

2013

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
CAPITAL PARK S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
CAPITAL PARK S.A.
ZA 2013

Warszawa, marzec 2014

SPIS TREŚCI

LIST ZARZĄDU	4
WPROWADZENIE	6
1. PREZENTACJA SPÓŁKI	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.....	12
2 DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU	13
2.1 DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W 2013 ROKU.....	13
2.2 ZDARZENIA ISTOTNIE WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY W 2013 ROKU.....	13
2.3 UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI.....	15
2.4 UMOWY WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI	15
2.5 UMOWY UBEZPIECZENIA SPÓŁKI	15
2.6 INFORMACJA O ZAWARTYCH W 2013 ROKU UMOWACH KREDYTÓW I POŻYCZEK.....	15
2.7 W PRZYPADKU EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM - OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ EMITENTA WPŁYWÓW Z EMISJI DO CHWILI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI	15
2.8 INFORMACJA O WYEMITOWANYCH W 2013 ROKU DŁUŻNYCH PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH.....	15
2.9 INFORMACJA O UDZIELONYCH W 2013 ROKU POŻYCZKACH.....	16
2.10 INFORMACJA O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W 2013 ROKU PORĘCZENIACH I GWARANCJACH	16
2.11 INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH W 2013 ROKU NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE	16
2.12 SPORY SĄDOWE	16
2.13 ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU 31 GRUDNIA 2013 ROKU	17
2.14 KIERUNKI I PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁKI I GRUPY	17
2.15 PLANOWANA STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK.....	17
2.16 CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ	17
3 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ SPÓŁKI CAPITAL PARK S.A.....	21
3.1 OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM SPÓŁKI ZA 2013 ROK	21
3.2 PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI	24
3.3 WSKAŹNIKI FINANSOWE	24
3.4 OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI.....	25
3.5 OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH	25
4 OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO	27
4.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJONARIUSZE.....	28
4.2 UPRAWNIENIA KONTROLNE	29
4.3 AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ	30
4.4 OGRANICZENIA PRAW Z AKCJI.....	30
4.5 INFORMACJE O ZNANYCH EMITENTOWI UMOWACH, W WYNIKU KTÓRYCH MOGĄ W PRZYSZŁOŚCI NASTĄPIĆ ZMIANY W PROPORCJACH POSIADANYCH AKCJI PRZEZ DOTYCHCZASOWYCH AKCJONARIUSZY I OBLIGATARIUSZY	30
4.6 ZASADY ZMIANY STATUTU	31
4.7 WALNE ZGROMADZENIE	31
4.8 ZARZĄD	31
4.9 RADA NADZORCZA	33
4.10 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	36
4.11 INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH	37
4.12 ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM SPÓŁKI I JEJ GRUPĄ KAPITAŁOWĄ..	37
4.13 SYSTEM KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM	37
4.14 AUDYTOR	38

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 Spółki i 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.

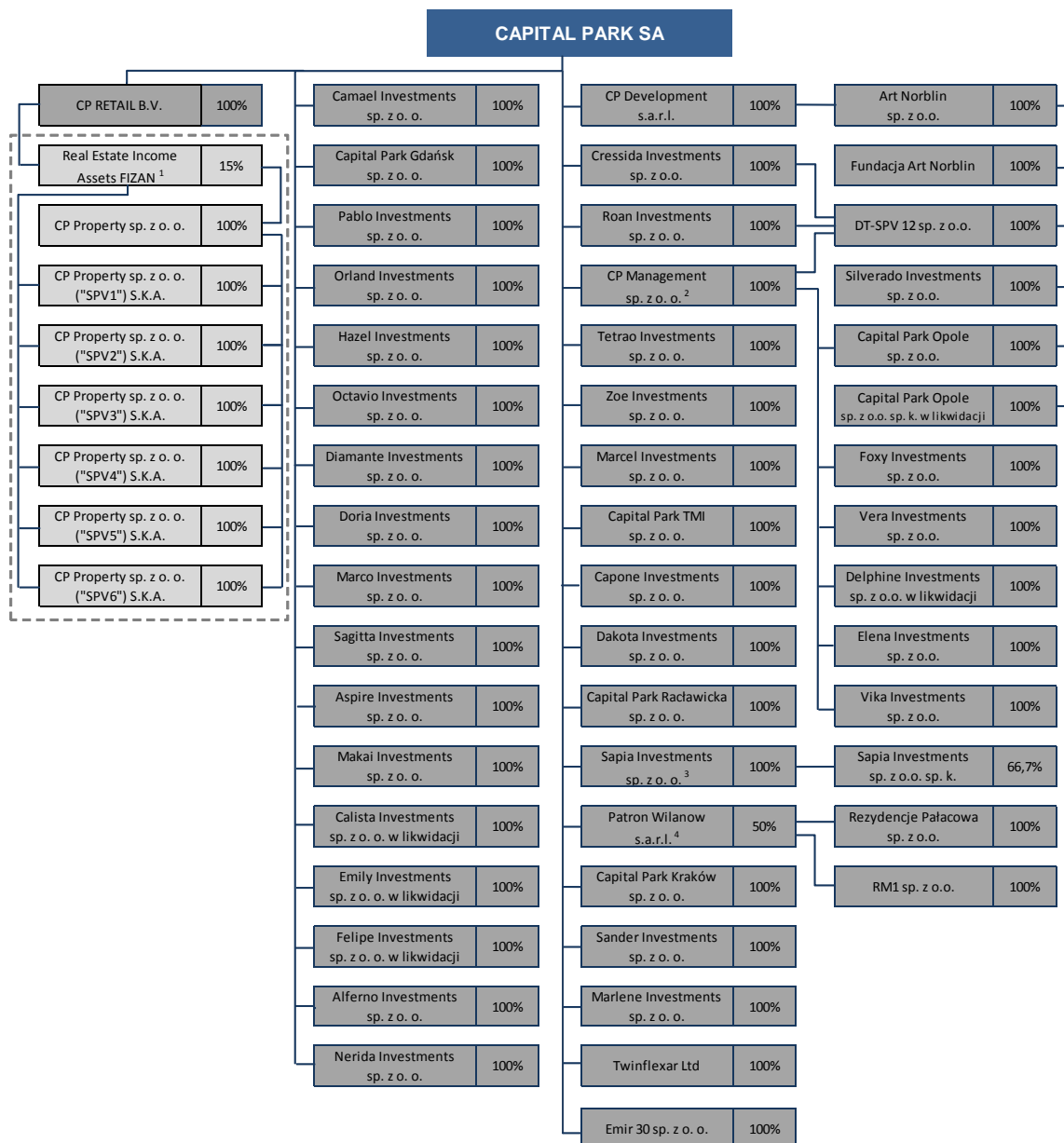
Od 13 grudnia 2013 r. spółka Capital Park S.A. jest notowana na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych a do grona jej inwestorów dołączyły czołowe polskie fundusze emerytalne oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych.

1. PREZENTACJA SPÓŁKI

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 Racławicka sp. z o. o.	Racławicka 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, Czerska
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
CP Property sp. z o. o. („SPV4”) SKA	Wieliczka, Limanowskiego
CP Property sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Wrocław, Rуска
CP Property sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Wrocław, Zaolziańska
CP Property sp. z o. o. („SPV5”) SKA	Wrocław, Traugutta

Spółka	Inwestycja
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 portfelu 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 (FIZAN).

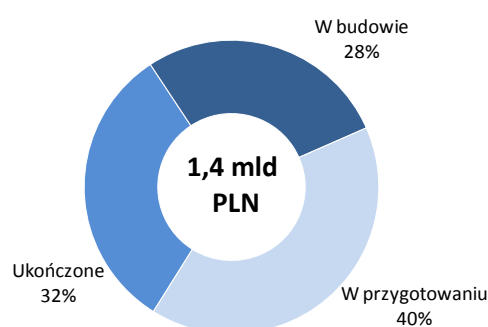
Inwestycje zlokalizowane w Warszawie stanowią 78% bieżącej wartości portfela Grupy oraz 83% łącznej powierzchni najmu. Należą do nich przede wszystkim: budynki biurowe (*Eurocentrum Office Complex* i *Raclawicka Point*), obiekty wielofunkcyjne (*Royal Wilanów*, *Art Norblin* oraz *Sobieskiego 104*), inwestycja domów jednorodzinnych w Wilanowie oraz pozostałe obiekty handlowe (*Świętokrzyska*, *Czerska*, *Grochowska* i *Leszno*).

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

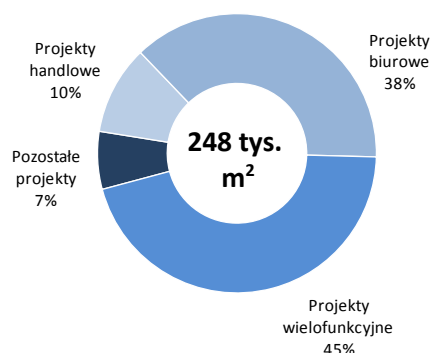
1.6.1 RYNKI ZBYTU

W 2013 r. Grupa, w której jednostką dominującą jest Spółka, 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

Struktura portfela na 31.12.2013 r.
wg wartości



Struktura portfela na 31.12.2013 r.
wg powierzchni



inwestycje ukończone, w tym: Raclawicka Point, Sobieskiego 104, inwestycja domów jednorodzinnych w Wilanowie oraz pozostałe obiekty handlowe (Świętokrzyska, Czerska, Grochowska i Leszno).

1.6.2 NAWIĘKSI KONTRAHENCI

Spółka posiada przychody tylko od jednostek z Grupy. Główne wydatki, jakie ponosiła Spółka dotyczyły Pierwszej Publicznej Oferty Akcji serii C („IPO”). Nie istniało uzależnienie od jednego dostawcy. Do największych dostawców Spółki należeli: Weil, Gotshal & Manges-Paweł Rymarz sp. k., Dom Maklerski mBanku S.A. oraz Banco Espirito Santo de Investimento S.A. Żaden z wyżej wymienionych podmiotów nie jest powiązany kapitałowo z Grupą.

2 DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2013 ROKU

2.1 DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W 2013 ROKU

W roku zakończonym 31 grudnia 2013 r. spółka Capital Park S.A. realizowała zadania związane z podstawowym przedmiotem jej działalności, tj. działalnością holdingu finansowego.

W okresie od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. 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

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. 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.

Zawarcie innych znaczących umów

W 2013 roku Spółka 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 SPÓŁKI

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [tys. PLN]
Prospekt emisyjny z dn. 14.11.2013 r.	AIG Europe Limited Sp. z o.o. Oddział w Polsce	50 000
DSO	AIG Europe Limited Sp. z o.o. Oddział w Polsce	80 000
Razem		130 000

2.6 INFORMACJA O ZAWARTYCH W 2013 ROKU UMOWACH KREDYTÓW I POŻYCZEK

W 2013 roku Spółka zawarła następującą umowę kredytową:

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 zostaną przeznaczone na bieżącą działalność statutową Spółki. Uruchomienie kredytu nastąpiło w dniu 25 lipca 2013 r.

W 2013 roku Spółka 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.

Poza wyżej wymienionymi umowami, w 2013 roku Spółka zawierała umowy pożyczek jedynie od podmiotów zależnych z Grupy Kapitałowej. Na dzień 31 grudnia 2013 r. zobowiązania Spółki z tytułu zaciągniętych pożyczek od podmiotów zależnych wynosiły 57.190 tys. PLN. Pożyczki oprocentowane były na poziomie 8% w skali roku. Termin spłat pożyczek nie przekracza 3 lat. Zestawienie pożyczek otrzymanych przez Spółkę zaprezentowane jest w Nocie 2. *Dodatkowych Informacji i Objaśnień* do Rocznego Sprawozdania Finansowego Capital Park S. A. za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

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. Spółka nie emitowała nowych dłużnych papierów wartościowych.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka 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 roku Spółka udzielała pożyczki tylko podmiotom z Grupy Kapitałowej w celu finansowania projektów realizowanych przez spółki celowe. Pożyczki mają charakter długoterminowy i oprocentowane są na poziomie 8,00% - WIBOR 6M powiększony o marżę w skali roku.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka posiadała należności z tytułu udzielonych pożyczek w łącznej kwocie 373.487 tys. PLN. Na dzień 31 grudnia 2013 r. udzielone pożyczki nie były przeterminowane, ani nie nastąpiła utrata ich wartości. Pożyczki udzielone przez Spółkę nie są zabezpieczone na majątku spółek zależnych.

Podstawowe dane na temat największych pożyczek znajdują się w Nocie 2. *Dodatkowych Informacji i Objaśnień* do Rocznego Sprawozdania Finansowego Capital Park S. A. za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

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 przyznanym 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.

2.11 INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCIACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH W 2013 ROKU NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W 2013 roku nie wystąpiły żadne transakcje pomiędzy spółką Capital Park S.A. a jednostką od niej zależną współzależną lub powiązaną 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 30. Dodatkowych Not i Objasnień do Sprawozdania Finansowego Spółki 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 zawiązanie 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 Racławicka 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.

Z uwagi na to, że Spółka Capital Park S.A., jako jednostka dominująca w Grupie Kapitałowej CAPITAL PARK, realizuje swoje zadania głównie poprzez działalność podmiotów zależnych, 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		
<ul style="list-style-type: none"> • Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych na świecie oraz w Polsce • Pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości i w branży deweloperskiej • Cykliczność rynku nieruchomości • Pogorszenie sytuacji w branży finansowej • Zmiany w polskim systemie finansowym – postępująca deregulacja OFE 	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek wartości rynkowej nieruchomości • Zmniejszenie możliwości sprzedaży nieruchomości prowadzący do utraty płynności • Upadłość najemców prowadząca do pogorszenia płynności • Spadek czynszów uzyskiwanych z najmu nieruchomości • Mniejsza dostępność kredytów • Mniejszy popyt lub całkowity brak popytu na nowe emisje obligacji • Wyższe koszty finansowania 	<ul style="list-style-type: none"> • Odpowiedni dobór nieruchomości wchodzących w skład portfela. Staranna analiza lokalizacji i jakości nieruchomości • Podnoszenie wartości nieruchomości poprzez systematyczne remonty i modernizacje, • Dobór najemców o stabilnej sytuacji finansowej i silnym brandzie. Zawieranie umów z najemcami sieciowymi i renomowanymi instytucjami • Wykorzystywanie zróżnicowanych rodzajów finansowania dłużnego • Dywersyfikacja źródeł • Finansowania i utrzymywanie dobrych relacji z wiodącymi instytucjami finansowymi • Rozbudowa przychodów o element dywidendowy i zarządzanie nieruchomościami
RYZYO KURSOWE		
<ul style="list-style-type: none"> • Wahania kursów walut, w szczególności EUR/PLN. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mniejsze wpływy ze sprzedaży nieruchomości wyrażone w PLN • Mniejsze przychody z najmu • Spadek kursu EUR/PLN prowadzi z kolei do spadku wycen bilansowych nieruchomości 	<ul style="list-style-type: none"> • Stosowanie naturalnego hedgingu poprzez dostosowanie waluty najmu do waluty kredytu. Ze względu jednak na fakt, że walutą bazową wyceny nieruchomości jest EUR a hedging bilansowy jest niepełny, Grupa ma i będzie miała profil „eksportera”. Całkowite wyeliminowanie ryzyka kursowego jest niemożliwe • Stosowanie w ograniczonym zakresie dostępnych na rynku instrumentów pochodnych
RYZYO STÓP PROCENTOWYCH		
<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost stóp procentowych • Spadek stóp procentowych 	<ul style="list-style-type: none"> • Wzrost kosztów obsługi długu spowodowany wzrostem stóp procentowych • Wzrost stóp kapitalizacji (czyli spadek wartości nieruchomości będących w posiadaniu Grupy). Stopy kapitalizacji są w dużym stopniu skorelowane z tzw. stopami wolnymi od ryzyka i 	<ul style="list-style-type: none"> • Stosowanie długoterminowej strategii zarządzania aktywami generującymi dochód • Ciągłe monitorowanie rynku nieruchomości oraz sytuacji gospodarczej i odpowiednie dostosowywanie przyjętej strategii

	<p>mogą rosnąć wraz ze wzrostem stóp procentowych</p> <ul style="list-style-type: none"> • Odwrotna sytuacja: spadek stóp kapitalizacji w wyniku spadku stóp procentowych powodujący wzrost cen nieruchomości, które Grupa chce nabywać 	<ul style="list-style-type: none"> • 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		
<ul style="list-style-type: none"> • Działania firm konkurencyjnych • Działania lokalnych inwestorów indywidualnych 	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek czynszów i cen sprzedaży nieruchomości • Wzrost poziomu pustostanów • Wzrost cen i kosztów zakupu nieruchomości • Utrudnienie i wydłużenie procesu inwestycyjnego 	<ul style="list-style-type: none"> • Staranny dobór nieruchomości oraz wykorzystanie możliwości związanych z „distressed assets” • Wykorzystanie doświadczenia w realizacji projektów i znajomości rynku do realizacji unikalnych projektów • Wykorzystanie potencjału finansowego i organizacyjnego Grupy

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PORTFELEM NIERUCHOMOŚCI

CZYNNIKI RYZYKA	WPŁYW	DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO
RYZIKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ NAJEMCÓW		
<ul style="list-style-type: none"> • Utrata najemców biurowych i handlowych lub trudności w ich pozyskaniu • Niepozyskanie najemców biurowych w Warszawie ze względu na dużą podaż powierzchni biurowej • Utrata kluczowego najemcy („anchor tenant”) 	<ul style="list-style-type: none"> • Utrata przychodów i płynności poprzez m.in.: <ul style="list-style-type: none"> – Spadek przychodu z najmu – Brak możliwości sprzedaży nieruchomości – Brak możliwości uruchomienia finansowania bankowego 	<ul style="list-style-type: none"> • Staranny dobór najemców • Współpraca z renomowanymi zewnętrznymi firmami specjalizującymi się w usługach pośrednictwa w najmie • Atrakcyjna oferta dla najemców • Systematyczny monitoring zadowolenia najemców i podejmowanie działań naprawczych • Stosowanie kaucji i gwarancji bankowych jako zabezpieczenia umów najmu
RYZIKO ZWIĄZANE Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI		
<ul style="list-style-type: none"> • 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 	<ul style="list-style-type: none"> • Niższe od zakładanych wpływy z czynszów i ze sprzedaży nieruchomości • Wartość bilansowa nieruchomości nieodzwierciedlająca wartości godziwej 	<ul style="list-style-type: none"> • Współpraca z niezależnymi rzeczoznawcami majątkowymi • Staranny dobór metod wyceny • Stosowanie kilkietapowej procedury akceptacji wyceny • Systematyczny przegląd nieruchomości i monitoring głównych założeń
RYZIKO ZWIĄZANE Z PROJEKTAMI W BUDOWIE		
<ul style="list-style-type: none"> • Przekroczenie budżetu • Niedotrzymanie przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i terminów 	<ul style="list-style-type: none"> • Spadek marży deweloperskiej • Opóźnienie realizacji projektu prowadzące do spadku przychodów z najmu 	<ul style="list-style-type: none"> • Współpraca z renomowanymi wykonawcami o stabilnej sytuacji finansowej

<ul style="list-style-type: none"> Nieuzyskanie pozwolenia na użytkowanie 	<ul style="list-style-type: none"> Naruszenie kowenantów umowy o finansowanie bankowe Pojawienie się roszczeń Negatywny wpływ na wizerunek Grupy i możliwość wynajęcia powierzchni 	<ul style="list-style-type: none"> 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
RYZYKO PROCEDUR ADMINISTRACYJNYCH		
<ul style="list-style-type: none"> Opieszałość działania krajowej administracji i urzędów Działania organizacji społecznych lub właścicieli nieruchomości sąsiednich oraz okolicznych mieszkańców Brak lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego 	<ul style="list-style-type: none"> Nieuzyskanie lub opóźnienie w uzyskaniu pozwoleń i decyzji prowadzące do opóźnienia lub zaniechania realizacji projektu inwestycyjnego Wydłużenie procesu pozyskania pozwoleń prowadzące do obniżenia rentowności inwestycji Cofnięcie uzyskanych pozwoleń 	<ul style="list-style-type: none"> Wykorzystanie doświadczenia w przeprowadzaniu procedur administracyjnych Zatrudnianie specjalistów w wielu dziedzinach, w tym: w zakresie finansów, prawa, budowy i procedur administracyjnych

3 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ SPÓŁKI CAPITAL PARK S.A.

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

3.1.1 WYBRANE DANE FINANSOWE Z ZE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Poniższa tabela przedstawia sprawozdanie z sytuacji finansowej spółki Capital Park S.A. za okres od 1 stycznia 2013 r. do 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				
Inwestycje w jednostkach zależnych	676 996	56,1%	687 918	72,5%
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym	348 808	28,9%	202 929	21,4%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 501	0,6%	3 190	0,3%
	1 033 305	85,6%	894 037	94,2%
Aktywa obrotowe				
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym	24 679	2,0%	22 162	2,3%
Należności handlowe i pozostałe	137 428	11,4%	254	0,0%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	201	0,0%	3 340	0,4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 672	1,0%	29 260	3,1%
	173 980	14,4%	55 016	5,8%
AKTYWA RAZEM	1 207 285	100,0%	949 053	100,0%
	31.12.2013	% sumy bilansowej	31.12.2012	% sumy bilansowej
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	74 559	6,2%	74 559	7,9%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	669 809	55,5%	669 809	70,6%
Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	217 185	18,0%	0	0,0%
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	1 734	0,1%	3 465	0,4%
Niepodzielony wynik finansowy	4 196	0,3%	(649)	(0,1%)
Wynik finansowy bieżącego okresu	24 543	2,0%	4 845	0,5%
	992 026	82,2%	752 029	79,3%
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	57 190	4,7%	90 739	9,6%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	98 126	8,1%	96 872	10,2%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	40 919	3,4%	0	0,0%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 730	0,7%	3 426	0,4%
	204 965	17,0%	191 037	20,1%
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	3 670	0,3%	4 890	0,5%
Zobowiązania handlowe	4 053	0,3%	127	0,0%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	2 571	0,2%	120	0,0%
Krótkoterminowe zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0	0,0%	850	0,1%
	10 294	0,8%	5 987	0,6%
PASYWA RAZEM	1 207 285	100,0%	949 053	100,0%

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

Inwestycje w jednostkach zależnych

Inwestycje obejmują wartość wszystkich udziałów i akcji, jakie Spółka posiada w podmiotach zależnych i współkontrolowanych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Obejmują ujemne różnice przejściowe, jak również niewykorzystane straty podatkowe przeniesione na następne lata.

Należności handlowe i pozostałe

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. 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.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowią przede wszystkim koszty ubezpieczeń Spółki rozliczane w czasie.

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 rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację

Pozycja ta obejmuje podwyższony kapitał zakładowy i zapasowy (agio) Spółki wynikający zarówno z emisji akcji w ofercie publicznej jak i prywatnej skierowanej do głównego akcjonariusza, który na dzień bilansowy nie został zarejestrowany przez Sąd Rejestrowy.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji

W tej pozycji Spółka prezentuje wyemitowane obligacje 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).

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych

Pozycja ta obejmuje kredyty bankowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku obejmuje przede wszystkim niezapłacone odsetki oraz dodatnie różnice kursowe.

Zobowiązania handlowe

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

Pozostałe zobowiązania i rezerwy

Pozycja obejmuje przede wszystkim rezerwy dotyczące niezafakturowanych na dzień bilansowy kosztów publicznej emisji akcji oraz obsługi prawnej i finansowej, a także zobowiązania publicznoprawne i z tytułu wynagrodzeń.

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

Aktywa Spółki wzrosły o 258.232 tys. PLN do 1.207.285 tys. PLN na 31 grudnia 2013 r. Wzrost aktywów wynikał przede wszystkim ze zwiększenia salda pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym oraz wzrostu salda należności, głównie w wyniku publicznej emisji akcji. Na dzień 31 grudnia 2013 r. największą pozycję aktywów stanowiły udziały i akcje w jednostkach zależnych (56,1%) oraz pożyczki udzielone jednostkom zależnym (28,9%).

Na wartość pasywów Spółki w 82,2% składa się kapitał własny, który w 2013 roku uległ zwiększeniu o 239.997 tys. PLN w wyniku kapitału rezerwowego z emisji akcji, które na dzień bilansowy oczekiwały na rejestrację oraz osiągniętego w bieżącym roku zysku netto. Spółka odnotowała wzrost zobowiązań długoterminowych o 13.982 tys. PLN

w porównaniu do 31 grudnia 2012 r., wynikający przede wszystkim z zaciągniętego kredytu na finansowanie bieżącej działalności. Z kolei wzrost zobowiązań krótkoterminowych o 4.307 tys. PLN wynikał głównie z zobowiązań i rezerw dotyczących przeprowadzonej publicznej emisji akcji i obsługi prawno-finansowej.

3.1.2 WYBRANE DANE FINANSOWE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane finansowe z rachunku zysków i strat spółki Capital Park S.A. za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

	2013	2012	Zmiana	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży	976	12	964	8033%
Przychody z tytułu dywidend	16 489	7 000	9 489	136%
Pozostałe przychody operacyjne	2	0	2	0
Koszty osobowe	1 588	(1 493)	3 081	(206%)
Pozostałe koszty operacyjne	(2 881)	(344)	(2 537)	738%
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych	(4 728)	0	(4 728)	0
Zysk z działalności operacyjnej	11 446	5 175	6 271	121%
Przychody z tytułu odsetek	30 458	16 119	14 339	89%
Pozostałe przychody finansowe	915	0	915	0
Koszty z tytułu odsetek	(14 990)	(13 907)	(1 083)	8%
Pozostałe koszty finansowe	(2 293)	(1 985)	(308)	16%
Zysk przed opodatkowaniem	25 536	5 402	20 134	373%
Podatek dochodowy	(993)	(557)	(436)	78%
Zysk netto	24 543	4 845	19 698	407%

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 ze sprzedaży

Przychody obejmują przychody z tytułu refaktur kosztów związanych z projektami spółek celowych.

Przychody z tytułu dywidend

Pozycja ta obejmuje przychody z tytułu dywidend otrzymanych od jednostek powiązanych.

Koszty osobowe

Koszty osobowe stanowią koszty wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej pomniejszone o wycenę programu motywacyjnego dla Zarządu.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne stanowią przede wszystkim koszty sporządzenia i badania jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego, koszty usług prawnych, bankowe i inne.

Przychody z tytułu odsetek

Przychody te obejmują przychody z tytułu udzielonych pożyczek udzielonych podmiotom zależnym oraz przychody uzyskiwane z lokat bankowych.

Koszty z tytułu odsetek

Koszty z tytułu odsetek obejmują odsetki od kredytów i obligacji oraz pożyczek otrzymanych od jednostek powiązanych.

Pozostałe koszty finansowe

Pozycja ta obejmuje przede wszystkim koszty związane z emisją obligacji rozliczane w czasie oraz koszty związane z użyczeniem hipoteki przez jednostkę zależną na zabezpieczenie wyemitowanych obligacji.

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

W 2013 roku Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 24.543 tys. PLN, co oznaczało wzrost w stosunku do poprzedniego roku o 19.698 tys. PLN. Wzrost zysku wynikał przede wszystkim z wzrostu przychodów z tytułu dywidend od jednostek zależnych o 9.489 tys. PLN oraz wzrostu przychodów z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych jednostkom zależnym o 14.339 tys. PLN. Jednocześnie koszty z tytułu odsetek oraz pozostałe koszty finansowe nieznacznie wzrosły.

3.1.3 WYBRANE DANE Z RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Poniższa tabela przedstawia wybrane dane z rachunku przepływów pieniężnych spółki Capital Park S.A. 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	Zmiana	Zmiana %
Środki pieniężne na początek okresu	29 260	6 737	22 523	334%
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(1 849)	(2 023)	174	(9%)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(63 297)	(150 404)	87 107	(58%)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	47 558	174 950	(127 392)	(73%)
Środki pieniężne na koniec okresu	11 672	29 260	(17 588)	(60%)

Rok 2013 r. rozpoczął się stanem środków pieniężnych w kwocie 29.260 tys. PLN a zamknął się saldem w kwocie 11.672 tys. PLN. W tym okresie bilansowy stan środków pieniężnych zmniejszył się o 17.558 tys. PLN.

Na działalności operacyjnej Spółka odnotowała wypływ netto środków pieniężnych w kwocie 1.849 tys. PLN.

Na działalności inwestycyjnej Spółka odnotowała wypływ netto środków pieniężnych w łącznej kwocie 63.297 tys. PLN, wynikający przede wszystkim z nadwyżki pożyczek udzielonych do spółek celowych nad wpływami z tytułu dywidend oraz spłat pożyczek przez spółki celowe.

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej w kwocie 47.558 tys. PLN wynikały przede wszystkim z wpływu środków z tytułu otrzymanego kredytu w kwocie 42.427 tys. PLN, przeznaczonego na bieżącą działalność statutową Spółki, oraz otrzymanych pożyczek od jednostek zależnych w kwocie 18.263 tys. PLN pomniejszonych o zapłatę odsetek od obligacji w wysokości 9.600 tys. PLN.

3.2 PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI

Spółka nie publikowała prognozy na 2013 r.

3.3 WSKAŹNIKI FINANSOWE

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki finansowe:

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI SPÓŁKI

	31.12.2013	31.12.2012
Wskaźnik bieżący	16,9	9,2
Wskaźnik natychmiastowy	1,1	4,9
Wskaźnik natychmiastowy pro forma*	14,4	-

Wskaźnik bieżący (aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe) – Widoczna poprawa wskaźnika w porównaniu do roku poprzedniego wynika z większego wzrostu aktywów obrotowych w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych Spółki. Na wzrost aktywów wpływ miały należności z przeprowadzonej publicznej oferty akcji Spółki w kwocie 136.210 tys. PLN.

Wskaźnik natychmiastowy (środki pieniężne/zobowiązania krótkoterminowe) – Spadek wskaźnika wynika ze zmniejszenia salda środków pieniężnych na rachunkach bankowych Spółki w stosunku do poprzedniego roku, jednakże uwzględniając środki pieniężne z publicznej oferty akcji w wysokości 136.210 tys. PLN wskaźnik jest znacznie wyższy i wynosi 14,4.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA SPÓŁKI

	31.12.2013	31.12.2012
Wskaźnik zadłużenia netto	15,9%	17,8%
Wskaźnik zadłużenia netto pro forma*	5,0%	-
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	17,8%	20,8%

Wskaźnik zadłużenia netto (zadłużenie netto, tj. oprocentowane kredyty i pożyczki pomniejszone o środki pieniężne/(kapitał własny + zadłużenie netto) – Zmniejszenie wskaźnika w stosunku do poprzedniego roku 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 Spółki w stosunku do wzrostu zadłużenia. Wartość wskaźnika wskazuje na 17,8% udział kapitałów obcych w strukturze finansowania majątku Spółki, co świadczy o relatywnie niskim zadłużeniu i daje przestrzeń do emisji nowego długu.

3.4 OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

W ocenie Zarządu obecna i przewidywana sytuacja finansowa Spółki jest stabilna i nie wskazuje na istnienie zagrożeń w zarządzaniu zasobami finansowymi, o czym świadczą bezpieczne wskaźniki płynności i zadłużenia. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie odnotowano zdarzeń negatywnie wpływających na dalszą działalność Spółki.

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 obsługę 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 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 Juszczyk	-	-
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 Juszczykowi 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 Sółek 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 ważnie 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 Multipleksów 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 Koślacz - 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 wchodzi:

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, Broclawik, Sajna. Adwokaci i Radcowie Prawni sp. p. W latach 2002-2007 pełniła funkcję członka rady nadzorczej Call Center Poland S.A. W latach 2004-2007 pełniła funkcję arbitra Sądu Giełdowego przy Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 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 wspólnika 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 r. 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 Juszczuk	11	491
Michał Koślacz	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 Juszczuka i 462 tys. PLN w odniesieniu do Michała Koślacza. 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 Juszczuka oraz 10 tys. PLN miesięcznie w odniesieniu do Michała Koślacza.

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 Juszczukowi oraz Michałowi Koślaczowi, 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 warranty 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 Kseń	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. 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.

Firma PKF Consult sp. z o.o. jest także jedynym audytorem zewnętrznym sprawozdania skonsolidowanego Grupy Kapitałowej Capital Park S.A., jak również przeprowadziła badanie jednostkowych sprawozdań finansowych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Capital Park S.A.

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	2013	2012
Za badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki	20	18
Za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Capital Park	90	70
Za inne usługi poświadczające - przegląd półrocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Capital Park	178	170
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
Pozostałe usługi	0	0
	288	258

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU CAPITAL PARK S.A.

Jan Motz

Prezes Zarządu

Jerzy Kowalski

Członek Zarządu

Marcin Juszczyk

Członek Zarządu

Michał Kościłacz

Członek Zarządu

Warszawa, dnia 19 marca 2014 r.

