SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI CAPITAL PARK SA ZA 2014 ROK

GRUPA CAPITAL PARK

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI CAPITAL PARK S.A. ZA 2014 ROK

Warszawa, marzec 2015

SPIS TREŚCI

LIST ZARZĄDU 4
WPROWADZENIE 4
1 PREZENTACJA SPÓŁKI 6
2 DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W 2014 ROKU 12
3 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO-MAJĄTKOWEJ SPÓŁKI CAPITAL PARK S.A. 18
4 OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO 23

LIST ZARZĄDU

Z satysfakcją informujemy, że w 2014 roku zakończyliśmy kolejny etap realizacji strategii rozwoju, którą zaprezentowaliśmy w prospekcie emisyjnym Spółki. Działania te wpływają na wzrost wartości fundamentalnej Spółki, która w 2014 roku jeszcze nie znalazła odzwierciedlenia w poziomie notowań naszych akcji.

W ramach realizacji strategii Grupy, przyjętej i zaprezentowanej przed IPO podjęliśmy szereg działań, z którymi w szczegółowy sposób zapoznają się Państwo w dalszej części niniejszego Raportu.

Warto jednak, abyście Państwo już w tym momencie poznali te działania, z których my jako Zarząd jesteśmy najbardziej dumni:

Zgodnie z harmonogramem przekazaliśmy do użytku pierwszy etap Eurocentrum Office Complex, proekologicznego biurowca klasy premium o niskich kosztach eksploatacji. Z przyjemnością informujemy, że na dzień sporządzenia niniejszego Raportu, skomercjalizowaliśmy już 70% powierzchni z 42 tys. m^2 łącznej powierzchni najmu brutto. Jesienią 2014 roku rozpoczęliśmy realizację drugiego etapu tej inwestycji.

Według planu oraz w ramach ustalonego budżetu przebiega realizacja projektu Royal Wilanów. Na pół roku przed otwarciem tego obiektu udało nam się wynająć 50% powierzchni.

Nasz flagowy projekt, rewitalizacja terenów dawnej Fabryki Norblina uzyskał pozwolenie na budowę. Warto wspomnieć, że projekt ten cieszy się dużym zainteresowaniem potencjalnych najemców. Obecnie trwa proces komercjalizacji części handlowo-usługowej w myśl stworzonej przez nas koncepcji: „*Make Stories not Stores*".

Sukcesem zakończył się kolejny rok naszego zarządzania Real Estate Income Assets FIZ AN. W 2014 roku wypłaciliśmy uczestnikom funduszu dywidendę na poziomie 7% w skali roku od zainwestowanych kapitałów. W 2015 roku chcemy kontynuować tworzenie produktów inwestycyjnych o charakterze dywidendowym, opartych na nieruchomościach handlowo-usługowych i biurowych, generujących stabilne przepływy pieniężne. Strategią Grupy w tym zakresie jest sprzedaż części aktywów oraz czerpanie dochodów z aktywnego zarządzania portfelem nieruchomości.

Niestety rok 2014 był kolejnym rokiem, w którym na warszawskim rynku nieruchomości biurowych rosły wskaźniki powierzchni niewynajętych i w konsekwencji spadały średnie stawki czynszów z najmu. Pomimo, że poziom komercjalizacji w naszych nowo oddanych obiektach stale wzrasta, nasze nieruchomości zostały wycenione w oparciu o uśrednione wskaźniki rynkowe. Przyjęcie powyższych założeń przez rzeczoznawców majątkowych skutkowało spadkiem wycen nieruchomości Grupy i w konsekwencji odnotowaną stratą netto na koniec roku.

Naszą strategią pozostaje budowa wartości firmy. Wdrażamy ją poprzez konsekwentne realizowanie projektów z naszego portfela oraz identyfikację nowych inwestycji. Koncentrujemy się na nieruchomościach, w których widzimy potencjał wzrostu wartości poprzez ich przebudowę oraz aktywne zarządzanie.

Planujemy, że 2015 rok zakończymy z portfelem nieruchomości w 75% ukończonych oraz w znacznym stopniu skomercjalizowanych, co przełoży się na wzrost przychodów z najmu. Systematyczny wzrost wskaźników najmu w naszych inwestycjach, wynika z wysokiej jakości projektów Capital Park połączonej z naszą główną przewagą konkurencyjną - koncepcją „Biuro Plus", która odzwierciedla nasze doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami, efektywne budownictwo oraz szybką reakcję na zmieniające się potrzeby najemców. Zakładamy, że idea „Biuro Plus" nie tylko będzie stanowiła wartość dodaną dla najemców, ale także pozwoli na dalszą skuteczną komercjalizację, pomimo dużej podaży nowych inwestycji komercyjnych i widocznej presji na czynsze na warszawskim rynku biurowym.

Biorąc pod uwagę fakt, że cały sektor notowany jest przez rynek z wysokim dyskontem w stosunku do wartości księgowej, co dotyczy również Grupy Capital Park, chcielibyśmy na koniec życzyć sobie i Państwu, jako naszym Inwestorom, aby moment, w którym cena rynkowa odzwierciedli godziwą wartość naszej spółki nastąpił jak najszybciej.

W imieniu Zarządu Grupy Capital Park S.A. i naszego zespołu, dziękujemy za nieustające wsparcie i pomoc w realizacji przyjętej przez nas strategii.

Jan Motz

Jerzy Kowalski

Michał Koślacz

Marcin Juszczyk

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 75 nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 249 tys. m^2, zlokalizowanych w całej Polsce. Grupa zarządza nieruchomościami własnymi oraz na zlecenie instytucji finansowych (TFI)

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.

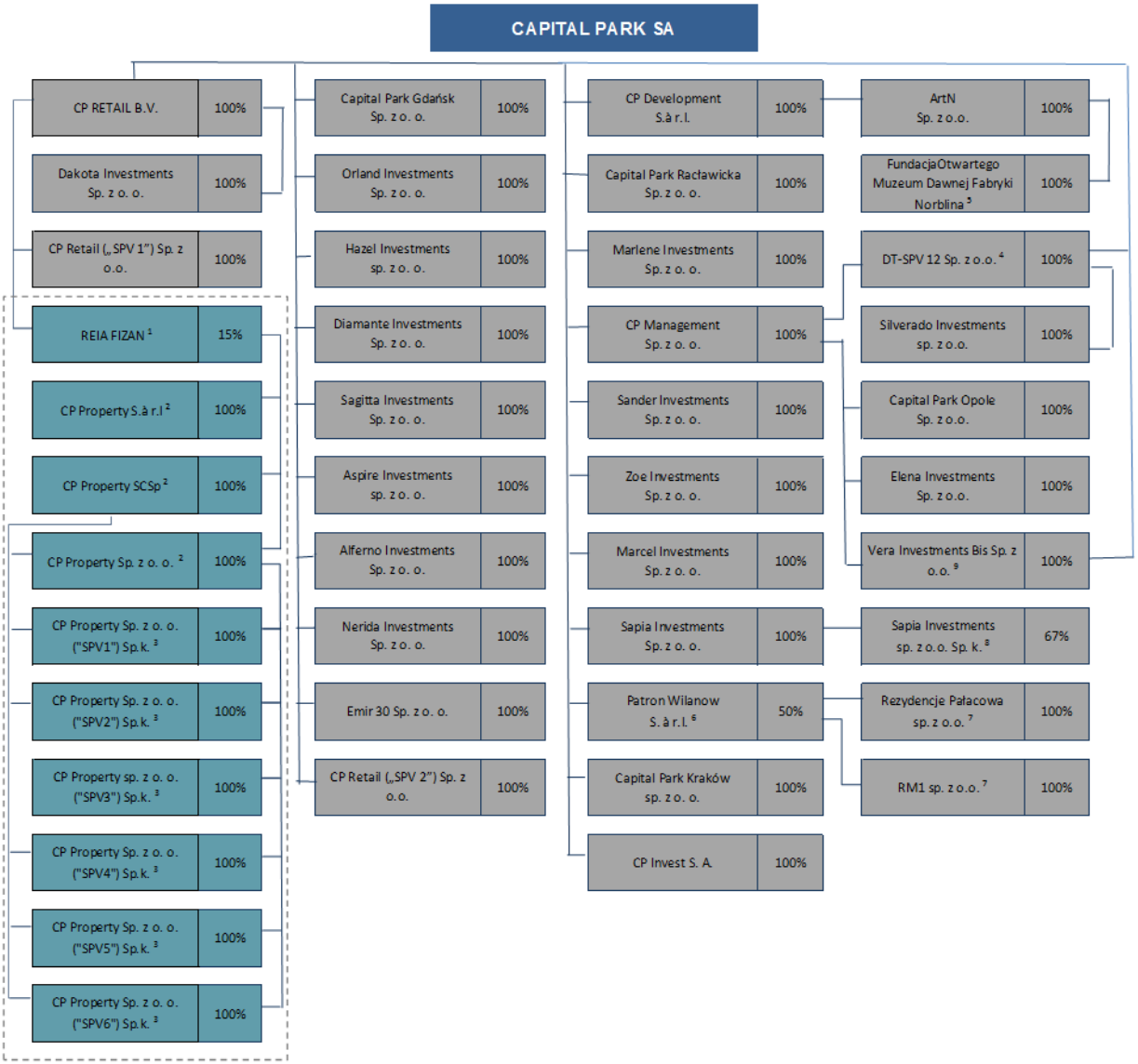
Od 13 grudnia 2013 r. spółka Capital Park S.A. jest notowana na warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych a do grona jej inwestorów dołączyły czołowe polskie fundusze emerytalne oraz towarzystwa funduszy inwestycyjnych.

1 PREZENTACJA SPÓŁKI

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Na dzień 31 grudnia 2014 r. w skład Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK wchodziło 45 podmiotów, w tym spółka Capital Park S.A. („Spółka"), jako jednostka dominująca, oraz 44 spółki zależne bezpośrednio lub pośrednio, kontrolowane lub współkontrolowane przez Spółkę, Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina oraz Real Estate Income Assets FIZ AN i wchodzące w jego skład 9 spółek. Funkcje jednostki zarządzającej nieruchomościami i projektami Grupy pełni spółka CP Management Sp. z o.o.

Poniżej przedstawiono schemat struktury Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2014 r.



Objaśnienia:

[1] CP Retail B.V. posiada 15% certyfikatów inwestycyjnych Real Estate Income Assets FIZ AN („REIA FIZAN"). Na dzień publikacji sprawozdania Grupa sprawuje kontrolę nad REIA FIZAN.

[2] Spółka zależna od REIA FIZ AN. Grupa pośrednio poprzez posiadane certyfikaty inwestycyjne FIZ AN posiada 15% udziałów w kapitale spółki. Na Datę Prospektu Grupa sprawuje kontrolę nad FIZAN i jego spółkami celowymi.

[3] *Spółka zależna od CP Property SCSp. oraz CP Property Sp. z o.o. – spółek zależnych od REIA FIZ AN. CP Property Sp. z o.o. jest komplementariuszem, a CP Property SCSp. jest komandytariuszem. Grupa pośrednio poprzez posiadane certyfikaty inwestycyjne REIA FIZ AN* uczestniczy w zysku lub stracie spółki w *15%. Na Datę Prospektu Grupa sprawuje kontrolę nad REIA FIZAN i jego spółkami celowymi.*

[4] *CP Management Sp. z o.o. posiada 667 udziałów (25%) w spółce DT-SPV 12 Sp. z o.o., a Vera Investments – Bis Sp. z o.o. – 1 973 udziały (75%).*

[5] *ArtN Sp. z o.o. jest fundatorem w Fundacji Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina.*

[6] *Pozostałe 50% udziałów w Patron Wilanow S. à r.l., celowej spółce joint venture, posiada Real Management S.A. Patron Wilanow S. à r.l. posiada 100% udziałów w Rezydencje Pałacowa Sp. z o.o. jak i w RM1 Sp. z o.o.*

[7] *Spółka zależna od Patron Wilanow S. à r.l. Grupa posiada pośrednio 50% udziałów w kapitale oraz 64% udział w zysku tej spółki.*

[8] *Sapia Investments Sp. z o.o., jest komplementariuszem spółki Sapia Investments Sp. z o.o. sp. k., komandytariuszem jest Jacek Nikiel.*

[9] *Vera Investments - Bis Sp. z o.o. powstała w wyniku połączenia 14 spółek z Grupy. Capital Park S.A. posiada 41 710 udziałów (73,81%) w Vera Investments - Bis Sp. z o.o., a CP Management Sp. z o.o. posiada 14 800 udziałów (26,19%).*

ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY, KTÓREJ JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ JEST SPÓŁKA

Zmiany w Strukturze FIZ

W maju 2014 r. spółki celowe należące do struktury FIZ: CP Property Sp. z o. o. („SPV 1") SKA; CP Property Sp. z o. o. („SPV 2") SKA; CP Property Sp. z o. o. („SPV 3") SKA; CP Property Sp. z o. o. („SPV 4") SKA; CP Property Sp. z o. o. („SPV 5") SKA oraz CP Property Sp. z o. o. („SPV 6") SKA („Spółki Celowe") zmieniły formę prawną ze spółek komandytowo-akcyjnych na spółki komandytowe. Następnie w dniu 13 maja 2014 roku została utworzona spółka CP Property SCSp z siedzibą w Luksemburgu, do której FIZ AN wniósł aktywa w postaci posiadanych Spółek Celowych.

Powstanie nowych spółek

W dniu 9 kwietnia 2014 r. zawiązano spółkę pod firmą CP Retail („SPV 1") Sp. z o.o., której jedynym wspólnikiem jest CP RETAIL B.V. z siedzibą w Holandii. Przeznaczeniem spółki są nowe cele inwestycyjne Grupy.

W dniu 12 sierpnia 2014 r. zawiązano spółkę pod firmą CP Retail („SPV 2") Sp. z o.o., której jedynym wspólnikiem jest Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie. Przeznaczeniem spółki są nowe cele inwestycyjne Grupy.

W dniu 16 września 2014 r. zawiązano spółkę pod firmą CP Invest S. A., której jedynym akcjonariuszem jest Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie. Przeznaczeniem spółki jest działalność holdingów finansowych.

Likwidacje Spółek

W dniu 15 maja 2014 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 zakończeniu ich likwidacji. Na dzień 31 grudnia 2014 r. wszystkie w/w spółki zaprzestały działalności oraz zostały wykreślone z Krajowego Rejestru Sądowego.

Połączenie jednostek zależnych

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 nastąpiło przez zawiązanie nowej spółki kapitałowej, tj. Vera Investments – Bis Sp. z o.o., na którą przeszedł 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 wynosił 1:1, tj. za jeden udział w spółce łączącej się wspólnikowi został przyznany jeden udział w spółce nowo zawiązanej. Kapitał zakładowy spółki nowo zawiązanej wyniósł 28 255 000 PLN, co stanowiło sumę kapitałów własnych spółek

połączonych i został podzielony na 56 510 udziałów o wartości nominalnej 500 PLN każdy. Udziały w spółce nowo zawiązanej objęte zostały przez strony zgodnie ze stosunkiem wymiany.

Wniesienie aportem udziałów Dakota Investements Sp. z o. o. do CP Retail B.V.

Dnia 30 grudnia 2014 r. Capital Park S.A. zbyła 100% udziałów swojej spółki zależnej - Dakota Investments Sp. z o.o., będącej właścicielem nieruchomości zlokalizowanej w Warszawie, spółce zależnej CP Retail B.V. poprzez wniesienie aportem 103 246 udziałów o łącznej wartości nominalnej 51 623 tys. PLN oraz wartości księgowej wynoszącej na dzień 30 grudnia 2014 r. 284 516 662 PLN, co stanowi równowartość 67 643 817 EUR, w zamian za objęcie przez Emitenta 67 643 817 nowo ustanowionych udziałów spółki CP Retail B.V. o wartości nominalnej 1 EUR każdy.

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, której działalność związana jest ściśle z rynkiem nieruchomości komercyjnych w Polsce. Spółka jest w Grupie spółką holdingową, co oznacza, że głównym celem jej działalności jest posiadanie udziałów w podmiotach tworzących Grupę. Spółka co do zasady nie zarządza nieruchomościami wchodzącymi w skład Grupy. Usługi zarządcze świadczone są przez CP Management Sp. z o.o.. Spółki wchodzące w skład Grupy zostały powołane lub nabyte w celu realizacji określonych zadań inwestycyjnych i nie prowadzą działalności gospodarczej innej niż ta, która wynika z procesu realizacyjnego konkretnego projektu, a następnie świadczenia usług najmu lub sprzedaży składników majątku już zrealizowanych projektów.

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

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.

W ramach każdego segmentu Grupa nabywa nieruchomości pod budowę lub przebudowę obiektów, przygotowuje projekt, organizuje prace administracyjne oraz finansowanie, prowadzi proces budowlany i 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

Podmiot	Inwestycja
Capital Park Racławicka Sp. z o. o.	Warszawa, Racławicka Point
Dakota Investments Sp. z o. o.	Warszawa, Eurocentrum – budynek Alfa
Dakota Investments Sp. z o. o.	Warszawa, Eurocentrum – budynki: Beta, Gamma (Etap I)
Dakota Investments Sp. z o. o.	Warszawa, Eurocentrum – budynek Delta (Etap II)
Elena Investments Sp. z o. o.	Gdańsk, Piano House
Sagitta Investments Sp. z o. o.	Kraków, Topos

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 składają się istniejące budynki Alfa, Beta i Gamma oraz będący w trakcie budowy budynek Delta.

Segment Handlowy

Podmiot	Inwestycja
Aspire Investments Sp. z o.o.	Olsztyn, Piłsudskiego
Aspire Investments Sp. z o.o.	Warszawa, KEN
Aspire Investments Sp. z o.o.	Street Mall Vis à Vis Toruń
Diamante Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis à Vis Łódź
Marcel Investments Sp. z o. o.	Street Mall Vis à Vis Radom
Nerida Investments Sp. z o. o.	Lidzbark Warmiński, Capitol
Zoe Investments Sp. z o. o.	Warszawa, Leszno,
Vera Investments Bis Sp. z o. o.	Koszalin, Biskupa Domina
Real Estate Income Assets FIZAN	

W ramach segmentu **Handlowego** Grupa zarządza nieruchomościami handlowo-usługowymi, do których zaliczają się nieruchomości zlokalizowane przy głównych ulicach handlowych miast (tzw. high-street) oraz lokalne centra handlowe pod własną marką Street Mall Vis à Vis.

Segment Wielofunkcyjny

Podmiot	Inwestycja
ArtN Sp. z o. o.	Warszawa, Żelazna
Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	Gdańsk, Neptun House
Hazel Investments Sp. z o. o.	Warszawa, Royal Wilanów
Orland Investments Sp. z o. o.	Warszawa, Sobieskiego

Grupa posiada w swoim portfolio cztery projekty wielofunkcyjne, w tym trzy o przeznaczeniu handlowo-biurowym oraz jeden o przeznaczeniu hotelowym. Na dzień 31 grudnia 2014 r. Grupa prowadziła budowę inwestycji Royal Wilanów, a dwie inwestycje – ArtN i Neptun House – były w przygotowaniu.

Segment Pozostałych inwestycji

Podmiot	Inwestycja
Capital Park Kraków Sp. z o. o.	Kraków, Apartamenty Stachowicza
CP Management Sp. z o. o.	Gdańsk, Al. Słomińskiego
CP Management Sp. z o. o.	Tuchola, Kościuszki
CP Management Sp. z o. o.	Grudziadz, 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.	Brodnica, kino Świt
Dakota Investments Sp. z o. o.	Warszawa, grunt zlokalizowany przy Al. Jerozolimskich 136
Emir 30 Sp. z o. o.	Unieście
Marlene Investments Sp. z o. o.	Święcajty, Mazury
RM1 Sp. z o. o.	Warszawa, grunt zlokalizowany w okolicach Parku Natolińskiego
Sander Investments Sp. z o. o.	Rubinowy Dom
Sapia Investments Sp. z o. o. Sp. Kom.	Warszawa, Śmiała
Vera Investments-Bis Sp. z o. o.	Grudziądz, Chełmińska
Vera Investments-Bis Sp. z o. o.	Gdynia, Marynarz

Segment Pozostałych inwestycji składa się z projektów mieszkaniowych, gruntów oraz pozostałych projektów niestanowiących podstawowej działalności Grupy.

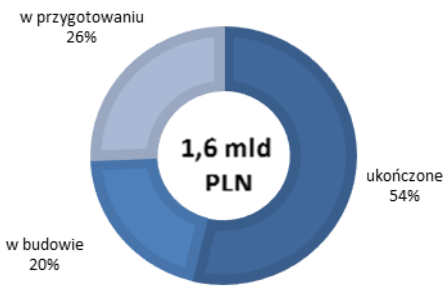
STRUKTURA PRZYCHODÓW

Spółka Capital Park S. A. jest spółką holdingową, w związku z tym osiąga przychody głównie z odsetek od pożyczek udzielonych spółkom z Grupy a także z uzyskiwanych od nich dywidend.

OPIS PORTFELA NIERUCHOMOŚCI GRUPY

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Grupa Kapitałowa CAPITAL PARK zarządza portfelem nieruchomości obejmującym 75 projektów (w tym 3 w spółkach współkontrolowanych) zlokalizowanych w 37 miastach w Polsce, o łącznej powierzchni – 249 tys. m^2, składającej się z projektów biurowych, handlowych, wielofunkcyjnych i pozostałych. Na dzień 31 grudnia 2014 r. wartość godziwa portfela wynosiła 1,6 mld PLN.

Struktura portfela na 31.12.2014 r.
wg wartości



W portfelu zarządzanym przez Grupę znajduje się:

- 56 ukończonych projektów, które zapewniają bieżące przychody z najmu (w tym 39 nieruchomości znajdujących się w Real Estate Income Assets FIZ AN),
- 2 projekty w budowie,
- 17 projektów w przygotowaniu znajdujących się na różnym etapie realizacji.

Trzy kluczowe inwestycje Grupy stanowią 61% obecnej wartości portfela nieruchomości tj.:

- ***Eurocentrum Office Complex*** – 70 tys. m^2 powierzchni biurowej położonej w Al. Jerozolimskich w Warszawie,
- ***Royal Wilanów*** – 37 tys. m^2 powierzchni biurowej i handlowej w obiekcie położonym przy wjeździe do Miasteczka Wilanów w Warszawie,
- ***ArtN*** – 64 tys. m^2 powierzchni w unikalnym obiekcie u zbiegu ulic Żelaznej i Prostej łączącym funkcje biurowe, usługowe i handlowe.

Ukończenie powyższych projektów Grupy stanowi jeden z najistotniejszych czynników wzrostu Grupy.

W czerwcu 2014 r. Grupa ukończyła budowę I etapu ***Eurocentrum Office Complex*** (budynki Beta i Gamma) – jest to inwestycja biurowa zlokalizowana w Warszawie w Al. Jerozolimskich 124/136, której inwestorem jest Dakota Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Spółki.

W grudniu 2014 r. zakończono budowę inwestycji Street Mall Vis à Vis Łódź. Kompleks handlowo-usługowy powstał w Łodzi przy ulicy Zgierskiej. Inwestorem jest Diamante Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Spółki.

W 2014 roku zostały ukończone 2 duże projekty o łącznej powierzchni najmu około 49 tys. m^2. W 2015 roku planowane jest ukończenie kolejnych projektów o łącznej powierzchni blisko 64 tys. m^2. Spośród wszystkich inwestycji Grupy jedynie 7% stanowią grunty i inne projekty niestanowiące podstawowej działalności Grupy.

Udział gotowych projektów wzrósł z 31% na koniec 2013 roku do 54% na koniec 2014 roku., tj. odpowiednio z 420 mln PLN do 898 mln PLN. Oznacza to, iż Grupa sukcesywnie przekształca portfel, który pierwotnie charakteryzował się dużym udziałem gruntów, w portfel ukończonych nieruchomości, które generują stabilne przepływy środków pieniężnych.

Grupa Capital Park posiada w swoim portfolio cztery projekty wielofunkcyjne na różnym etapie realizacji o wartości księgowej wynoszącej 537 mln PLN według stanu na koniec 2014 roku i docelowej wartości równej 1,5 mld PLN.

Jedną trzecią wartości portfela Grupy stanowią projekty wielofunkcyjne a ich wartość będzie rosła wraz z oddaniem inwestycji Royal Wilanów oraz ArtN. Połączenie powierzchni biurowej z powierzchnią handlową stanowi istotną przewagę konkurencyjną Grupy. Powierzchnia handlowa ułatwia komercjalizację obiektu na trudnym rynku biurowym w Warszawie oraz powiększa ofertę dla pracowników i najemców.

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

RYNKI ZBYTU

Na koniec roku obrotowego 2014 r. Grupa, prowadziła działalność i osiągała przychody z nią związane na terenie Polski. Działalność Grupy koncentruje się przede wszystkim na rynku warszawskim, gdzie zlokalizowane są inwestycje stanowiące 79% bieżącej wartości portfela Grupy oraz 77% łącznej powierzchni najmu. Należą do nich przede wszystkim: Eurocentrum Office Complex I etap (budynek Beta Gamma), którego budowa zakończyła się w 2014 roku, inwestycje ukończone przed rokiem 2014, tj. Racławicka Point, Sobieskiego 104, budynek Alfa, a także inwestycje, których budowa była w 2014 r. kontynuowana - Eurocentrum Office Complex II etap (budynek Delta), rozpoczęta - Royal Wilanów lub będąca w przygotowaniu - ArtN (wielofunkcyjny projekt rewitalizacji postindustrialnej przestrzeni dawnej Fabryki Norblina).

2 DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK W 2014 ROKU

W 2014 roku spółki z Grupy Kapitałowej CAPITAL PARK zarówno kontynuowały działalność rozpoczętą w latach poprzednich, jak i realizowały nowo rozpoczęte projekty inwestycyjne.

PROJEKTY INWESTYCYJNE ZAKOŃCZONE W 2014 ROKU

W maju 2014 roku Grupa ukończyła budowę I fazy Eurocentrum Office Complex (budynki Beta i Gamma) o powierzchni ok. 43 tys. m². Jest to 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. 70 tys. 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. Zalety centralnej lokalizacji, wysoką jakość budynku oraz ekologiczne rozwiązania pozwalające na optymalizację kosztów eksploatacyjnych doceniły takie międzynarodowe firmy jak m.in. Unilever, Imtech Polska, Tebodin, Qumak, CEPD Management (Pelion SA), Randstad Polska, Group One, Commarch, Chiesi Poland.

W grudniu 2014 r. zakończono budowę inwestycji Street Mall Vis à Vis Łódź stanowiącej kameralne centrum handlowe typu convenience. Na powierzchni około 5,6 tys. m² znajduje się supermarket i kilkanaście lokali usługowo-handlowych. Obiekt powstał w Łodzi przy ulicy Zgierskiej. Inwestorem jest Diamante Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Spółki.

PROJEKTY INWESTYCYJNE W TRAKCIE REALIZACJI

Na dzień 31 grudnia 2014 r. następujące projekty Grupy znajdowały się w fazie realizacji:.

Royal Wilanów – inwestycja wielofunkcyjna zlokalizowana w warszawskiej dzielnicy Wilanów. Jest to 5-kondygnacyjny budynek biurowo-usługowy klasy A o łącznej powierzchni najmu około 37 tys. m², w tym 7 tys. m² powierzchni handlowej oraz prawie 30 tys. m² powierzchni biurowej a także 3-kondygnacyjny parking podziemny na ponad 900 miejsc parkingowych. Ukończenie inwestycji zaplanowane jest na sierpień 2015 r.

Eurocentrum Office Complex – Etap II (budynek Delta) – inwestycja biurowa zlokalizowana w Warszawie w Al. Jerozolimskich 124/136, której inwestorem jest Dakota Investments Sp. z o.o., podmiot zależny od Spółki. Drugi etap inwestycji to 15-kondygnacyjny budynek, który będzie miał ponad 27 tys. m² powierzchni najmu. Pierwsze prace budowlane ruszyły we wrześniu 2014 r. Generalnym wykonawcą inwestycji jest firma Erbud. Ukończenie inwestycji zaplanowane jest na czwarty kwartał 2015 r.

ISTOTNE ZDARZENIA WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY W 2014 ROKU

Rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego

W dniu 14 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego zarejestrował podwyższenie kapitału Spółki 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.

Przedterminowy wykup obligacji serii A

W dniu 9 lipca 2014 r. Spółka dokonała przedterminowego wykupu części obligacji, tj. 350 000 obligacji na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 35 000 tys. PLN wyemitowanych w trybie oferty publicznej w dniu 9 lipca 2012 r. zgodnie z warunkami emisji. objętymi propozycją nabycia z dnia 15 czerwca 2012 r. Środki pieniężne przeznaczone na przedterminowy wykup obligacji Spółka pozyskała z emisji 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii B o łącznej wartości nominalnej 35 000 tys. PLN, które wyemitowane zostały w dniu 13 czerwca 2014 r. Obligacje zostały przez Spółkę nabyte w celu umorzenia.

ZNACZĄCE UMOWY ZAWARTE PRZEZ SPÓŁKĘ W 2014 ROKU

UMOWY ZAWARTE POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI

Spółka nie posiada żadnych informacji na temat znaczących dla jej działalności umów zawartych w 2014 roku pomiędzy akcjonariuszami.

UMOWY WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ

Capital Park S. A. nie zawierała w 2014 roku żadnych nowych znaczących umów dotyczących wspólnych przedsięwzięć z innymi podmiotami.

UMOWY UBEZPIECZENIA SPÓŁKI

Przedmiot ubezpieczenia	Ubezpieczyciel	Suma ubezpieczenia [tys. PLN]
Od roszczeń związanym z prospektem emisyjnym Spółki z dn. 14.11.2013 r.	AIG Europe Limited Sp. z o.o. Oddział w Polsce	50 000
Od odpowiedzialności cywilnej Członków Zarządu	AIG Europe Limited Sp. z o.o. Oddział w Polsce	100 000
Razem		150 000

INFORMACJA O ZAWARTYCH W 2014 ROKU UMOWACH KREDYTÓW I POŻYCZEK OD PODMIOTÓW NIEPOWIĄZANYCH

W 2014 roku Spółka nie zawarła żadnych nowych umów kredytowych ani pożyczek.

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

Dnia 17 lutego 2014 r. na rachunek Capital Park S.A. wpłynęły środki pieniężne pozyskane z pierwszej publicznej emisji akcji 132 355 tys. PLN (środki z emisji w wysokości 136 210 tys. PLN po potrąceniu wynagrodzenia agentów oferujących)

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania środki te nie zostały w całości wykorzystane.

INFORMACJA O WYEMITOWANYCH I SPŁACONYCH W 2014 ROKU DŁUŻNYCH PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH

W dniu 13 czerwca 2014 r. Capital Park S.A. wyemitowała 350 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 35 000 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 12 czerwca 2017 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę 5,5 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Celem emisji było refinansowanie części obligacji serii A w drodze przedterminowego wykupu. Od dnia 4 sierpnia 2014 r. obligacje notowane są na rynku ASO Catalyst.

W dniu 23 września 2014 r. Spółka wyemitowała 200 000 sztuk 3-letnich niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C o wartości nominalnej 100 PLN każda, o łącznej wartości 20 000 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 23 września 2017 r. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę 5,3 % i jest wypłacane w cyklach półrocznych. Od dnia 2 grudnia 2014 r. obligacje notowane są na rynku ASO Catalyst.

W dniu 23 grudnia 2014r. Capital Park S.A. wyemitowała 538 855 sztuk obligacji Serii D do łącznej wartości 53 885,5 tys. PLN z terminem wykupu przypadającym 23 grudnia 2017 r. Wartość nominalna jednej obligacji wyniosła 100 PLN a oprocentowanie WIBOR 3M powiększony o marżę 4,3 % . Wartość złożonych ważnych zapisów wyniosła 53 885,5 tys. PLN a stopa redukcji wyniosła 0,00%. Od dnia 19 lutego 2015 r. obligacje notowane są na rynku ASO Catalyst.

INFORMACJA O UDZIELONYCH W 2014 ROKU POŻYCZKACH

W 2014 r. 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% albo WIBOR 6M plus marża w skali roku.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Spółka posiadała należności z tytułu pożyczek udzielonych podmiotom zależnym w łącznej kwocie 396 228 tys. PLN (w tym odsetki 41 917 tys. PLN). Na dzień 31 grudnia 2014 r. udzielone pożyczki nie były przeterminowane, ani nie nastąpiła utrata ich wartości. Pożyczki udzielone przez Spółkę nie są zabezpieczone na majątku spółek zależnych.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Spółka posiadała należności z tytułu pożyczek udzielonych spółce współkontrolowanej Patron Wilanow S.à r.l., których wartość wyniosła 28 780 tys. PLN (w tym odsetki 5 767 tys. PLN). W związku z prognozami co do możliwości zrealizowania planów biznesowych, a co za tym idzie, spodziewanego pogorszonego poziomu płynności spółki Patron Wilanow, Capital Park S.A. uwzględniła odpis aktualizacyjny w wysokości 4 000 tys. PL.N W związku z powyższym wartość bilansowa na dzień 31 grudnia 2014 r., która równa się wartości godziwej tych pożyczek wyniosła24 780 tys. PLN.

Podstawowe dane na temat największych pożyczek znajdują się w Nocie nr 2 Dodatkowych Informacji i Objaśnień do Rocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego Capital Park S. A. za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

INFORMACJA O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W 2014 ROKU PORĘCZENIACHI GWARANCJACH

Dnia 7 maja 2014 r. spółka Capital Park S.A. podpisała aneks do umowy poręczenia z Alior Bank S.A., udzielając solidarnego poręczenia za zobowiązania z tytułu kredytu udzielonego przez Bank spółce zależnej Diamante Investments Sp. z o.o. („Kredytobiorca”) w łącznej wysokości 32 366 tys. PLN. Zgodnie z aneksem 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 osiągnięcia przez Kredytobiorcę wskaźnika obsługi długu na poziomie 1,2 zgodnie z postanowieniami umowy kredytowej.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. wszystkie warunki umożliwiające zwolnienie w/w poręczenia zostały spełnione. W związku z koniecznością dopełnienia kwestii proceduralnych aneks przestanie obowiązywać w marcu 2015 r.

INFORMACJE O ISTOTNYCH TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI ZAWARTYCH W 2014 ROKU NA WARUNKACH INNYCH NIŻ RYNKOWE

W 2014 roku nie wystąpiły żadne transakcje pomiędzy spółką Capital Park S.A. a jednostkami od niej zależnymi, współzależnymi lub powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

SPORY SĄDOWE

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Spółka nie była 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, którego lub których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

ISTOTNE ZDARZENIA PO DNIU 31 GRUDNIA 2014 ROKU

Istotne zdarzenia po dniu 31 grudnia 2014 r. opisane są w Rocznym Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym za 2014 rok w Nocie nr 32 do Sprawozdania finansowego.

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 projektów inwestycyjnych.

PLANOWANA STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ CAPITAL PARK

Grupa na bieżąco dostosowuje swoją strukturę na potrzeby realizacji przyjętych planów inwestycyjnych poprzez zawiązywanie nowych spółek, przekształcanie dotychczasowych albo ich łączenie.

Grupa planuje w najbliższym czasie wnieść aportem do swojej spółki zależnej CP Retail BV z siedzibą w Holandii znaczące aktywa w postaci udziałów w spółkach Hazel Investments Sp. z o.o. i ArtN Sp. z o.o., które są właścicielami dużych nieruchomości inwestycyjnych w trakcie budowy (Royal Wilanów) albo na etapie przygotowania (wielofunkcyjny projekt na terenie dawnej fabryki Norblina).

CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

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

podlegają również stałej weryfikacji przez Dział Kontroli Wewnętrznej oraz Komitet Audytu. Decyzje inwestycyjne mogące nieść potencjalnie wyższe ryzyko lub związane z zaangażowaniem znacznych nakładów, podlegają też weryfikacji Komitetu Inwestycyjnego.

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 podstawowym dotyczącym publicznego programu emisji obligacji w łącznej wartości 100 mln PLN, zatwierdzonym prze Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 24 listopada 2014 r., opublikowanym na stronie internetowej Spółki

ZEWNĘTRZNE CZYNNIKI RYZYKA

CZYNNIKI RYZYKA	WPŁYW	DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO
	RYZYKO ZMIENNEJ SYTUACJI MAKROEKONOMICZNEJ	
• Pogorszenie ogólnych warunków gospodarczych na świecie oraz w Polsce • Pogorszenie koniunktury na rynku nieruchomości i w branży deweloperskiej • Cykliczność rynku nieruchomości • Pogorszenie sytuacji w branży finansowej • Zmiany w polskim systemie finansowym – postępująca deregulacja OFE	• Spadek wartości rynkowej nieruchomości • Zmniejszenie możliwości sprzedaży nieruchomości prowadzący do utraty płynności • Upadłość najemców prowadząca do pogorszenia płynności • Spadek czynszów uzyskiwanych z najmu nieruchomości • Mniejsza dostępność kredytów • Mniejszy popyt lub całkowity brak popytu na nowe emisje obligacji • Wyższe koszty finansowania	• Odpowiedni dobór nieruchomości wchodzących w skład portfela. Staranna analiza lokalizacji i jakości nieruchomości • Podnoszenie wartości nieruchomości poprzez systematyczne remonty i modernizacje, • Dobór najemców o stabilnej sytuacji finansowej i silnym brandzie. Zawieranie umów z najemcami sieciowymi i renomowanymi instytucjami • Wykorzystywanie zróżnicowanych rodzajów finansowania dłużnego • Dywersyfikacja źródeł finansowania i utrzymywanie dobrych relacji z wiodącymi instytucjami finansowymi • Rozbudowa przychodów o element dywidendowy i zarządzanie nieruchomościami
	RYZYKO KURSOWE	
• Wahania kursów walut, w szczególności EUR/PLN.	• Mniejsze wpływy ze sprzedaży nieruchomości wyrażone w PLN • Mniejsze przychody z najmu • Spadek kursu EUR/PLN prowadzi z kolei do spadku wycen bilansowych nieruchomości	• Stosowanie naturalnego hedgingu poprzez dostosowanie waluty najmu do waluty kredytu. Ze względu jednak na fakt, że walutą bazową wyceny nieruchomości jest EUR a hedging bilansowy jest niepełny, Grupa ma i będzie miała profil „eksportera". Całkowite wyeliminowanie ryzyka kursowego jest niemożliwe • Stosowanie w ograniczonym zakresie dostępnych na rynku instrumentów pochodnych
	RYZYKO STÓP PROCENTOWYCH	
• Wzrost stóp procentowych • Spadek stóp procentowych	• Wzrost kosztów obsługi długu spowodowany wzrostem stóp procentowych • Wzrost stóp kapitalizacji (czyli spadek wartości nieruchomości będących w posiadaniu Grupy). Stopy kapitalizacji są w dużym stopniu skorelowane z tzw. stopami wolnymi od ryzyka i mogą rosnąć wraz ze	• Stosowanie długoterminowej strategii zarządzania aktywami generującymi dochód • Ciągłe monitorowanie rynku nieruchomości oraz sytuacji gospodarczej i odpowiednie dostosowywanie przyjętej strategii • Wykorzystywanie transakcji zamiany stóp

	wzrostem stóp procentowych • Odwrotna sytuacja: spadek stóp kapitalizacji w wyniku spadku stóp procentowych powodujący wzrost cen nieruchomości, które Grupa chce nabywać	procentowych (swapy). Transakcje te nie pokrywają jednak 100% ekspozycji. Stopień pokrycia ekspozycji jest kompromisem pomiędzy mniejszym ryzykiem a wyższym kosztem
RYZYKO KONKURENCJI		
• Działania firm konkurencyjnych • Działania lokalnych inwestorów indywidualnych	• Spadek czynszów i cen sprzedaży nieruchomości • Wzrost poziomu pustostanów • Wzrost cen i kosztów zakupu nieruchomości • Utrudnienie i wydłużenie procesu inwestycyjnego	• Staranny dobór nieruchomości oraz wykorzystanie możliwości związanych z „distressed assets" • Wykorzystanie doświadczenia w realizacji projektów i znajomości rynku do realizacji unikalnych projektów • Wykorzystanie potencjału finansowego i organizacyjnego Grupy

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PORTFELEM NIERUCHOMOŚCI

CZYNNIKI RYZYKA	WPŁYW	DZIAŁANIA OGRANICZAJĄCE RYZYKO
RYZYKO ZWIĄZANE Z UTRATĄ NAJEMCÓW		
• Utrata najemców biurowych i handlowych lub trudności w ich pozyskaniu • Niepozyskanie najemców biurowych w Warszawie ze względu na dużą podaż powierzchni biurowej • Utrata kluczowego najemcy („anchor tenant")	• Utrata przychodów i płynności poprzez m.in.: – Spadek przychodu z najmu – Brak możliwości sprzedaży nieruchomości – Brak możliwości uruchomienia finansowania bankowego	• Staranny dobór najemców • Współpraca z renomowanymi zewnętrznymi firmami specjalizującymi się w usługach pośrednictwa w najmie • Atrakcyjna oferta dla najemców • Systematyczny monitoring zadowolenia najemców i podejmowanie działań naprawczych • Stosowanie kaucji i gwarancji bankowych jako zabezpieczenia umów najmu
RYZYKO ZWIĄZANE Z WYCENĄ NIERUCHOMOŚCI		
• Spadek wartości nieruchomości rozpoznawany jako strata z aktualizacji wyceny • Przyjęcie błędnych założeń prowadzących do błędów w wycenie nieruchomości i wdrożenie błędnych strategii dla danego projektu	• Niższe od zakładanych wpływy z czynszów i ze sprzedaży nieruchomości • Wartość bilansowa nieruchomości nieodzwierciedlająca wartości godziwej	• Współpraca z niezależnymi rzeczoznawcami majątkowymi • Staranny dobór metod wyceny • Stosowanie kilkuetapowej procedury akceptacji wyceny • Systematyczny przegląd nieruchomości i monitoring głównych założeń
RYZYKO ZWIĄZANE Z PROJEKTAMI W BUDOWIE		
• Przekroczenie budżetu • Niedotrzymanie przez generalnych wykonawców przyjętych standardów jakości i terminów • Nieuzyskanie pozwolenia na użytkowanie	• Spadek marży deweloperskiej • Opóźnienie realizacji projektu prowadzące do spadku przychodów z najmu • Naruszenie kowenantów umowy o finansowanie bankowe • Pojawienie się roszczeń • Negatywny wpływ na wizerunek Grupy i możliwość wynajęcia powierzchni	• Współpraca z renomowanymi wykonawcami o stabilnej sytuacji finansowej • Zabezpieczenia zawarte w umowach o generalne wykonawstwo inwestycji • Stały monitoring i nadzór nad realizacją prac budowlanych przez inspektorów lub specjalistyczne firmy zewnętrzne • Zatrudnienie w Grupie doświadczonych specjalistów • Doświadczenie w realizacji projektów deweloperskich oraz stały monitoring przebiegu prac
RYZYKO PROCEDUR ADMINISTRACYJNYCH		
• Opieszałość działania krajowej administracji i urzędów	• Nieuzyskanie lub opóźnienie w uzyskaniu pozwoleń i decyzji prowadzące do opóźnienia lub zaniechania realizacji	• Wykorzystanie doświadczenia w przeprowadzaniu procedur

• Działania organizacji społecznych lub właścicieli nieruchomości sąsiednich oraz okolicznych mieszkańców • Brak lokalnych planów zagospodarowania przestrzennego	projektu inwestycyjnego • Wydłużenie procesu pozyskania pozwoleń prowadzące do obniżenia rentowności inwestycji • Cofnięcie uzyskanych pozwoleń	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.

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 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. Dane porównawcze prezentowane są na dzień 31 grudnia 2013 r.

AKTYWA	31.12.2014	% sumy bilansowej	31.12.2013	% sumy bilansowej
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach zależnych	701 188	55,2%	676 996	56,1%
Pożyczki długoterminowe udzielone jednostkom zależnym	421 008	33,2%	348 808	28,9%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 773	1,6%	7 501	0,6%
	1 142 969	**90,0%**	**1 033 305**	**85,6%**
Aktywa obrotowe				
Pożyczki krótkoterminowe udzielone jednostkom zależnym	0	0,0%	24 679	2,0%
Należności handlowe i pozostałe	3 694	0,3%	137 428	11,4%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	107	0,0%	201	0,0%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	123 191	9,7%	11 672	1,0%
	126 992	**10,0%**	**173 980**	**14,4%**
AKTYWA RAZEM	**1 269 961**	**100,0%**	**1 207 285**	**100,0%**

PASYWA	31.12.2014	% sumy bilansowej	31.12.2013	% sumy bilansowej
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	104 744	8,2%	74 559	6,2%
Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	882 863	69,5%	669 809	55,5%
Kapitał rezerwowy z emisji akcji oczekujących na rejestrację	0	0	217 185	18,0%
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego	4 776	0,4%	1 734	0,1%
Niepodzielony wynik finansowy	4 198	0,3%	4 196	0,3%
Wynik finansowy bieżącego okresu	(25 015)	-2,0%	24 543	2,0%
	971 566	**76,5%**	**992 026**	**82,2%**
Zobowiązania długoterminowe				
Długoterminowe pożyczki od podmiotów powiązanych	57 825	4,6%	57 190	4,7%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	106 344	8,4%	98 126	8,1%
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych	42 536	3,3%	40 919	3,4%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21 292	1,7%	8 730	0,7%
	227 997	**18,0%**	**204 965**	**17,0%**
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	67 398	5,3%	3 670	0,3%
Zobowiązania handlowe	173	0,0%	4 053	0,3%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	2 827	0,2%	2 571	0,2%
	70 398	**5,5%**	**10 294**	**0,9%**
PASYWA RAZEM	**1 269 961**	**100%**	**1 207 285**	**100,0%**

Wyjaśnienie kluczowych pozycji z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2014 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 aktywa na odroczony podatek dochodowy od ujemnych różnic przejściowych pomiędzy wartością bilansową i podatkową aktywów i zobowiązań oraz od niewykorzystanych na dzień bilansowy strat podatkowych.

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.

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.

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji

W tej pozycji Spółka prezentuje wyemitowane obligacje według zamortyzowanego kosztu. Obligacje notowane są na rynku Catalyst.

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy obejmuje przyszłe zobowiązania z tego tytułu, które wynikają z przejściowych dodatnich różnic pomiędzy wartością bilansową i podatkową aktywów i zobowiązań. Głównie są to nieotrzymane do dnia bilansowego odsetki od udzielonych pożyczek.

Zobowiązania handlowe

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

Porównanie dwunastu miesięcy zakończonych 31 grudnia 2014 r. z rokiem zakończonym 31 grudnia 2013 r.

Aktywa Spółki wzrosły o 62 676 tys. PLN do 1 269 961 tys. PLN na 31 grudnia 2014 r. Zmiana ta wynika przede wszystkim ze wzrostu należności z tytułu udzielonych pożyczek jednostkom zależnym i współkontrolowanym. Na dzień 31 grudnia 2014 r. największą pozycję aktywów stanowiły udziały i akcje w jednostkach zależnych (55,2%) oraz pożyczki udzielone jednostkom zależnym (33,2%).

Kapitał własny stanowił na dzień 31 grudnia 2014 r. 76,5% pasywów Spółki. Spadek tej pozycji o 20 460 tys. PLN spowodowany był stratą, jaką Spółka poniosła w 2014 roku.

Poziom zadłużenia finansowego wzrósł o 73 563 tys. PLN do 216 278 tys. PLN. Było to spowodowane m.in. emisją dwóch serii obligacji C i D w łącznej kwocie 74 000 tys. PLN, z czego kwotę 54 000 tys. PLN Spółka w całości przeznaczyła na przedterminową spłatę obligacji serii A w styczniu 2015 r.

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 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

	2014	2013	Zmiana	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży	292	976	(684)	(70,1%)
Przychody z tytułu dywidend	27 618	16 489	11 129	67,5%
Pozostałe przychody operacyjne	78	2	76	3 800,0%
Koszty osobowe	(563)	(143)	(420)	(293,7%)
Pozostałe koszty operacyjne	(2 215)	(2 881)	666	23,1%
Koszty wyceny programu motywacyjnego	(3 906)	1 731	(5 637)	(325,6%)
Odpisy aktualizujące wartość udziałów w jednostkach zależnych	(62 859)	(4 728)	(58 131)	(1 229,5%)
Udział w stracie jednostek współkontrolowanych	(12 682)	0	(12 682)	-
Zysk z działalności operacyjnej	**(54 237)**	**11 446**	**(65 683)**	**(573,9%)**
Przychody z tytułu odsetek	24 096	30 458	(6 362)	(20,9%)
Pozostałe przychody finansowe	10 077	915	9 092	993,7%
Koszty z tytułu odsetek	(14 510)	(14 990)	480	3,2%
Pozostałe koszty finansowe	(3 830)	(2 293)	(1 537)	(67,0%)
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**(38 404)**	**25 536**	**(63 940)**	**(250,4%)**
Podatek dochodowy	13 389	(993)	14 382	1 448,3%
Zysk netto	**(25 015)**	**24 543**	**(49 558)**	**(201,9%)**

Wyjaśnienie kluczowych pozycji z jednostkowego rachunku zysków lub strat i całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

Przychody ze sprzedaży

Pozycja ta obejmuje przychody z tytułu refaktur kosztów związanych z projektami spółek celowych.

Przychody z tytułu dywidend

Obejmują przychody z tytułu dywidendy otrzymanych od jednostek powiązanych.

Koszty osobowe

Koszty wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

Przychody z tytułu odsetek

Przychody te obejmują przychody z tytułu 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 2014 r. z tym samym okresem 2013 r.

Spółka odnotowała wzrost przychodów z tytułu dywidend od jednostek zależnych o 11 129 tys. PLN, mimo to odnotowała stratę na poziomie 25 015 tys. PLN spowodowaną znacznym wzrostem kosztów związanych z odpisami aktualizującymi wartość udziałów i pożyczek w jednostkach zależnych.

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 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. Dane porównawcze prezentowane są za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

	2014	2013	Zmiana	Zmiana %
Środki pieniężne na początek okresu	11 672	29 260	(17 588)	(60,1%)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	(2 460)	(1 849)	(611)	(33,0%)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(79 887)	(63 297)	(16 590)	(26,2%)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	193 866	47 558	146 308	307,6%
Środki pieniężne na koniec okresu	**123 191**	**11 672**	**111 519**	**955,4%**

Wydatki inwestycyjne Spółki w 2014 r. stanowiły przede wszystkim udzielone pożyczki podmiotom zależnym i współkontrolowanym oraz wydatki na nabycie udziałów w spółach zależnych.

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej w kwocie 193 866 tys. PLN wynikały przede wszystkim z wpływów z emisji akcji i obligacji.

PREZENTACJA RÓŻNIC POMIĘDZY OSIĄGNIĘTYMI WYNIKAMI FINANSOWYMI A OPUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI

Spółka nie publikowała prognozy na 2014 r.

WSKAŹNIKI FINANSOWE

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki finansowe:

WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI SPÓŁKI

	31.12.2014	31.12.2013
Wskaźnik bieżący	1,8	16,9
Wskaźnik natychmiastowy	1,7	1,1

Wskaźnik bieżący (aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe) – Spadek wskaźnika w porównaniu do roku poprzedniego wynika ze wzrostu zobowiązań krótkoterminowych Spółki z tytułu wyemitowanych obligacji (wymagalnych w lipcu 2015 roku).

Wskaźnik natychmiastowy (środki pieniężne/zobowiązania krótkoterminowe) – Wzrost wskaźnika wynika ze znacznego zwiększenia salda środków pieniężnych na rachunkach bankowych Spółki w stosunku do poprzedniego roku, który związany jest przede wszystkim z wpływem środków z emisji akcji i obligacji.

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA SPÓŁKI

	31.12.2014	31.12.2013
Wskaźnik zadłużenia netto	13,4%	15,9%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	23,5%	17,8%

Wskaźnik zadłużenia netto (*zadłużenie netto, tj. oprocentowane obligacje, kredyty i pożyczki pomniejszone o środki pieniężne/(kapitał własny + zadłużenie netto*) **–** zmniejszenie wskaźnika w stosunku do poprzedniego roku wynika z wzrostu poziomu środków pieniężnych (wpływ z emisji akcji i obligacji) oraz poniesionej straty w 2014 roku.

Wskaźnik zadłużenia *(zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)* – zwiększenie wskaźnika spowodowane jest wzrostem zobowiązań, głównie z tytułu wyemitowanych przez Spółkę obligacji.

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 Spółki. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie odnotowano zdarzeń negatywnie wpływających na dalszą działalność Spółki.

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.

Ponadto Spółka Capital Park S.A., jako jednostka dominująca Grupy, od 2012 roku finansuje realizacje projektów deweloperskich także poprzez emisję obligacji korporacyjnych. Spółka wyemitowała obligacje na łączną kwotę prawie 175 mln PLN z czego 55 mln PLN zostało spłacone w styczniu 2015 r. Są to obligacje 3-letnie, częściowo zabezpieczone, o oprocentowaniu zmiennym w wysokości WIBOR 6M lub 3M + marża. Spółka posiada także kredyt na cele statutowe, zaciągnięty na poziomie holdingu w 2013 roku, w wysokości 10 mln EUR.

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

Zarząd uważa, że Spółka posiada korzystną sytuację dla pozyskiwania finansowania w przyszłości na potrzeby realizacji planowanych projektów inwestycyjnych. Dobra reputacja na rynku poparta udowodnionymi osiągnięciami umożliwia Spółce dostęp do dużej liczby instytucji finansowych oraz zdywersyfikowanych źródeł finansowania.

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 2014 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 sześcioosobowej 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 IV.10 – w zakresie w jakim odnosi się do zapewnienia akcjonariuszom możliwości 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 2014 roku Zarząd podjął decyzję o rozpoczęciu stosowania zasady ładu korporacyjnego, o której mowa w punkcie 1.9a części II „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW", polegającej na rejestracji obrad Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w formie audio i zamieszczania go na stronie internetowej Spółki począwszy od obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

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

KAPITAŁ ZAKŁADOWY I AKCJONARIUSZE

AKCJONARIUSZE

Na dzień 31 grudnia 2014 r. kapitał zakładowy Spółki wynosił 104 744 107,00 PLN i dzielił się na 104 744 107 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) 20 955 314 akcji imiennych serii C,

4) 9 230 252 akcji imiennych 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 31 grudnia 2014 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings S. à r. l.	77 759 836	74,23%	77 759 836	72,33%
Jan Motz	2 805 943	2,68%	5 571 183	5,18%
Pozostali	24 178 328	23,08%	24 178 328	22,49%
Razem	104 744 107	100,00%	107 509 347	100,00%

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 105 348 131 akcji o wartości nominalnej 1 PLN każda, w tym:

1) 100 000 akcji zwykłych imiennych serii A,

2) 71 693 301 akcji zwykłych imiennych serii B,

3) 20 955 314 akcji imiennych serii C,

4) 604 024 akcji serii D

5) 9 230 252 akcji imiennych serii E

6) 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 sprawozdania.

Akcjonariusz	Liczba akcji	% kapitału akcyjnego	Liczba głosów	% głosów
CP Holdings s. à r. l.	77 759 836	73,81%	77 759 836	71,92%
Jan Motz	2 805 943	2,66%	5 571 183	5,15%
Pozostali	24 782 352	23,52%	24 782 352	22,92%
Razem	**105 348 131**	**100,00%**	**108 113 371**	**100,00%**

Dnia 3 marca 2015 r. akcje serii D zostały zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy. W konsekwencji, kapitał zakładowy Spółki wzrósł z kwoty 104 744 107 PLN do kwoty 105 348 131, w drodze emisji 604 024 akcji zwykłych na okaziciela serii D, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez wykonywanie praw z 604 024 warrantów subskrypcyjnych.

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 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 Grupie 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 włącznie.

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 włącznie.

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, Jerzy Kowalski stanowiący Pierwszą Uprawnioną Grupę posiadają łącznie 7,74% głosów na WZA Spółki, natomiast CP Holdings S.à r.l., stanowiący Drugą Uprawnioną Grupę, posiada 71,92% głosów na WZA Spółki.

AKCJE W POSIADANIU CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień 31 grudnia 2014 r. łączna liczba i wartość nominalna akcji, będących w posiadaniu osób zarządzających przedstawiała się następująco:

	Liczba akcji [szt.]	Wartość nominalna [tys. PLN]
Jan Motz	2 805 943	2 806
Jerzy Kowalski	2 792 707	2 793
Michał Koślacz	18 245	18
Marcin Juszczyk	0	0

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania łączna liczba i wartość nominalna akcji, będących w posiadaniu osób zarządzających przedstawiała się następująco:

	Liczba akcji [szt.]	Wartość nominalna [tys. PLN]
Jan Motz	2 805 943	2 806
Jerzy Kowalski	2 792 707	2 793
Michał Koślacz	320 257	320
Marcin Juszczyk	302 012	302

W dniu 14 stycznia 2015 r. Marcin Juszczyk i Michał Koślacz skorzystali ze swoich praw wynikających z warrantów subskrypcyjnych i nabyli każdy z nich po 302 012 akcji serii D, po cenie nominalnej 1 PLN za akcję. 3 marca 2015 r. akcje serii D zostały zarejestrowane przez Krajowy Rejestr Sądowy. W konsekwencji, kapitał zakładowy Spółki wzrósł z kwoty 104 744 107 PLN do kwoty 105 348 131 w drodze emisji 604 024 akcji zwykłych na okaziciela serii D, w ramach warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego poprzez wykonywanie praw z 604 024 warrantów subskrypcyjnych.

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

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji w Spółce Capital Park S.A. ani udziałów w innych podmiotach Grupy.

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 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 akcji należących do Jerzego Kowalskiego - do chwili osiągnięcia przez Patron Wilanów S.à r.l zwrotu minimalnego ustalonego zgodnie z Umową Inwestycyjną.

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.

ZASADY ZMIANY STATUTU

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

WALNE ZGROMADZENIE

Walne Zgromadzenie obraduje jako zwyczajne Walne Zgromadzenie lub nadzwyczajne Walne Zgromadzenie i jako organ Spółki działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek 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 któregokolwiek 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.

ZARZĄD

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.

SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU

Na dzień 31 grudnia 2014 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu wchodzili:

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 11 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 Jesiołowscy 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 10 lat związany z Grupą Capital Park, Członek Zarządu Capital Park S.A. od momentu jej zawiązania. Od 2005 roku pełni funkcję dyrektora finansowego Grupy. Wcześniej, w okresie od 2001 do 2005 był audytorem w spółce doradczej Salustro Reydel Polska, gdzie specjalizował się w audycie spółek z branży budowlanej i deweloperskiej. Doradzał również w procesie przygotowania prospektów emisyjnych. W 2003 roku pracował we Francji w RSM Salustro Reydel specjalizując się w wycenie przedsiębiorstw

oraz doradztwie w zakresie fuzji i przejęć (M&A). Swoją karierę finansową zaczynał w latach 2000-2001 pracując w spółce ZCH S.A. Pracował tam na stanowisku analityka finansowego. Studiował na Politechnice Śląskiej w Gliwicach oraz w Śląskiej Międzynarodowej Szkole Handlowej w Katowicach, międzynarodowej uczelni ekonomicznej utworzonej przez uniwersytety trzech państw: Polski, Wielkiej Brytanii oraz Francji.

Zmiany w składzie Zarządu Grupy

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu.

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.

RADA NADZORCZA

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.

SKŁAD OSOBOWY RADY NADZORCZEJ

Na dzień 31 grudnia 2014 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej wchodzili:

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., NWAI 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 pracował 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, Brocławik, 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 2014 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Rady Nadzorczej Grupy.

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.

KOMITETY RADY NADZORCZEJ

W ramach Rady Nadzorczej zostały powołane: Komitet Inwestycyjny, Komitet Audytu oraz Komitet Wynagrodzeń. Skład komitetów w 2014 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.

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

WYNAGRODZENIE I ZASADY WYNAGRADZANIA CZŁONKÓW ZARZĄDU

W tabeli poniżej przedstawiono wysokość wynagrodzenia otrzymanego przez poszczególnych członków Zarządu od Spółki oraz jej podmiotów zależnych w 2014 r.

	W Spółce *(w tys. PLN)*	W innych podmiotach Grupy (w tys. PLN)
Jan Motz	46	1 686
Jerzy Kowalski	46	1 674
Marcin Juszczyk	478	516
Michał Koślacz	478	510

Program motywacyjny dla Członków Zarządu

Celem Programu Motywacyjnego jest stworzenie bodźców, które zachęcą, zatrzymają i zmotywują Uprawnione Osoby – członków zarządu Spółki w dniu utworzenia Programu – do działania na rzecz wzrostu wartości dla akcjonariuszy poprzez umożliwienie im objęcia Akcji Spółki.

Podstawowe założenia programu motywacyjnego określono w Uchwale Nadzwyczajnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Capital Park S.A. z dnia 30 września 2013 r. oraz w Regulaminie Programu Motywacyjnego, który jest załącznikiem do wymienionej Uchwały.

Podstawowe założenia Programu Motywacyjnego

- program Motywacyjny jest skierowany do Jana Motza, Jerzego Kowalskiego, Michała Koślacza oraz Marcina Juszczyka, tak długo jak pozostają oni członkami Zarządu Spółki dominującej,
- w ramach Programu Motywacyjnego Spółka może wyemitować nie więcej niż 7 218 738 imiennych warrantów subskrypcyjnych uprawniających łącznie do objęcia 7 218 738 akcji zwykłych na okaziciela serii D Spółki. Warranty subskrypcyjne zostaną wyemitowane w seriach oznaczonych kolejnymi literami od A do G i będą wydawane nieodpłatnie. Warranty subskrypcyjne nie mogą być obciążane, podlegają dziedziczeniu oraz nie są zbywalne,
- data przydziału dla warrantów serii A została określona na dzień przypadający nie później niż jeden miesiąc po dokonaniu przydziału akcji w ramach oferty publicznej. Data przydziału dla warrantów serii B-G została określona na dzień nie późniejszy niż dwa miesiące po opublikowaniu rocznego lub półrocznego sprawozdania finansowego, które podlegało badaniu lub przeglądowi przez biegłego rewidenta,
- w dacie przydziału warrantów serii A wydano łącznie Marcinowi Juszczykowi i Michałowi Koślaczowi 604 024 warrantów serii A. Ilość warrantów serii B-G przeznaczonych do objęcia w każdej z kolejnych dat przydziału będzie zależeć od następujących kryteriów ekonomicznych: przyrostu wartości aktywów netto w dacie przydziału oraz przyrostu ceny rynkowej akcji Spółki w dacie przydziału,
- każdy warrant będzie upoważniał do nabycia 1 akcji serii D. Cena emisji akcji będzie wynosić 1 PLN,
- całość praw do objęcia akcji serii D w wykonaniu praw z warrantów wygaśnie dnia 31 grudnia 2019 r.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania w ramach Programu Motywacyjnego wydanych zostało 1 628 tys. warrantów.

Do wyceny warrantów subskrypcyjnych w ramach Programu Motywacyjnego wykorzystano model Blacka-Scholesa, który umożliwia oszacowanie bieżącej wartości tych warrantów.

Zgodnie z aktualizacją wyceny programu motywacyjnego dokonaną na dzień 31 grudnia 2014 r. założono, że łącznie w ramach programu wymianie na akcje będzie podlegać 3 558 035 warrantów. Całkowita wartość programu, wyceniona z uwzględnieniem powyższej ilości warrantów oraz bieżącego kursu akcji Spółki została oszacowana na 10 958 tys. PLN, tj. o 8 929 tys. PLN mniej niż wartość oszacowana na koniec ubiegłego roku. Całkowity koszt programu obciąża koszty proporcjonalnie do upływu jego trwania. Saldo kapitału rezerwowego z wyceny programu motywacyjnego na dzień 31 grudnia 2014 wyniosło 4 776 tys. PLN. W ciężar kosztów odniesiono różnicę pomiędzy wartością kapitału rezerwowego z tytułu programu motywacyjnego na dzień 31 grudnia 2014 r. a 31 grudnia 2013 r. co przedstawia poniższa tabela:

Koszty z tytułu wyceny programu motywacyjnego	31.12.2014	31.12.2013
Koszty/korekta kosztów z tytułu wyceny programu	3 042	(1 731)
Rezerwa na koszty premii na wykorzystanie warrantów	864	0
	3 906	(1 731)

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, po 302 012 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do nabycia takiej samej ilości akcji Spółki serii D za cenę 1 PLN. Przyznane warranty subskrypcyjne mogły zostać zamienione na akcje Spółki nie wcześniej niż po upływie roku od dnia ich wydania, tj. 3 stycznia 2015 r.

W dniu 14 stycznia 2015 r. Marcin Juszczyk oraz Michał Koślacz wykonali przysługujące im uprawnienia z tytułu przyznanych warrantów i objęli po 302 012 akcji serii D po cenie nominalnej 1 PLN. Szczegółowe informacje na temat akcji Spółki dominującej posiadanych przez Członków Zarządu w znajdują się w punkcie „Akcje w posiadaniu członków zarządu i Rady nadzorczej" niniejszego sprawozdania.

WYNAGRODZENIE I ZASADY WYNAGRADZANIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

	W Spółce *(w tys. PLN)*	W innych podmiotach Grupy *(w tys. PLN)*
Katarzyna Ishikawa	130	-
Anna Frankowska	130	-
Jacek Kseń	130	-
	390	-

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.

INFORMACJE O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie funkcjonuje program akcji pracowniczych inny niż opisany w punkcie dotyczącym wynagradzania członków zarządu.

ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM SPÓŁKI I JEJ GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

W 2014 roku nie nastąpiły istotne zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jej Grupą Kapitałową.

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.

Sformalizowany system tworzenia budżetów i planów finansowych oraz bieżący monitoring ich wykonania

Podstawę oceny i kontroli w szczególności bieżących i planowanych projektów inwestycyjnych stanowią opracowane przez Grupę modele finansowe poszczególnych projektów inwestycyjnych. Szczegółowe budżety inwestycyjne sporządzane są w oparciu o wieloletnie doświadczenie i dogłębną wiedzę na temat rynku nieruchomości zespołu konsultantów Grupy Capital Park. Stworzone plany finansowe umożliwiają Grupie nadzorowal0'0nie i ocenę przebiegu całego procesu deweloperskiego, kontrolę kosztów i wykonania budżetu oraz monitorowanie harmonogramów. Budżety projektów będących trakcie realizacji aktualizowane są na bieżąco, natomiast t 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.

AUDYTOR

Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 21 sierpnia 2014 r., podmiotem uprawnionym do badania sprawozdania finansowego Capital Park S.A. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 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 audytorem jednostkowego sprawozdania Grupy Kapitałowej Capital Park oraz jednostkowych sprawozdań finansowych wybranych spółek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Capital Park.

Wynagrodzenie wypłacone lub należne za rok obrotowy	2014	2013
Badanie rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	0	20
Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej CP	104	90
Przegląd jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania półrocznego Grupy Kapitałowej CP	143	178
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
Pozostałe usługi	0	0
	247	**288**

PODPISY CZŁONKÓW ZARZĄDU CAPITAL PARK S.A.

Jan Motz
Prezes Zarządu

Jerzy Kowalski
Wiceprezes Zarządu

Marcin Juszczyk
Członek Zarządu

Michał Koślacz
Członek Zarządu

Warszawa, dnia 19 marca 2015 r.

GRUPA CAPITAL PARK

Grupa Capital Park
ul. Marynarska 11
02-674 Warszawa

T: +48 22 318 88 88
biuro@capitalpark.pl

www.capitalpark.pl