1.8	AKCJONARIAT .....	12
2	DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W I PÓŁROCZU 2020 ROKU .....	13
2.1	PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI .....	13
2.2	ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ I GRUPĘ W I PÓŁROCZU 2020 ROKU.....	14
2.3	INNE ISTOTNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY W I PÓŁROCZU 2020 ROKU .....	17
2.4	OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE .....	19
2.5	OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI AKCJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI .....	19
2.6	INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY .....	19
2.7	SPORY SĄDOWE .....	19
2.8	ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM .....	19
2.9	ISTOTNE POZYCJE POZABILANSOWE .....	19
2.10	PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI.....	20
2.11	INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA .....	20
2.12	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW FINANSOWYCH NA DANY ROK .....	20
2.13	CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO PÓŁROCZA .....	20
2.14	CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ .....	21

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

**17 lat**

doświadczenia na  
polskim rynku  
nieruchomości

**2,0 mld PLN**

wartość portfela  
nieruchomości w  
zarządzaniu

**212 000 m<sup>2</sup>**

wysokiej jakości  
powierzchnia  
najmu w zarządzaniu

**„Biuro +”**

Pomysłodawca koncepcji  
oferującej najwyższej jakości  
powierzchnie biurowe  
uzupełnione wachlarzem usług

DAWNA FABRYKA

## 1 GRUPA CAPITAL PARK

### 1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

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

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

łącznej powierzchni 212 000 m<sup>2</sup> i wartości rynkowej 2,0 mld zł, z czego 73% stanowią nieruchomości zlokalizowane w Warszawie – najbardziej perspektywicznym rynku nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej

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

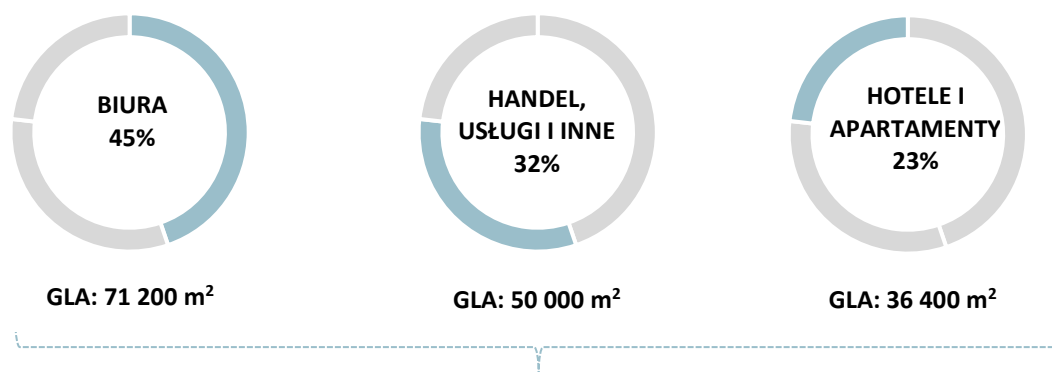
### 1.2 OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY

Portfel nieruchomości Grupy, konsolidowany w 100%, obejmuje łączną obecną i planowaną powierzchnię 158 tys. m<sup>2</sup>, o wartości wynoszącej 1,5 mld PLN na koniec I półrocza 2020 roku oraz docelowej wartości wynoszącej 2,2 mld PLN.

W portfelu Grupy znajduje się:

- **64 200 m<sup>2</sup> powierzchni ukończonej** w 7 projektach, wynajętych w **94%**, o WAULT wynoszącym **ponad 5 lat**, która zapewniają bieżące przychody z najmu.
- **65 000 m<sup>2</sup> powierzchni w budowie**
- **28 700 m<sup>2</sup> powierzchni w przygotowaniu.**

Podział portfela z uwzględnieniem rodzaju powierzchni prezentuje się następująco:



**88% wartości stanowią nieruchomości zlokalizowane w Warszawie**

Wartość księgowa portfela (konsolidowanego w 100%): **1,5 mld zł**,

GLA: 157 600 m<sup>2</sup>

Ponadto pod zarządzaniem Grupy, na dzień 30 czerwca 2020 roku, znajdowało się:

- **24 300 m<sup>2</sup> powierzchni** w 2 projektach **joint-venture**, które zostały zrealizowane.
- **30 000 m<sup>2</sup> powierzchni** w dwóch funduszach inwestycyjnych zamkniętych, tj.:
  - REIA FIZAN - 39 nieruchomości typu „high street” zlokalizowanych w 26 miastach w Polsce.
  - REIAI FIZ AN - 8 nieruchomości komercyjnych (handlowych i biurowych) w 6 miastach w Polsce,

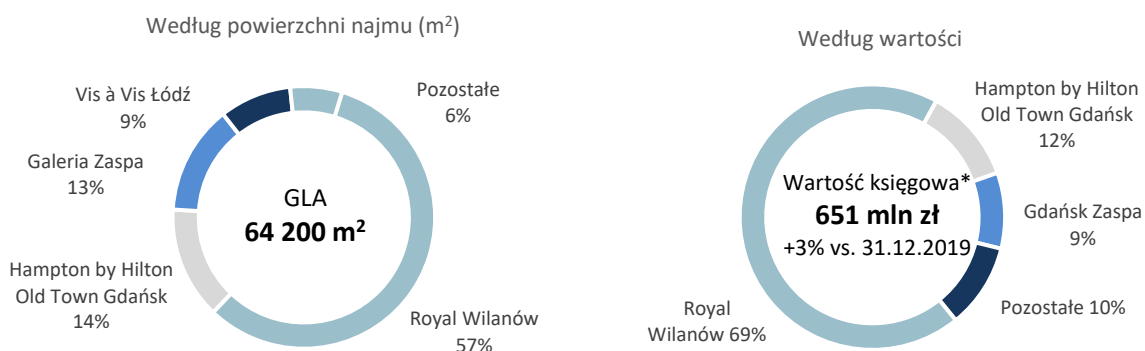
które począwszy od I kwartału 2019 roku nie podlegały konsolidacji pełnej w związku z utratą kontroli nad jednostkami zależnymi w wyniku zmiany zarządów spółek.

Charakterystyka kluczowych inwestycji:

#### PROJEKTY UKOŃCZONE

- Royal Wilanów** – budynek biurowo-handlowy klasy A o łącznej powierzchni 36 809 m<sup>2</sup>, zrealizowany przez Grupę Capital Park i oddany do użytku w sierpniu 2015 roku, jeden z najbardziej charakterystycznych punktów w Wilanowie i ulubione miejsce spotkań okolicznych mieszkańców. Na 4 kondygnacjach znajduje się 29 570 m<sup>2</sup> nowoczesnej i funkcjonalnej powierzchni biurowej. Natomiast na parterze budynku 7 180 m<sup>2</sup> zajmuje powierzchnia handlowo-usługowa z licznymi sklepami, punktami usługowymi, restauracjami i kawiarniami. Budynek certyfikowany jest w systemie BREEAM na poziomie Very Good. Inwestycja zaklasyfikowana została do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.
- Hampton by Hilton Old Town Gdańsk** - unikalny projekt hotelowo-handlowy w centrum Gdańska, o łącznej powierzchni 7 094 m<sup>2</sup>, w którym zlokalizowany jest 3-gwiazdkowy hotel z 174 pokojami, dwoma salami konferencyjnymi, salą fitness dla gości oraz nowoczesną powierzchnią handlowo-usługową (656 m<sup>2</sup>) na parterze.
- Gdańsk Zaspą** – pierwsze centrum handlowe trójmiasta – ETC, zlokalizowane w dzielnicy Zaspą przy Al. Rzeczypospolitej w Gdańsku, zakupione w 2015 roku wspólnie z JV partnerem – Grupą Akron, zmodernizowane i oddane do użytku w kwietniu 2016 roku. Od 2017 roku Grupa jest właścicielem inwestycji w 100%. Centrum handlowe po przebudowie oferuje 50 sklepów i punktów usługowych na dwóch kondygnacjach oraz 215 bezpłatnych miejsc postojowych.
- Vis à Vis Łódź** - kameralny, parterowy kompleks handlowo-usługowy o powierzchni 5 712 m<sup>2</sup>, w którym znajduje się supermarket oraz 16 lokali usługowo-handlowych. Jeden z czterech obiektów zrealizowanych przez Grupę w ramach koncepcji Vis à Vis, opartej na idei dostępności, tj. z dostępem do lokali bezpośrednio od ulicy i parkingu oraz ograniczonymi do minimum powierzchniami wspólnymi.

Struktura portfela inwestycji ukończonych na dzień 30 czerwca 2020 r.:

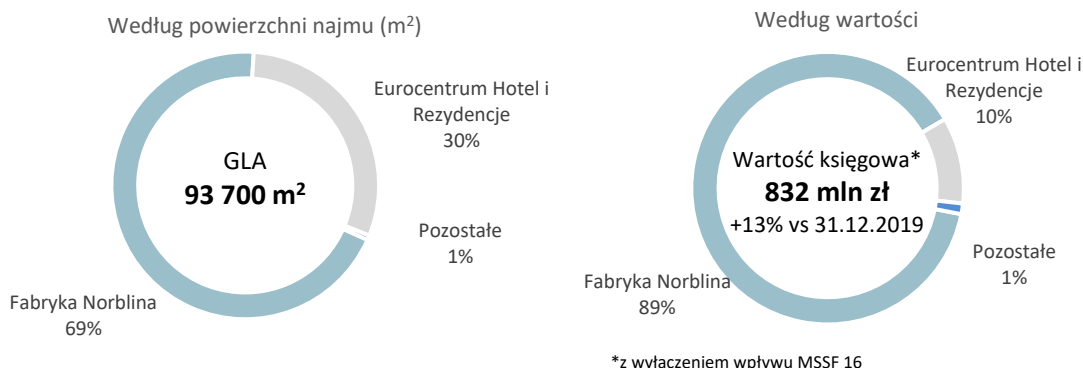


#### PROJEKTY W BUDOWIE I W PRZYGOTOWANIU

- Fabryka Norblina** – flagowy projekt w trakcie budowy. Unikalny, wielofunkcyjny projekt rewitalizacji dawnej fabryki Norblina w Warszawie u zbiegu ulic Żelaznej i Prostej, który dostarczy ok 65 400 m<sup>2</sup> powierzchni najmu, w tym 41 800 m<sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A oraz 23 600 m<sup>2</sup> usługowo-handlowo-rozrywkowo-kulturalnej. Ukończenie inwestycji zaplanowane jest na II kwartał 2021 roku. Budowa jest współfinansowana przez bank Pekao SA oraz Europejski Bank Inwestycyjny. Do dnia sporządzenia niniejszego raportu Grupa podpisała umowy najmu (pre-lease) na 66% powierzchni budynku stanowiące blisko 70% docelowego NOI inwestycji.
- Eurocentrum Hotel i Rezydencje** – nowoczesny kompleks hotelowo-mieszaniowy o łącznej powierzchni 28 220 m<sup>2</sup>, w którym ma znaleźć się 4-gwiazdkowy hotel Holiday Inn z 217 pokojami, 390 wysokiej jakości apartamentów na wynajem, powierzchnia handlowa oraz 4-piętrowy parking podziemny z 430 miejscami postojowymi. Inwestycja zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie Eurocentrum Office Complex w Warszawie. W II kwartale 2019 roku Grupa uzyskała dla projektu prawomocne pozwolenie na budowę. Inwestycja zaklasyfikowana została do aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

\*z wyłączeniem wpływu MSSF 16,

Struktura portfela inwestycji w budowie i w przygotowaniu na dzień 30 czerwca 2020 r.:



#### INWESTYCJE JOINT-VENTURE

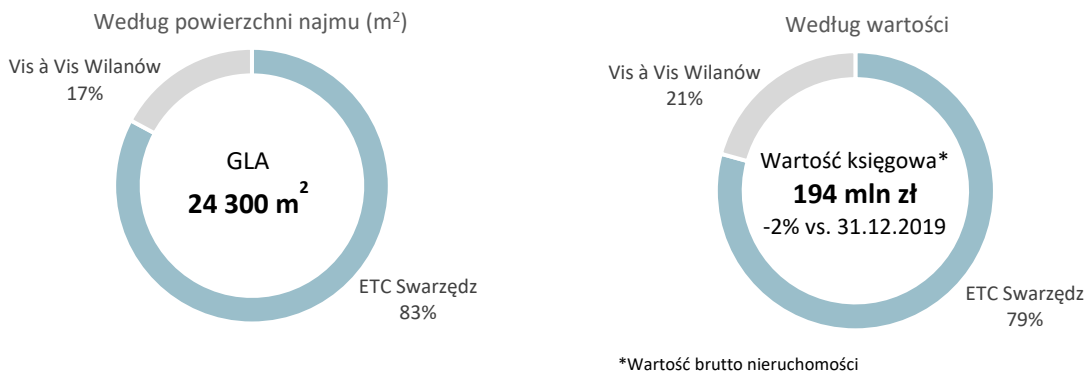
Grupa posiada obecnie dwie inwestycje realizowane w ramach wspólnych przedsięwzięć, które konsolidowane są metodą praw własności. Należą do nich:

- **ETC Swarzędz** – pierwsze centrum handlowe w Wielkopolsce otwarte w 1994 roku. Grupa wspólnie z JV partnerem – Grupą Akron w lipcu 2016 roku rozpoczęła przebudowę budynku. Centrum zostało oddane do użytku w październiku 2017 roku a jego powierzchnia handlowa po przebudowie wyniosła 20 104 m<sup>2</sup>. W centrum handlowym funkcjonuje obecnie 80 lokali handlowo-usługowych, których najemcami są znane, zarówno ogólnopolskie jak i

międzynarodowe sieci handlowe, jak i lokalne marki.

- **Street Mall Vis à Vis Wilanów** – to już czwarte centrum handlowe typu “convenience” pod szyldem Vis à Vis, otwarte w grudniu 2018 roku. Na powierzchni 4 090 m<sup>2</sup> znajdują się 22 markowe sklepy i punkty usługowe, w których klienci będą mogli szybko i wygodnie zrobić wszystkie codzienne zakupy w drodze do domu. Centrum zlokalizowane jest w południowej części Warszawy, w sąsiedztwie Wilanowa, przy głównej drodze prowadzącej do Konstancina-Jeziornej.

Struktura portfela inwestycji joint-venture na dzień 30 czerwca 2020 r.:



#### FUNDUSZE INWESTYCYJNE ZAMKNIĘTE NIERUCHOMOŚCI

- **Real Estate Income Asset FIZAN (REIA FIZAN)** – stworzony przez Grupę w 2013 roku jeden z pierwszych na polskim rynku nieruchomości fundusz dywidendowy składający się z nieruchomości handlowych typu high-street, zlokalizowanych przy głównych ulicach handlowych w 26 miastach w Polsce. Na 30 czerwca 2020 roku udział Grupy w funduszu wynosił 19%.
- **Real Estate Income Asset II FIZAN (REIA II FIZAN)** – stworzony przez Grupę pod koniec 2016 roku dywidendowy fundusz składający się z nieruchomości biurowo-komercyjnych

zlokalizowanych w 6 miastach w Polsce. Na 30 czerwca 2020 roku udział Grupy w funduszu wynosił 15%.

Zarządzającym funduszami jest Mount Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych SA. Grupa Capital Park zarządza wszystkimi nieruchomościami oraz świadczy usługi pomocnicze i zarządcze na rzecz spółek wchodzących w skład funduszu. Począwszy od 1 stycznia 2019 roku Spółka nie konsoliduje funduszy metodą pełną z uwagi na utratę kontroli nad jednostkami zależnymi. Na 30 czerwca 2020 roku wartość aktywów netto funduszy w posiadaniu Grupy wynosiła łącznie 21 mln zł.

Lokalizacja, rodzaj i terminy realizacji kluczowych nieruchomości Grupy



**73% WARTOŚCI PORTFEŁA ZARZĄDZANEGO zlokalizowana jest w Warszawie,**  
najbardziej perspektywicznym rynku nieruchomości komercyjnych w Europie Środkowo-Wschodniej.

Nieruchomość	Miasto	Rodzaj obiektu	GLA (tys. m <sup>2</sup> )	Wskaźnik obciążenia 30/06/2020	Wartość księgowe (mln EUR)	Wartość księgowe (mln PLN)	Wartość docelowa (mln PLN)	Yield	WAULT (w latach)	Dług (mln PLN)	Docelowe NOI (mln PLN)	Capex do poniesienia (mln PLN)	Udział Grupy (%)
<b>INWESTYCJE UKOŃCZONE</b>													
Royal Wilanów	Warszawa	Biurowo-handlowy	37	97%	100	448	454	6,60%	3,7	254	30	2	100%
Gdańsk Zaspą	Gdańsk	Handlowy	9	93%	13	60	63	8,25%	4,0	39	5	1	100%
Hampton By Hilton Old Town Gdańsk	Gdańsk	Hotel	9	100%	17	75	75	8,50%	15,9	51	6	0	100%
Vis à Vis Łódź	Łódź	Handlowy	6	91%	8	34	34	8,00%	4,9	26	3	1	100%
Warszawa Belgradzka	Warszawa	Handlowy	4	63%	6	27	28	7,50%	5,9	19	2	1	100%
Warszawa Aleja KEN	Warszawa	Handlowy	0	100%	1	5	5	7,00%	5,1	-	<1	0	100%
Bydgoszcz Krasieńskiego	Bydgoszcz	Handlowy	0	100%	0	1	1	8,00%	4,6	-	<1	0	100%
<b>Suma</b>			<b>64</b>	<b>94%</b>	<b>146</b>	<b>651</b>	<b>660</b>		<b>5,4</b>	<b>388</b>	<b>47</b>	<b>4</b>	
<b>INWESTYCJE W BUDOWIE I PRZYGOTOWANIU</b>													
Fabryka Norblina	Warszawa	Biurowo-handlowy	65	64%	165	736	1 409	4,98%	-	152	70	534	100%
Eurocentrum Hotel i Rezydencje	Warszawa	Hotelowo-mieszkalny	28	n/a	19	85	85	n/a	-	-	-	-	100%
Pozostałe	5 miast	-	1	n/a	2	10	10	n/a	-	-	-	-	100%
<b>Suma</b>			<b>94</b>		<b>186</b>	<b>832</b>	<b>1 505</b>			<b>152</b>	<b>70</b>	<b>534</b>	
<b>Razem – nieruchomości konsolidowane w 100%</b>			<b>158</b>		<b>332</b>	<b>1 483</b>	<b>2 165</b>			<b>540</b>	<b>117</b>	<b>538</b>	
<b>INWESTYCJE JOINT-VENTURE</b>													
ETC Swarzędz	Swarzędz	Handlowy	20	90%	35	154	160	7,50%	3,8	123	12	2	50%
Vis à Vis Wilanów	Warszawa	Handlowy	4	99%	9	40	40	7,00%	7,2	20	3	0	66%
<b>Suma</b>			<b>25</b>	<b>93%</b>	<b>44</b>	<b>194</b>	<b>200</b>		<b>4,6</b>	<b>143</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	
<b>RAZEM</b>			<b>183</b>		<b>376</b>	<b>1 678</b>	<b>2 365</b>		<b>5,2</b>	<b>683</b>	<b>132</b>	<b>540</b>	

Źródło: Capital Park; Raporty z wyceny sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych na dzień 30 czerwca 2020 roku dla Royal Wilanów, Gdańsk Zaspą, Vis à Vis Łódź, Fabryka Norblina. Dla pozostałych projektów wyceny sporządzone na dzień 31 grudnia 2019 roku. Dane prezentowane są w mln złotych na dzień 30 czerwca 2020 roku, o ile nie wskazano inaczej.

Objaśnienia:

1. Wartości księgowe w PLN, EUR zaprezentowane zostały z wyłączeniem wpływu MSSF 16
2. Yield Hampton by Hilton Old Town Gdańsk wynika z zawartej z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.
3. Reversionary yield (wynikowa stopa kapitalizacji, tj. stosunek czynszu rynkowego przy pełnym wynajęciu nieruchomości do wartości nieruchomości) dla kluczowych projektów kształtuje się następująco: Royal Wilanów: 7,30%, Fabryka Norblina: 5,31%.
4. Zadłużenie finansowe prezentowane w kwotach nominalnych, tj. z wyłączeniem wpływu zamortyzowanego kosztu.
5. Capex do poniesienia stanowi nakłady inwestycyjne do poniesienia na danym projekcie po 30 czerwca 2020 roku
6. W projekcie Eurocentrum Hotel i Rezydencje podane GLA obejmuje 8 tys. m<sup>2</sup> planowanej powierzchni użytkowej apartamentów
7. Zaprezentowano 100% wartości nieruchomości i kredytów podmiotów joint-venture.

### 1.3 KLUCZOWE OSIĄGNIĘCIA W I PÓŁROCZU 2020 ROKU

W I półroczu 2020 roku działalność Spółki i Grupy koncentrowała się przede wszystkim na budowie, komercjalizacji i oddaniu do użytkowania rozpoczętych projektów deweloperskich oraz przygotowaniu do realizacji projektów. Dążąc do maksymalizacji wartości projektów ukończonych i wzrostu przychodów z

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

Do kluczowych osiągnięć Spółki i Grupy w I półroczu 2020 roku zaliczają się:

#### Wypłata dywidendy

- W dniu 9 czerwca 2020 roku Spółka Capital Park SA po raz pierwszy wypłaciła dywidendę dla akcjonariuszy. Dywidenda za 2019 rok wyniosła 2,10 zł na akcję, tj. łącznie 227 501 tys. zł. Stopa dywidendy wyniosła 23,18%.

- W I półroczu 2020 roku Grupa zawarła umowy przednajmu z najemcami biurowymi na łączną powierzchnię 27 200 m<sup>2</sup>, a na koniec czerwca 2020 powierzchnia obiektu wynajęta była w 64% co stanowiło blisko 70% docelowego NOI.

#### Splata obligacji

#### Kontynuacja budowy Fabryki Norblina

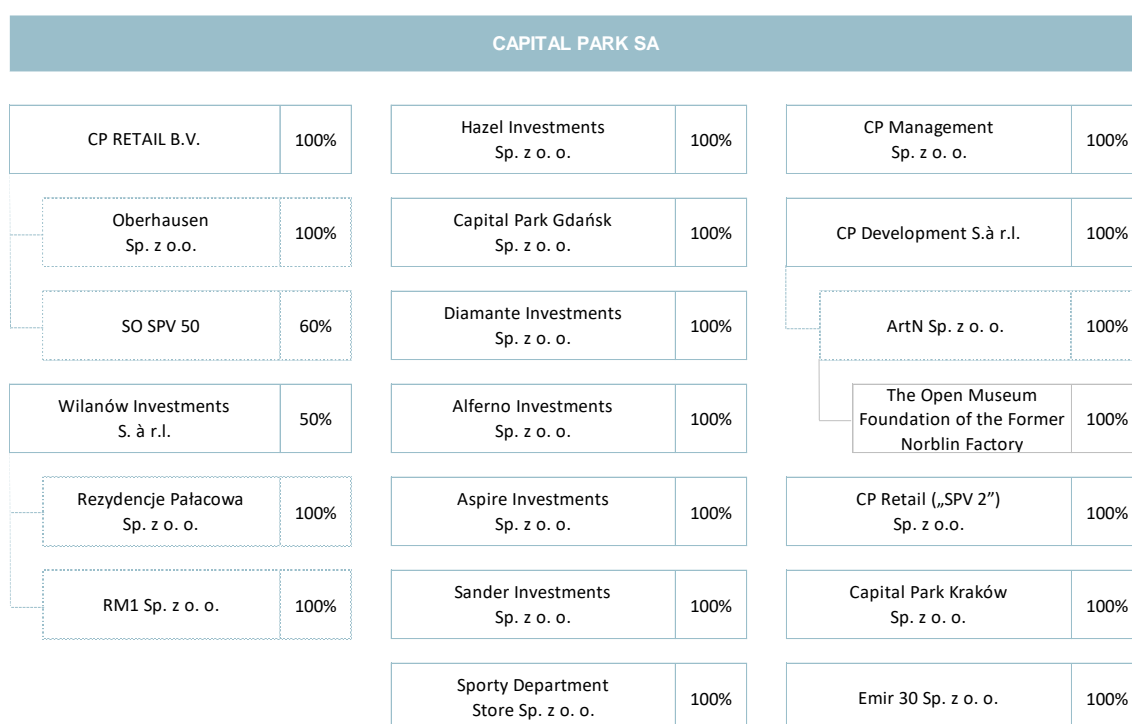
- Pomimo pandemii budowa inwestycji przebiega bez większych zakłóceń a oddanie obiektu do użytku planowane jest zgodnie z harmonogramem, tj. w II kwartale 2021 roku.

- Grupa dokonała spłaty 3 serii obligacji w łącznej kwocie 38,5 mln EUR. Na dzień 30 czerwca 2020 roku do wykupu pozostała jedna seria obligacji (seria N) o wartości 7.000 tys. EUR.

### 1.4 STRUKTURA GRUPY, W KTÓREJ SPÓŁKA JEST JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ

Na dzień 30 czerwca 2020 roku w skład Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK wchodziło 21 podmiotów, w tym spółka Capital Park S.A. jako jednostka dominująca, 19 spółek celowych, oraz Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina. Funkcje jednostki zarządzającej

nieruchomościami i projektami Grupy pełni spółka CP Management Sp. z o.o. Poniżej przedstawiono schemat struktury Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2020 roku.



Grupa konsoliduje metodą praw własności następujące spółki:

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

Grupa pomimo większościowego udziału w zysku/stracie Spółek, nie posiada pełnej zdolności do kierowania ich polityką finansową i operacyjną, w związku z tym jednostki te wyceniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności, zgodnie z MSSF 11.

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

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

#### 1.4.1 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST SPÓŁKA

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy.

#### 1.5 WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY

	30.06.2020		31.12.2019	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Nieruchomości inwestycyjne	1 000 148	223 947	890 770	209 175
<i>Nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej</i>	<i>949 615</i>	<i>212 632</i>	<i>851 894</i>	<i>200 046</i>
<i>MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	<i>50 533</i>	<i>11 315</i>	<i>38 876</i>	<i>9 129</i>
Aktywa dostępne do sprzedaży	563 681	126 216	543 350	127 592
<i>Aktywa dostępne do sprzedaży w wartości godziwej</i>	<i>553 025</i>	<i>123 830</i>	<i>519 431</i>	<i>121 975</i>
<i>MSSF 16 – prawo wieczystego użytkowania gruntów</i>	<i>10 657</i>	<i>2 386</i>	<i>10 657</i>	<i>2 502</i>
<i>Środki pieniężne w ramach aktywów dostępnych do sprzedaży</i>	<i>19 148</i>	<i>4 288</i>	<i>13 262</i>	<i>3 115</i>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	163 768	36 670	590 988	138 778
Aktywa razem	1 837 455	411 432	2 141 977	502 989
Zobowiązania oprocentowane, w tym instrumenty finansowe	611 836	136 999	706 202	165 833
Zobowiązania razem	854 138	191 253	901 171	211 617
Aktywa netto (NAV)	983 317	220 179	1 240 806	291 371
Liczba akcji	108 333 998		108 333 998	
NAVPS	9,08	2,03	11,45	2,69
Zobowiązania netto do aktywów razem	24,15%		4,87%	
Zobowiązania netto do kapitałów własnych	0,44		0,08	

	6 miesięcy 2020		6 miesięcy 2019	
	PLN '000	EUR '000	PLN '000	EUR '000
Przychody operacyjne	28 720	6 467	64 060	14 939
Zysk operacyjny netto	20 524	4 621	47 448	11 065
Marża	71%		74%	
Koszty ogólnego zarządu i koszty funkcjonowania spółek	(8 297)	(1 868)	(14 822)	(3 456)
Zysk z działalności operacyjnej skorygowany o aktualizację wyceny nieruchomości	13 029	2 934	42 634	9 943
Zysk/strata z aktualizacji wyceny nieruchomości	8 553	1 926	72 998	17 024
Zysk/strata z działalności operacyjnej	21 582	4 859	115 632	26 966
Zysk/strata netto przypadający na akcjonariuszy spółki dominującej	(30 016)	(6 758)	80 546	18 784
EPS (rozwodniony)	(0,28)	(0,06)	0,74	0,17
Przepływy z działalności operacyjnej	6 818	1 535	48 468	11 303
Przepływy z działalności inwestycyjnej	(100 061)	(22 530)	(44 538)	(10 387)
Przepływy z działalności finansowej	(352 940)	(79 469)	1 235	288

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

## 1.6 WYBRANE DANE FINANSOWE SPÓŁKI

	30/06/2020		30/06/2019	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Aktywa razem	1 204 391	269 680	1 622 606	381 027
Inwestycje w jednostki zależne	407 725	91 295	447 363	105 052
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	144 952	32 457	129 538	30 419
Kapitał własny	988 759	221 397	1 245 159	292 394
Zobowiązania długoterminowe	115 834	25 937	136 296	32 006
Zobowiązania krótkoterminowe	99 798	22 346	241 151	56 628

	01.01.2020-30.06.2020		01.01.2019-30.06.2019	
	000 PLN	000 EUR	000 PLN	000 EUR
Przychody z tytułu dywidend	-	-	125 000	29 058
Zysk/Strata z działalności operacyjnej	(32 471)	(7 311)	286 266	66 546
Zysk/Strata brutto	(24 685)	(5 558)	284 252	66 078
Zysk/Strata netto	(28 898)	(6 507)	273 197	63 508
Przepływy z działalności operacyjnej	19 726	4 442	(7 279)	(1 692)
Przepływy z działalności inwestycyjnej	409 891	92 292	90 994	21 153
Przepływy z działalności finansowej	(414 203)	(93 263)	16 689	3 880

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

**1.7 ZARZĄD I RADA NADZORCZA****ZARZĄD**

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

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

**Podział kompetencji Członków Zarządu Spółki**

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

**RADA NADZORCZA**

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

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

**1.8 AKCJONARIAT**

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

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

W okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w strukturze kapitału zakładowego.

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

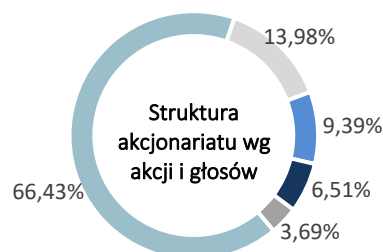
Struktura akcjonariatu	Liczba akcji [szt.]	Udział akcji [%]	Liczba głosów [%]	Udział głosów na WZA [%]
MIRELF VI BV	71 964 356	66,43%	71 964 356	66,43%
Europi Property Group AB	15 149 772	13,98%	15 149 772	13,98%
Patron Townsend Sarl	7 052 993	6,51%	7 052 993	6,51%
Jan Motz	2 728 911	2,52%	2 728 911	2,52%
Marcin Juszczyk	926 479	0,86%	926 479	0,86%
Kinga Nowakowska	343 346	0,32%	343 346	0,32%
Pozostali	10 168 141	9,39%	10 168 141	9,39%
<b>Razem</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>	<b>108 333 998</b>	<b>100,00%</b>

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania podmiotem dominującym wobec Capital Park SA była spółka Madison International Real Estate Liquidity Fund VI ("MIRELF VI"), należąca do grupy Madison International Realty, która 13 maja 2019 roku nabyła kontrolny pakiet 65,99% akcji Capital Park SA od Patron Capital Partners, paneuropejskiego inwestora instytucjonalnego z branży nieruchomości. Na dzień publikacji niniejszego raportu MIRELF VI posiadał 66,43% akcji i głosów na WZA Spółki.

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

Na dzień publikacji niniejszego raportu 13,98% akcji i głosów na WZA Spółki należało do Europi Property Group, który 12 marca 2020 roku nabył 12% akcji Spółki od MetLife OFE.

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



- MIRELF VI BV
- Europi Property Group AB
- Pozostali
- Patron Townsend Sarl
- Zarząd

## 2 DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA W I PÓŁROCZU 2020 ROKU

W I półroczu 2020 roku spółki z Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK zarówno kontynuowały działalność rozpoczętą w latach poprzednich jak i realizowały nowe rozpoczęte projekty inwestycyjne.

### 2.1 PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI

Na dzień 30 czerwca 2020 Grupa była w trakcie realizacji projektu:

#### Fabryka Norblina, Warszawa

Termin ukończenia:	II kwartał 2021
Wartość księgową:	736 mln zł (165 mln EUR)
Opis:	Wielofunkcyjny projekt rewitalizacji terenu dawnej fabryki Norblina, który dostarczy 41 800 m <sup>2</sup> nowoczesnej powierzchni biurowej klasy A oraz 23 600 m <sup>2</sup> powierzchni usługowo-handlowo-rozrywkowo-kulturalnej.
Capex poniesiony w I półroczu 2020	96 mln PLN
Capex do poniesienia po 30.06.2020:	534 mln PLN (w całości finansowany kredytami bankowymi)
Poziom przednajmu:	66% na dzień publikacji, w tym: handel - 57%, biura - 71%)
Główni najemcy:	Allegro, JTI Polska, renomowany bank skandynawski, General Property, operator food hall, BioBazar, Music Club
Udział Grupy	100%

W II półroczu 2020 roku Grupa będzie kontynuowała budowę flagowego projektu w Warszawie – Fabryka Norblina o powierzchni 65 400 m<sup>2</sup>. Pomimo pandemii koronawirusa i wprowadzonych obostrzeń budowa przebiega bez większych zakłóceń a jej ukończenie planowane jest zgodnie z harmonogramem na II kwartał 2020 roku.

W I półroczu 2020 roku nakłady inwestycyjne poniesione w projekcie wyniosły 96 mln zł. Po dniu 30 czerwca 2020 roku nakłady inwestycyjne pozostałe do poniesienia przez

Grupę na budowę projektu wyniosą 534 mln zł i w 100% finansowane będą kredytem budowlanym.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Grupa podpisała umowy pre-lease budynku stanowiące 66% całkowitej powierzchni najmu oraz blisko 70% docelowego NOI inwestycji. Dzięki wysokiemu wskaźnikowi pre-lease obiektu obecne kowenanty finansowe wynoszą: ISCR - 2,6, gdzie minimum to 1,2 oraz DSCR - 1,5, gdzie minimum min to 1,2, co oznacza, że Grupa osiągnęła wszystkie cele finansowe, a DSCR przekroczył poziom wymagany w umowie kredytowej

## 2.2 ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ I GRUPĘ W I PÓROCZU 2020 ROKU

### 2.2.1 KREDYTY I POŻYCZKI

W I półroczu 2020 roku nie były zawierane żadne nowe umowy kredytowe ani pożyczek przez jednostkę dominującą ani spółki z Grupy.

W pierwszym półroczu 2020 r. ArtN Sp. z o.o., podmiot zależny od Capital Park S.A. zaciągnął nowe transze kredytu budowlanego w banku Pekao S.A. oraz Europejskim Banku

Inwestycyjnym zgodnie z harmonogramem i stopniem zaawansowanie budowy Fabryki Norblina zlokalizowanej w Warszawie, przy ul. Żelaznej.

W okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym ani po dniu sprawozdawczym nie wystąpiły przypadki naruszenia warunków umów kredytowych.

Poniżej zaprezentowane zostało zestawienie umów kredytów Grupy na dzień 30 czerwca 2020 roku.

Nazwa banku	30.06.2020*	31.12.2019*	Kwota kredytu wg umowy**	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności	Przeznaczenie kredytu
BNP Paribas Bank Polska S.A. / ING Bank Śląski S.A.	251 764	241 780	62 500	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
Getin Noble Bank S.A.	53 798	56 916	15 000	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2022	operacyjny
BOŚ Bank S.A.	49 733	49 357	11 920	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2023	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	38 632	37 119	9 656	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	25 794	24 620	6 972	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2025	inwestycyjny
Alior Bank S.A.	18 959	18 181	4 800	EUR	1M EURIBOR + marża	do 2022	inwestycyjny
Bank PEKAO S.A./EBI	145 947	70 453	159 300	EUR	3M EURIBOR + marża	do 2021	budowlany
<b>Razem</b>	<b>584 627</b>	<b>498 426</b>					

\* Kwoty w zamortyzowanym koszcie.

\*\* Kwoty w walucie z umowy.

Wartość nominalna zadłużenia z tytułu kredytów bez uwzględnienia odsetek naliczonych oraz wyceny w zamortyzowanym koszcie oraz pozostałych kosztów, w tym aktywowanych wyniosła na dzień raportowy 606 617 tys. PLN (135 830 tys. EUR). Wartość godziwa kredytów odpowiada ich wartości bilansowej.

### 2.2.2 OBLIGACJE

W I półroczu 2020 Spółka Capital Park S.A. nie emitowała nowych obligacji.

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu kredytów Grupy znajdują się w Nocie 9 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

#### Wykup obligacji

W dniu 17 marca 2020 roku Spółka Capital Park SA dokonała wykupu obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 2.000 tys. EUR.

W dniu 27 kwietnia 2020 roku Spółka Capital Park SA dokonała wykupu obligacji serii K-L o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 21.375 tys. EUR.

W dniu 22 czerwca 2020 roku Spółka Capital Park SA dokonała przedterminowego wykupu obligacji serii M o łącznej wartości nominalnej wynoszącej 15 125 tys. EUR.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku do wykupu pozostała jedna seria obligacji (seria N) o wartości 7.000 tys. EUR i terminie wykupu 18 czerwca 2021 roku.

#### Kluczowe kowenanty obligacji.

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

Seria obligacji	Podstawy wcześniejszego wykupu na żądanie Obligatariuszy
N	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Wskaźnik Zadłużenia Netto Grupy</b> na poziomie nie wyższym niż 0,6, wyliczony jako stosunek łącznej wartości Skonsolidowanego Długu Netto do Skonsolidowanych Aktywów, na podstawie ostatniego opublikowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.</li> </ul>

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

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

Obligacje notowane na rynku Catalyst	30.06.2020*	31.12.2019*	Kwota nominalna	Waluta	Oprocentowanie	Termin wymagalności
Obligacje serii J**	-	8 437	2 000	EUR	Stałe 3,75%	spłacone
Obligacje serii K, L	-	90 552	21 375	EUR	Stałe 4,1%	spłacone
Obligacje serii M	-	63 597	15 125	EUR	Stałe 4,1%	spłacone
Obligacje serii N	30 881	29 403	7 000	EUR	Stałe 4,3%	czerwiec 2021
Odsetki naliczone	44	799	-	-	-	2020
<b>Razem</b>	<b>30 925</b>	<b>192 788</b>				
Obligacje długoterminowe	-	29 361				
Obligacje krótkoterminowe	30 925	163 427				

\* kwoty w zamortyzowanym koszcie

\*\* seria J nienotowana na rynku Catalyst

Informacje dotyczące zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji znajdują się w Nocie 4 do Jednostkowego Sprawozdania Finansowego.

#### 2.2.3 UDZIELONE I OTRZYMANE POŻYCZKI

W I półroczu 2020 roku Grupa nie udzielała pożyczek podmiotom spoza Grupy Kapitałowej. Informacje na temat pożyczek udzielonych przez spółkę Capital Park SA znajdują się w jednostkowym sprawozdaniu finansowym w nocie 2.

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

#### 2.2.4 UDZIELONE I OTRZYMANE PORĘCZENIA

Na dzień 30 czerwca 2020 roku spółki z Grupy posiadały następujące udzielone poręczenia:

Poręczyciel	Korzystający	Tytułem	Termin ważności
CP Retail B.V. (spółka zależna)	Capital Park SA	Poręczenie spłaty kredytu udzielonego Capital Park S.A. przez Getin Noble Bank SA do wysokości 200% kwoty kredytu w dniu 25 czerwca 2018	Do 31 grudnia 2024 roku

CP Retail SPV 2 sp. z o.o.	Capital Park SA	Zabezpieczenie kredytu udzielonego Capital Park S.A. przez Getin Noble Bank SA do w dniu 25 czerwca 2018, z późniejszymi zmianami, w wysokości 15 mln EUR, w postaci hipoteki do kwoty 30.000 tys. EUR na nieruchomości gruntowej położonej przy Al. Jerozolimskich, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00195026/5	Warunkiem zwolnienia zabezpieczenia hipotecznego udzielonego przez CP Retail SPV2 Sp. z o.o. jest przedpłata kredytu w kwocie min. 11.000 tys. EUR.
Capital Park SA	Alferno Investments sp. z o.o. (spółka zależna)	Poręczenie spłaty kredytu inwestycyjnego do 200% kwoty kredytów z dnia 13 września 2017	Do momentu przeprowadzenia przez spółkę przez 6 kolejnych miesięcy czynszów od najemców w minimalnej kwocie 190 tys. zł miesięcznie.
Capital Park SA	Capital Park Gdańsk sp. z o.o. (spółka zależna)	Umowa wsparcia zabezpieczająca spłatę kredytu inwestycyjnego udzielonego Capital Park Gdańsk Sp. z o.o. (właściciel projektu Hampton by Hilton Old Town Gdańsk) przez Bank Ochrony Środowiska SA z dnia 5 września 2016	Umowa wsparcia obowiązuje do czasu przedłożenia zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2019 roku oraz spełnienia łącznie następujących warunków: <ul style="list-style-type: none"> <li>• braku naruszenia kowenantów WOD większego od 1,2,</li> <li>• osiągnięcia zgodnie z postanowieniami Umowy Kredytu Inwestycyjnego wskaźnika WOD większego niż 1,2;</li> <li>• ustanowieniu na rzecz Banku depozytu obsługi długu w wysokości 3-miesięcznej raty kapitało-odsetkowej.</li> </ul>
Capital Park SA	ArtN sp. z o.o. (spółka zależna)	Gwarancja przekroczenia kosztów projektu oraz kosztów hedgingu do kwoty 79 916 tys. zł – koszty niezbędne do ukończenia projektu oraz koszty hedgingu. Gwarancja w przypadku nieosiągnięcia wymaganego poziomu 1,2 dla kowenantu DSCR. Gwarancja pokrycia kosztów działalności Fundacji.	Gwarancja wygasa w dniu konwersji kredytu budowlanego na kredyt inwestycyjny lub w dniu całkowitej spłaty zadłużenia, w zależności które ze zdarzeń nastąpi wcześniej
		Poręczenie spłaty kredytu VAT do kwoty 35 000 tys. zł.	Gwarancja wygasa w dniu całkowitej spłaty kredytu Poręczenie obowiązuje do wcześniejszej z dat: do dnia całkowitej spłaty kredytu lub 31 grudnia 2024 roku.

## 2.2.5 INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI, JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE

W I półroczu 2020 roku nie wystąpiły transakcje pomiędzy jednostkami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Zestawienie transakcji z jednostkami powiązаныmi w I półroczu 2020 roku

znajduje się w nocy 23 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Capital Park za I półrocze 2020 roku.

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

Zgodnie z zawiadomieniami przekazany Spółce w trybie art. 69 i nast. ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, w dniu 13 maja 2019 roku pomiędzy spółką MIRELF VI B.V. („MIRELF VI”) z siedzibą w Amsterdamie, będącej akcjonariuszem i podmiotem dominującym Spółki, a CP Holdings Sarl z siedzibą w Luksemburgu („CPH”) została zawarta umowa opcji („Umowa Opcji”), na mocy której CPH udzielił MIRELF VI opcji wykupu

(„opcja wykupu”) dotyczącej nabycia przez MIRELF VI od CPH wszystkich udziałów (tj. udziałów reprezentujących cały kapitał zakładowy) spółki Patron Townsend Sarl. z siedzibą w Luksemburgu, będącej, wg stanu na dzień 13 maja 2019 roku właścicielem 5 980 993 akcji Capital Park S.A, reprezentujących 5,564% wszystkich akcji Capital Park S.A. oraz uprawniających do wykonywania 5,644% wszystkich głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Capital Park S.A. Zgodnie z otrzymanym przez Spółkę zawiadomieniem, MIRELF VI może

zawiadomić o wykonaniu opcji wykupu w dowolnym czasie od 13 maja 2019 roku włącznie do dnia 13 maja 2023 roku. Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie otrzymała informacji o wykonaniu opcji wykupu.

Ponadto, zgodnie z Umową Opcji, MIRELF VI udzielił CPH opcji na mocy której CPH jest uprawniony do sprzedaży MIRELF VI wszystkich akcji spółki Patron Townsend Sarl („opcja sprzedaży”). CPH może zawiadomić o wykonaniu

opcji sprzedaży w dowolnym czasie od 13 maja 2021 roku (włącznie) do dnia 13 maja 2023 roku.

W przypadku wykonania przez MIRELF VI opcji wykupu, o której mowa powyżej lub wykonania przez CPH opcji sprzedaży, o której mowa powyżej, MIRELF VI nabędzie wszystkie udziały w spółce Patron Townsend Sarl, a tym samym pośrednio nabędzie akcje Capital Park S.A. posiadane przez Patron Townsend Sarl.

### 2.2.7 INNE ZNACZĄCE UMOWY

Nie wystąpiły.

## 2.3 INNE ISTOTNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY W I PÓŁROCZU 2020 ROKU

### Pandemia Covid-19

W pierwszych miesiącach 2020 roku na całym świecie gwałtownie rozprzestrzenił się nowy koronawirus wywołując ogólnoświatową pandemię. W celu ograniczenia rozprzestrzeniania się wirusa w Polsce administracja rządowa podjęła szereg działań zapobiegawczych, w tym m.in. w drugiej połowie marca 2020 roku wprowadziła zakaz prowadzenia działalności dla pewnych typów podmiotów gospodarczych a także czasowo wygasła umowy najmu w galeriach handlowych o powierzchni powyżej 2.000 m<sup>2</sup>.

### Wpływ Covid-19 na wyniki finansowe

W związku z zakazami i ograniczeniami wprowadzonymi dla poszczególnych działalności, a także pogorszeniem sytuacji gospodarczej najemców, epidemia Covid-19 miała negatywny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za I półrocze 2020 roku.

Na skutek redukcji opłat z tytułu najmu w wyniku czasowego wygaszenia umów przez tzw. Tarczę Antykryzysową a także w wyniku porozumień z najemcami, na mocy których zostały udzielone czasowe obniżki w czynszu w zamian za m.in. wydłużenie umów najmu, nastąpiło obniżenie skonsolidowanych przychodów z wynajmu Grupy za drugi kwartał 2020 roku o 39%.

Ponieważ zgodnie z MSSF 16 Grupa prezentuje przychody z najmu z uwzględnieniem uśrednionego czynszu w okresie zawartych umów najmu (tzw. „straight-line rent”), co oznacza, że zmiany stawek czynszu w okresie najmu (w tym redukcje w wyniku Covid-19, rabaty czy wakacje czynszowe) są ujmowane memoriałowo, negatywny wpływ koronawirusa na przychody zrealizowane w II kwartale 2020 roku został rozłożony („wyplaszczony”) w całym okresie trwania umów najmu. Szczegóły przedstawia tabela poniżej.

Dane w mln zł	1Q 2020	2Q 2020	Zmiana	Zmiana Q2/Q1
Przychody z wynajmu	14,4	9,7	(4,7)	(33%)
Koszty bezpośrednio związane z nieruchomościami	(4,4)	(3,8)	0,6	(14%)
<b>Zysk operacyjny netto</b>	<b>10,0</b>	<b>5,9</b>	<b>(4,1)</b>	<b>-41%</b>
Korekta „straight-line rent” związana z Covid-19	-	4,7	4,7	
<b>Zysk operacyjny netto po korekcie</b>	<b>10,0</b>	<b>10,5</b>	<b>0,5</b>	<b>5%</b>

Grupa wycenia swoje nieruchomości inwestycyjne w wartości godziwej. W związku z wpływem pandemii Covid-19 na rynek nieruchomości, Grupa dokonała aktualizacji raportów z wycen nieruchomości

inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2020 roku. W tabeli poniżej przedstawione zostało porównanie wartości wycen nieruchomości inwestycyjnych sporządzonych na 30 czerwca 2020 r. oraz na dzień 31 grudnia 2019 r.

Nieruchomość	Miasto	Wycena na dzień 31.12.2019 [tys. EUR]	Wycena na dzień 30.06.2020 [tys. EUR]	Zmiana %	Yield 31.12.2019	Yield 30.06.2020
<b>INWESTYCJE UKOŃCZONE</b>						
Royal Wilanów	Warszawa	101 900	100 400	(1%)	6,50%	6,60%
Hampton by Hilton Old Town	Gdańsk	16 864	16 864	0%	8,50%	8,50%
Galeria Zaspą	Gdańsk	14 300	13 500	(6%)	8,00%	8,25%
Vis a Vis Łódź Zgierska	Łódź	7 670	7 564	(1%)	7,75%	8,00%

Warszawa Belgradzka	Warszawa	6 118	6 109	0%	7,25%	7,50%
Warszawa KEN	Warszawa	1 260	1 204	(4%)	7,25%	7,00%
Bydgoszcz Krasińskiego	Bydgoszcz	222	191	(14%)	7,25%	8,00%
<b>Suma</b>		<b>148 334</b>	<b>145 832</b>	<b>(2%)</b>		
<b>INWESTYCJE W BUDOWIE I PRZYGOTOWANIU</b>						
Fabryka Norblina	Warszawa	151 420	164 870	9%	4,94%	4,98%
Eurocentrum Hotel i Rezydencje	Warszawa	20 075	19 142	(5%)	-	-
Pozostałe	3 miasta	2 141	2 330	9%	-	-
<b>Suma</b>		<b>173 636</b>	<b>186 342</b>	<b>7%</b>		
<b>Razem</b>		<b>321 970</b>	<b>332 174</b>	<b>3%</b>		

Wpływ opisanej powyżej zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w EUR na skonsolidowany wynik finansowy Grupy brutto za I półrocze 2020 roku wyniósł 13 mln EUR (nie uwzględniając dodatniego wpływu różnic kursowych) i spowodował zmniejszenie skonsolidowanego zysku brutto o tę kwotę. W I półroczu 2020 r. Grupa poniosła nakłady inwestycyjne w łącznej kwocie 22 mln EUR.

89% wartości nieruchomości inwestycyjnych Grupy na dzień 30 czerwca 2020 r. zostało wycenionych przy zaangażowaniu zewnętrznych rzeczoznawców, pozostała część została wyceniona wewnętrznie/ do dostępnych ofert z uwzględnieniem zmiany stóp oraz pozostałych założeń zgodnych z dostępną praktyką.

Ogólne pogorszenie koniunktury gospodarczej spowodowanej pandemią ma wpływ na wiele dziedzin gospodarki, w tym na branżę nieruchomości. W obliczu ograniczonej liczby nowych transakcji na rynku nieruchomości oraz na zmieniające się, trudne do przewidzenia warunki, rzeczoznawcy zgodnie z wymogami RICS Red Book Global (VPS 3, VPGA 10) w wycenach zwracają uwagę na znaczącą niepewność związaną z wyceną nieruchomości inwestycyjnych („material valuation uncertainty”).

#### Wpływ Covid-19 na realizację projektu w budowie

W okresie I półrocza 2020 Grupa kontynuowała budowę Fabryki Norblina w Warszawie o powierzchni 65 000 m<sup>2</sup>. Pomimo pandemii koronawirusa i wprowadzonych obostrzeń budowa przebiega bez większych zakłóceń a jej ukończenie planowane jest zgodnie z harmonogramem na II kwartał 2020 roku.

#### Wpływ Covid-19 na przyszłą sytuację firmy

Grupa przeprowadziła testy/ analizy wykazujące, że nie istnieje istotna niepewność w odniesieniu do założenia kontynuacji działalności Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Grupa na bieżąco ocenia sytuację i podejmuje działania mające na celu minimalizację negatywnego wpływu spowodowanego pogorszeniem koniunktury.

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

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

- brak możliwości ukończenia projektów zgodnie z ustalonym harmonogramem i / lub budżetem z powodu przestojów w działalności kontrahentów, niedoborów siły roboczej, zakłóceń łańcucha dostaw, przedłużenia terminów uzyskania pozwoleń i innych procedur administracyjnych,
- utrudniony dostęp do finansowania i / lub żądanie przez banki dodatkowych zabezpieczeń umów kredytowych,
- spadek aktywności najemców i partnerów biznesowych na rynku nieruchomości w Polsce skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu czy realizacji procesu inwestycyjnego,

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie uległa pogorszeniu. Grupa posiada obecnie blisko 183 mln złotych dostępnej gotówki, dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową w obliczu zawirowań spowodowanych epidemią koronawirusa.

## Zakończenie postępowania podatkowego w jednostce współkontrolowanej

W dniu 7 maja 2018 roku SO SPV 50 Sp. z o.o., podmiot współkontrolowany przez Capital Park SA, otrzymała negatywną decyzję Naczelnika Świętokrzyskiego Urzędu Celno-Skarbowego w siedzibą w Kielcach dotyczącą transakcji przeprowadzonej przez SO SPV 50 Sp. z o.o. z partnerem biznesowym w 2015 roku. Decyzja nie

obligowała Spółki do płatności zobowiązania podatkowego. Postępowanie zostało przesunięte do Dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie. W dniu 16 czerwca 2020 r. WSA wydał orzeczenie, którym w całości podzielił stanowisko Spółki i uchylił zaskarżoną Decyzję Dyrektora Izby Administracji Skarbowej oraz poprzedzającą ją decyzję Naczelnika UCS, a także umorzył postępowanie w całości. Spółka oczekuje obecnie na nadanie wyrokowi klauzuli prawomocności.

### 2.4 OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNAČĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

Poza zdarzeniami wymienionymi w punkcie 2.4 nie wystąpiły.

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

Nie dotyczy.

### 2.6 INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY

16 kwietnia 2020 r. Zarząd Capital Park podjął uchwałę w sprawie wystąpienia z rekomendacją do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki dotyczącą wypłaty dywidendy za rok obrotowy 2019 w wysokości 2,10 zł na jedną akcję, tj. łącznie kwotę 227.501.395,80 zł.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które odbyło się w dniu 18 maja 2020 roku podjęło uchwałę nr 07/05/2020 o wypłacie dywidendy w wysokości 227.501.395,80 złotych, tj. 2,10 złote na akcję.

Uprawnionymi do dywidendy byli akcjonariusze Spółki na dzień 26 maja 2020 r. (dzień dywidendy).

Dywidenda za rok	Dzień wypłaty dywidendy	Dywidenda na akcję (w zł)	Liczba akcji (tys. szt.)	Łączna wartość (w tys. zł)	Stopa dywidendy
2019	09.06.2020	2,10	108 334	227 501	23,18%

### 2.7 SPORY SĄDOWE

Na dzień 30 czerwca 2020 roku Spółka lub jednostki od niej zależne nie były stroną jednego pojedynczego postępowania ani dwóch lub więcej postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji

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

### 2.8 ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Nie wystąpiły.

### 2.9 ISTOTNE POZYCJE POZABILANSOWE

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

W szczególności były to następujące zabezpieczenia:

- weksle,
- oświadczenia o poddaniu się egzekucji,
- pełnomocnictwa do dysponowania rachunkami bankowymi,
- cesje wierzytelności do istniejących i przyszłych umów najmu, umów ubezpieczenia, umów budowlanych i gwarancji dobrego wykonania,
- zastawy rejestrowe na obecnych i przyszłych udziałach w spółkach zależnych,
- depozyty,

- umowy podporządkowania dające pierwszeństwo w zaspokajaniu wierzytelności z tytułu kredytu przed innymi wierzytelnościami.

## 2.10 PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI

Spółka ani Grupa nie publikowały prognoz na 2020 rok.

## 2.11 INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ PRZEZ EMITENTA

W ocenie Zarządu obecna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy jest stabilna i nie wskazuje na istnienie zagrożeń w zarządzaniu zasobami finansowymi, innych niż ryzyka opisane w dalszej części Sprawozdania Zarządu. Poza negatywnym wpływem pandemii Covid-19 na wyniki Grupy w I półroczu 2020 roku, opisanym w punkcie 2.4 niniejszego raportu, na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie odnotowano zdarzeń negatywnie wpływających na dalszą działalność Grupy.

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

Ponadto spółka Capital Park S.A., jako jednostka dominująca Grupy, wspiera realizację projektów deweloperskich także poprzez emisję obligacji korporacyjnych. Z posiadanych 45,5 mln euro zobowiązań z tytułu obligacji dzień 31 grudnia 2019 r. w I półroczu 2020 r. Grupa spłaciła 38,5 mln EUR obligacji i na koniec czerwca 2020 r. do spłaty pozostawało 7 mln EUR z terminem płatności w 2021 roku. Spółka Capital Park SA posiada także korporacyjną linię kredytową na cele statutowe w wysokości 15 mln euro. Zasilanie spółek zależnych i wspólnie kontrolowanych 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.

Na koniec I półroczu 2020 roku Grupa dysponowała 183 mln zł gotówki (z czego środki o ograniczonej możliwości dysponowania wynosiły 17 mln zł) dzięki czemu utrzymuje bezpieczną pozycję płynnościową.

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

Zarząd nie publikował ani nie deklarował publikacji prognoz finansowych.

## 2.13 CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ GRUPĘ WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO PÓŁROCZA

### Pandemia Covid-19

Szczegóły zostały opisane w punkcie 2.4.

### Zmiany kursu EUR/PLN

Grupa jest eksponowana na ryzyko kursowe, głównie PLN/EUR. Wynika ono głównie z różnic między walutą raportowania sprawozdań finansowych (złoty) a walutą wyceny nieruchomości, zobowiązań oraz umów z najemcami (euro).

### 3 KLUCZOWE MIEJSCA WPŁYWU ZMIAN PLN/EUR NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE

PRZYCHODY	AKTYWA	ZOBOWIĄZANIA
99% przychodów z najmu Grupy oparta jest o czynsze w euro, a wyniki sprzedaży raportowane są w PLN.	93% nieruchomości Grupy wycenianych jest w euro. Wynik na rewaluacji projektów (aktywów w bilansie) wynika z oszacowania wartości projektów w euro, a następnie przeliczenia ich na PLN.	Zadłużenie bilansowe jest w większości (98%) w euro. Wartość jest przeliczana na datę bilansową na PLN, a różnica pokazywana w RZIS.

Utrzymanie się wysokiego kursu EUR/PLN lub jego dalszy wzrost/spadek może przyczynić się istotnie do wzrostu/spadku przychodów Grupy z wynajmu – czynsze wyrażone w euro stanowią zdecydowaną większość przychodów Grupy. Z drugiej strony, może mieć istotny wpływ na strukturę zobowiązań finansowych Grupy wyrażoną w PLN, ponieważ 98% kredytów bankowych i obligacji na dzień 30 czerwca 2020 roku była denominowana w euro.

Niemniej jednak, Grupa dzięki finansowaniu w euro oraz wycenie nieruchomości w euro w naturalny sposób

ogranicza skutki wyceny wynikające z niezrealizowanych różnic kursowych na wynik Grupy.

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

## 2.14 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

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

Niżej opisane obszary ryzyka oraz skuteczność zarządzania nimi podlegają również stałej weryfikacji przez Dział Kontroli Wewnętrznej oraz Komitet Audytu. Decyzje inwestycyjne mogące nieść potencjalnie wyższe

ryzyko lub związane z zaangażowaniem znacznych nakładów podlegają też weryfikacji Komitetu Inwestycyjnego.

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

Omówione poniżej ryzyka nie stanowią kompletnej ani wyczerpującej listy i w konsekwencji nie mogą być traktowane jako jedyne ryzyka, na które narażona jest Grupa.

### 2.14.1 ZEWNĘTRZNE CZYNNIKI RYZYKA

#### RYZYOI ZWIĄZANE Z ROZPRZESTRZENIEM SIĘ COVID-19

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zakaz wykonywania określonych rodzajów działalności,</li> <li>Ograniczenie mobilności społecznej,</li> <li>Spowolnienie wzrostu gospodarczego</li> <li>Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych na świecie oraz w Polsce.</li> <li>Niepewność związana z czasem trwania pandemii i skalą działań administracji rządowej.</li> <li>Pogorszenie sytuacji finansowej najemców i /lub potencjalne bankructwa najemców.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Spadek wpływów z wynajmu nieruchomości.</li> <li>Brak możliwości ukończenia projektów zgodnie z ustalonym harmonogramem i / lub budżetem z powodu przestojów w działalności kontrahentów, niedoborów siły roboczej, zakłóceń łańcucha dostaw, przedłużenia terminów uzyskania pozwoleń i innych procedur administracyjnych,</li> <li>Utrudniony dostęp do finansowania i / lub żądanie przez banki dodatkowych zabezpieczeń umów kredytowych,</li> <li>Spadek aktywności najemców i partnerów biznesowych na rynku nieruchomości w Polsce skutkujący zawieszeniem lub niepowodzeniem zawierania umów najmu czy realizacji procesu inwestycyjnego.</li> <li>Negatywny wpływ renegocjacji warunków umów najmu, restrukturyzacji najemców na zawarte umowy najmu, dochód z wynajmu i wartość nieruchomości</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Podejmowanie działań umożliwiających prowadzenie regularnej działalności operacyjnej Grupy oraz realizację budowy Fabryki Norblina z jak najmniejszymi zakłóceniami,</li> <li>Zabezpieczanie aktywów oraz minimalizacja ekspozycji pracowników na wpływ Covid-19 (praca zdalna),</li> <li>Utrzymywanie płynności Grupy na bezpiecznym poziomie.</li> <li>Prowadzenie negocjacji z bankami w zakresie zawieszenia spłaty kapitału i odsetek, tam gdzie jest to konieczne i możliwe, w celu ograniczenia skutków zmniejszonych wpływów czynszów z najmu (kluczowym celem jest utrzymanie samofinansowania wszystkich zakończonych projektów, bez potrzeby dalszych dopłat kapitałowych)</li> </ul>

## RYZIKO ZMIENNEJ SYTUACJI MAKROEKONOMICZNEJ

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

## RYZIKO KURSOWE

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wahania kursów walut, w szczególności EUR/PLN.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mniejsze wpływy ze sprzedaży nieruchomości wyrażone w PLN.</li> <li>Mniejsze przychody z najmu.</li> <li>Spadek kursu EUR/PLN prowadzi z kolei do spadku wycen bilansowych nieruchomości.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Stosowanie w ograniczonym zakresie dostępnych na rynku instrumentów pochodnych.</li> </ul>

## RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH

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

## RYZIKO KONKURENCJI

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> <li>Działania firm konkurencyjnych.</li> <li>Działania lokalnych inwestorów indywidualnych.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Spadek czynszów i cen sprzedaży nieruchomości.</li> <li>Wzrost poziomu pustostanów.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Staranny dobór nieruchomości oraz wykorzystanie możliwości związanych z „distressed assets”.</li> </ul>

- Wzrost cen i kosztów zakupu nieruchomości.
- Utrudnienie i wydłużenie procesu inwestycyjnego.
- Wykorzystanie doświadczenia w realizacji projektów i znajomości rynku do realizacji unikalnych projektów.
- Wykorzystanie potencjału finansowego i organizacyjnego Grupy.
- Aktywne zarządzanie nieruchomościami.
- Opracowanie unikalnych koncepcji wyróżniających projekty Capital Park na rynku, m.in. „Biuro Plus” czy „The place to be, the place to work”.

## RYZIKO KLIMATYCZNE

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zagrożenia fizyczne spowodowane zmianami klimatu, w tym wzrost emisji gazów cieplarnianych, wzrost temperatury, pogorszenie jakości powietrza itp.</li> <li>• Rosnąca świadomość zmian klimatu w społeczeństwie, powodująca wzrost presji na firmy by dbały o związki między klimatem, zrównoważonym rozwojem i społeczeństwem.</li> <li>• Przejście na technologie i modele niskoemisyjne, odporność na zmiany klimatu.</li> <li>• Wprowadzenie regulacji prawnych wymagających dostosowanie działalności biznesowej do wymagań zrównoważonego rozwoju i zarządzania ryzykiem klimatycznym. Działania UE zmierzające do stworzenia systemu finansowego wspierającego zrównoważony rozwój.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wzrost kosztów realizacji inwestycji i / lub konieczność poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych w istniejących budynkach.</li> <li>• Ograniczenia w pozyskiwaniu finansowania.</li> <li>• Ograniczenia w nabywaniu nowych gruntów inwestycyjnych.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zielona” certyfikacja budynków jako potwierdzenie działania zgodnie z zasadami zrównoważonego budownictwa na wszystkich etapach inwestycji, tj. projektowania, budowy i eksploatacji. Eurocentrum Office Complex otrzymał najwyższą ocenę „zielonej” Leed Platinum, a Royal Wilanów i Norblin Factory otrzymały certyfikaty BREEM z oceną „Very Good”.</li> <li>• Promowanie odpowiedzialnych postaw wśród pracowników, najemców i mieszkańców (tj. skuteczne zarządzanie odpadami).</li> <li>• Opracowanie Programu Edukacji Ekologicznej oraz specjalnego „zielonego” przewodnika dla najemców w kluczowych budynkach Grupy, w celu promocji zaangażowanie się w inicjatywy na rzecz ochrony środowiska i rozwijania ekologicznych nawyków w ich codziennym życiu.</li> <li>• Bieżąca ocena ryzyka związanego z klimatem w toku działalności Grupy, jej dostawców, partnerów biznesowych i we wszystkich społecznościach, w których działa</li> </ul>

## 2.14.2 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PORTFELEM NIERUCHOMOŚCI

## RYZIKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ NAJEMCÓW

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

## RYZIKO ZWIĄZANE Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI

Czynniki ryzyka	Wpływ	Działania ograniczające ryzyko
<ul style="list-style-type: none"> <li>Spadek wartości nieruchomości rozpoznawany jako strata z aktualizacji wyceny.</li> <li>Przyjęcie błędnych założeń prowadzących do błędów w wycenie nieruchomości i wdrożenie błędnych strategii dla danego projektu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niższe od zakładanych wpływy z czynszów i ze sprzedaży nieruchomości.</li> <li>Wartość bilansowa nieruchomości nieodzwierciedlająca wartości godziwej.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Współpraca z niezależnymi rzeczoznawcami majątkowymi.</li> <li>Staranny dobór metod wyceny.</li> <li>Stosowanie kilkuetapowej procedury akceptacji wyceny.</li> <li>Systematyczny przegląd nieruchomości i monitoring głównych założeń.</li> </ul>

## RYZIKO ZWIĄZANE Z PROJEKTAMI W BUDOWIE

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

## RYZIKO PROCEDUR ADMINISTRACYJNYCH

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

Warszawa, dnia 3 września 2020 roku

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU CAPITAL PARK S.A.

Jan Motz, Prezes Zarządu

Marcin Juszczak, Członek Zarządu

Kinga Nowakowska, Członek Zarządu



Klimczaka 1, 02-797 Warszawa  
+48 22 318 88 88  
biuro@capitalpark.pl

[www.capitalpark.pl](http://www.capitalpark.pl)  
[www.inwestor.capitalpark.pl](http://www.inwestor.capitalpark.pl)